

Mannheim

# Freistehendes Mehrparteienhaus mit großem Garten und Raum für Generationen

Objektnummer: 25010025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25010025                  |
| Wohnfläche   | ca. 360 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Baujahr      | 2001                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.450.000 EUR                                                              |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Vermietbare Fläche         | ca. 360 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon              |

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 80.56 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 31.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



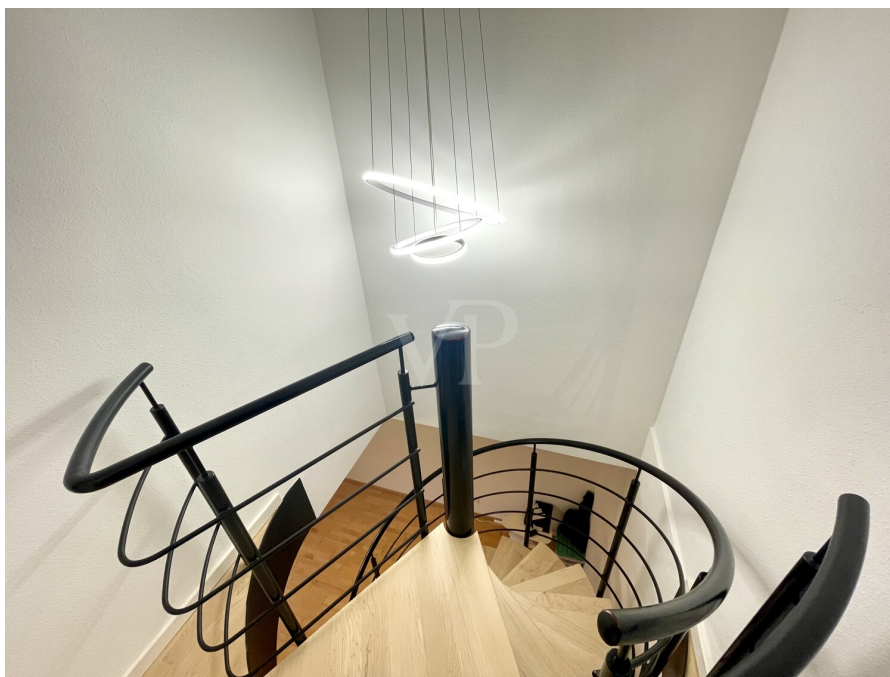
Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 steht auf einem rund 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seinen sehr hochwertigen, gepflegten Gesamtzustand, die moderne Ausstattung und vor allem durch die hohe Flexibilität in der Nutzung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für große Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach, für Käufer, die – wie die jetzigen Eigentümer – einen Teil selbst bewohnen und die übrigen Wohnungen zur Finanzierung vermieten möchten, als auch natürlich ausschließlich als gute Kapitalanlage.

Aktuell wird das Haus als Dreiparteienhaus genutzt. Die Eigentümer haben die große Erdgeschosswohnung über eine schöne Wendeltreppe mit einer Wohnung im 1. Obergeschoss verbunden und daraus eine äußerst großzügige Maisonette geschaffen. Diese Einheit wird mit dem Verkauf frei und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine große, sonnige Terrasse mit Blick in den Garten und ist damit besonders attraktiv für Familien, Paare oder alle, die gern im Freien sitzen.

Zusätzlich gibt es im 1. Obergeschoss links eine seit 2020 gut vermietete Wohnung mit einer Kaltmiete von 800 € sowie im Dachgeschoss eine weitere, seit 2021 vermietete Wohnung mit einer Kaltmiete von 1.160 €. Beide vermieteten Wohnungen verfügen jeweils über einen schönen, großen Balkon, der den Wohnwert deutlich erhöht und die beiden Einheiten sowohl zum Eigennutz als auch zur Vermietung sehr attraktiv macht.

Ursprünglich war das Gebäude jedoch als Vierfamilienhaus angelegt. Durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen zu der heutigen Maisonette entstand die aktuelle Aufteilung. Wer das Haus wieder in vier separate Einheiten zurückführen möchte, kann die Verbindung im Obergeschoss mit wenig Aufwand aufheben und so jederzeit wieder ein vollwertiges 4-Parteienhaus herstellen. Gerade diese Wandelbarkeit – selbst wohnen, teilweise vermieten oder generationsübergreifend nutzen – macht das Objekt besonders interessant.

Die Wohnfläche von insgesamt etwa 360 m<sup>2</sup> verteilt sich auf helle, gut geschnittene und hochwertig gestaltete Wohnungen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, die Grundrisse sind funktional und wohnlich; Balkone, Terrasse sowie praktische Abstellbereiche erhöhen den Komfort. Die 2016 durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie die laufende Instandhaltung spiegeln sich im sehr gepflegten Treppenhaus, in den modernen Bädern, den ansprechenden Bodenbelägen

und den Einbauküchen wider. Die von den Eigentümern bewohnte Maisonette im Erdgeschoss bietet einen äußerst großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten und vermittelt ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Der große Garten bietet viel Platz für Familien, Kinder, Hobbygärtner oder einfach für gesellige Runden im Freien und lässt sich – je nach Nutzung des Hauses – auch gut von mehreren Parteien gemeinsam verwenden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die großen, teils auch wohnlich oder als Büro nutzbaren Kellerräume, eine geräumige Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz. Im Untergeschoss stehen neben großzügigen Abstell- und Hauswirtschaftsbereichen auch ein beheiztes Büro sowie wohnlich nutzbare Hobbyraumflächen zur Verfügung. Diese Räume eignen sich ideal für Homeoffice, ein kleines Praxis- oder Beratungszimmer, Fitness, Musik oder als Rückzugsbereich für größere Familien – und erhöhen damit die Nutzbarkeit des gesamten Hauses noch einmal deutlich.

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Ausstattung und Details

- gepflegtes Mehrparteienhaus
- hochwertig ausgestattete, gepflegte Wohnungen
- flexible Nutzung (Mehrgenerationen / Wohnen + Vermieten / wieder 4 WE möglich)
- eigener Garage-Stellplatz plus weiterer Außenstellplatz
- großer, gut nutzbarer Garten
- zwei große, schöne Balkone
- große Terrasse im Erdgeschoss
- große Fensterflächen / sehr helle Räume
- Tageslichtbäder
- moderne, zeitgemäße Ausstattung
- gut nutzbare Kellerräume (Büro/Hobby)
- ruhige, gefragte Lage in Mannheim-Neuhermsheim

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Alles zum Standort

Neuhermsheim zählt zu den besonders gefragten, ruhigen Wohnlagen Mannheims: grün, gepflegt, familienfreundlich – und dabei angenehm stadtnah. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Bebauung, hohem Wohnkomfort und einem sicheren, ordentlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie der Luisenpark liegen bequem erreichbar in der Nähe.

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an B38a, A6 und A656 ist man schnell in der Innenstadt wie auch in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar unterwegs.

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25010025 - 68163 Mannheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)