

Mannheim / Lindenhof

# Villenartiges Ein- bis Dreifamilienhaus mit großzügigem Garten auf dem schönen Lindenhof

Objektnummer: 25010026



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 612 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

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

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25010026   | Kaufpreis             | 1.200.000 EUR                                                             |
| Dachform     | Satteldach | Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 1987       | Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
|              |            | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |            | Vermietbare Fläche    | ca. 260 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |            | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fernwärme                                                                  |
| Befuerung          | Fernwärme                                                                  |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Ein erster Eindruck

Dieses villenartige, angebaute Ein- bis Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1987 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 612 m² in einer der begehrtesten und idyllischen Wohnlagen in Mannheim. Besonders überzeugend ist die Nähe zum schönen Waldpark und zum Rhein, wobei das Stadtzentrum nur wenige Fahrminuten entfernt ist.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, besonders geeignet ist die Immobilie beispielsweise als Mehrgenerationenhaus. Auf insgesamt drei Wohnetagen stehen großzügige Grundrisse zur Verfügung. Helle Wohnbereiche mit großen Fensterflächen eröffnen einen schönen Blick ins Grüne und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Elegante Ausstattungsdetails und hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den wertigen Gesamteindruck.

Jede Wohneinheit verfügt über ein komfortables Schlafzimmer, ein schönes großes Wohnzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine separate Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Ergänzend stehen attraktive Außenbereiche zur Verfügung: Im Gartengeschoss lädt eine schöne Terrasse mit direktem Zugang in den Garten zum Verweilen ein, im Erdgeschoss bieten zwei Balkone zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien, und im als wohnlich ausgebaute Nutzfläche genutzten Dachgeschoss steht ebenfalls ein ansprechender Balkon zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist auch das Dachgeschoss: Dieses entspricht baulich im Moment wohnlich ausgebauter Nutzfläche aber stellt faktisch, beziehungsweise hinsichtlich des baulichen Zustands eine schöne und komfortable dritte Wohnung dar.

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der große, liebevoll angelegte Garten. Er bietet vielfältige Nutzungsoptionen, sei es als Spielfläche für Kinder, als Ort für gesellige Stunden im Freien oder als grüner Rückzugsort zur Entspannung. Eine großzügige Terrasse im Gartengeschoss verbindet den Innen- mit dem Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Dieses Dreifamilienhaus eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die eine hochwertige Wohnlage mit viel Platz und Gartenanteil suchen, wie auch für Erwerber, die eine langfristig werthaltige Immobilie mit attraktiven Vermietungs- und Nutzungsperspektiven schätzen.

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Ausstattung und Details

- elegante Ausstattungsdetails wie z.B. sehr schön erhaltener Parkettboden und prachtvolle schwere Türen unterstreichen den wertigen Gesamteindruck
- großer, herrschaftlich angelegter Garten, dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Alles zum Standort

Der Mannheimer Stadtteil Lindenhof zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von einer attraktiven Mischung aus grünen Wohnstraßen, historischer Bebauung und moderner Infrastruktur, verbindet er ruhiges, gewachsenes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar; der Mannheimer Hauptbahnhof sowie die Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein und zum weitläufigen Waldpark, einem der wichtigsten Naherholungsgebiete Mannheims. Spaziergänge am Flusssufer, Joggingstrecken im Grünen oder entspannte Stunden im Freien sind hier Teil des Alltags. Damit bietet die Wohnlage eine ideale Kombination aus Naturnähe und urbaner Anbindung, perfekt für alle, die ruhiges Wohnen in einem gepflegten Umfeld mit kurzen Wegen in die Stadt schätzen.

Objektnummer: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Sonstige Angaben

**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.

**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: 25010026 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## 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)