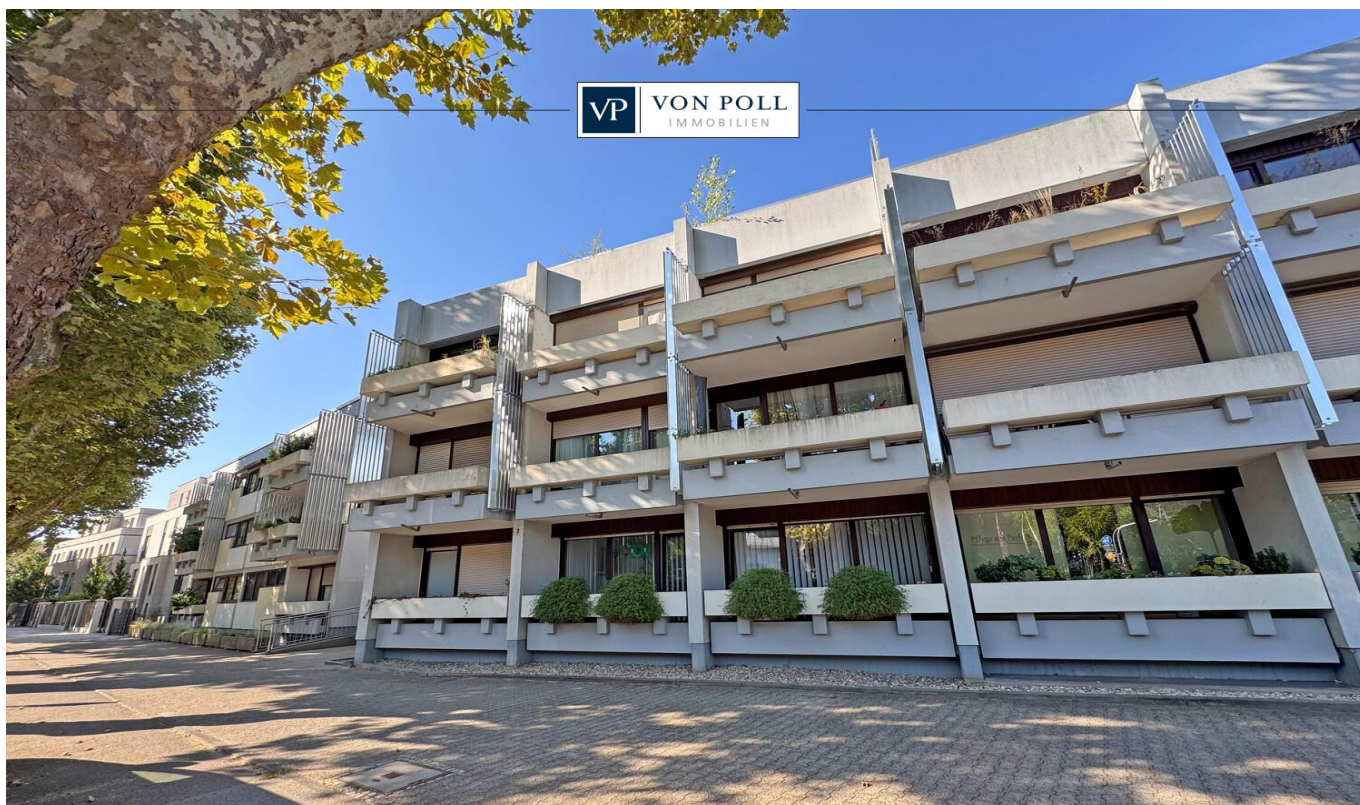


Mannheim

Wohnen am Luisenpark – Charmante Erdgeschosswohnung mit zwei Balkonen in bester Lage

Objektnummer: 26239729



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,3 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

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

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239729
Wohnfläche	ca. 63,3 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	127 x Duplex, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63,3 m² überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, zwei Balkone und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Beheizt wird die Immobilie über eine komfortable Fernwärmeversorgung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die für ein freundliches und lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Der großzügige Schnitt bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und direkten Zugang zu einem der beiden Balkone.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und verfügt ebenfalls über einen Zugang zum zweiten Balkon. Dadurch stehen Ihnen zwei geschützte Außenbereiche zur Verfügung, auf denen Sie sowohl die Morgensonne als auch entspannte Abendstunden im Freien genießen können.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen Anschluss für eine Waschmaschine – ein praktisches Detail für den Alltag. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung.

Abgerundet wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Ein Duplex-Stellplatz ermöglicht komfortables Parken direkt am Haus. Der Personenaufzug sorgt zudem für einen bequemen und weitgehend barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Die gepflegte Wohnanlage präsentiert sich mit großzügigen Grünflächen und altem Baumbestand, die zu einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre beitragen.

Diese attraktive Erdgeschosswohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung mit durchdachten Ausstattungsmerkmalen und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Wohnumfeld.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Ausstattung und Details

2 Balkone

Personenaufzug

Badezimmer mit Badewanne

Kellerabteil

Fahrradabstellraum

Duplex-Stellplatz

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

Alles zum Standort

Werterhalt und Entwicklungspotenzial sorgt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung machen Mannheim zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das Familienleben bereichern und Sicherheit sowie Komfort gewährleisten. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Schulen wie die Oststadt-Grundschule und das Lessing-Gymnasium, die mit ihrem pädagogischen Angebot eine solide Grundlage für die Bildung Ihrer Kinder bieten. Kindergärten wie das Kinderhaus Dorothea Wespin sind ebenfalls in angenehmer Nähe, sodass eine harmonische Vereinbarkeit von Familie und Alltag möglich ist. Die Gesundheitsversorgung ist mit zahlreichen Fachärzten, Zahnärzten und Kliniken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet – beispielsweise ist die Praxis für Allgemeinmedizin Michael Guschlbauer nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, und das Theresien-Krankenhaus erreichen Sie in zehn Minuten. Auch Apotheken wie die Hirsch-Apotheke sind bequem erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit im Alltag vermittelt.

Für die Freizeitgestaltung und Erholung stehen vielfältige Grünflächen und Spielplätze zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einladen. Der nahegelegene Untere Luisenpark mit seinen weitläufigen Anlagen und der Seebühne bietet Raum für entspannte Stunden in der Natur und kulturelle Erlebnisse. Sportliche Aktivitäten können in der Calisthenicsanlage oder auf den nahegelegenen Sportplätzen ausgeübt werden, während Spielplätze wie der Zwergenspielplatz in wenigen Minuten erreichbar sind und Kindern eine sichere Umgebung zum Toben bieten. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Seerestaurant am Luisenpark, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab: In nur einer Gehminute erreichen Sie die Bushaltestelle Lanzvilla, und die S-Bahn-Station Fernmeldeturm ist in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität für die gesamte Familie garantiert. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und umfassender Versorgung macht den Stadtteil 68165 zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie das perfekte Umfeld, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26239729 - 68165 Mannheim

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: 26239729 - 68165 Mannheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com