

Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen Vorstadt

# RESERVIERT: Imposantes Mehrfamilienhaus in sehr beliebter Lage Mannheim / Schwetzingenstadt

Objektnummer: 21010030

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 3.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 925 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 39 • GRUNDSTÜCK: 395 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

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

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>21010030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.000.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 925 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>39</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2000</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC</b>

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>140.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.11.2031</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1955</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt

## Die Immobilie

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

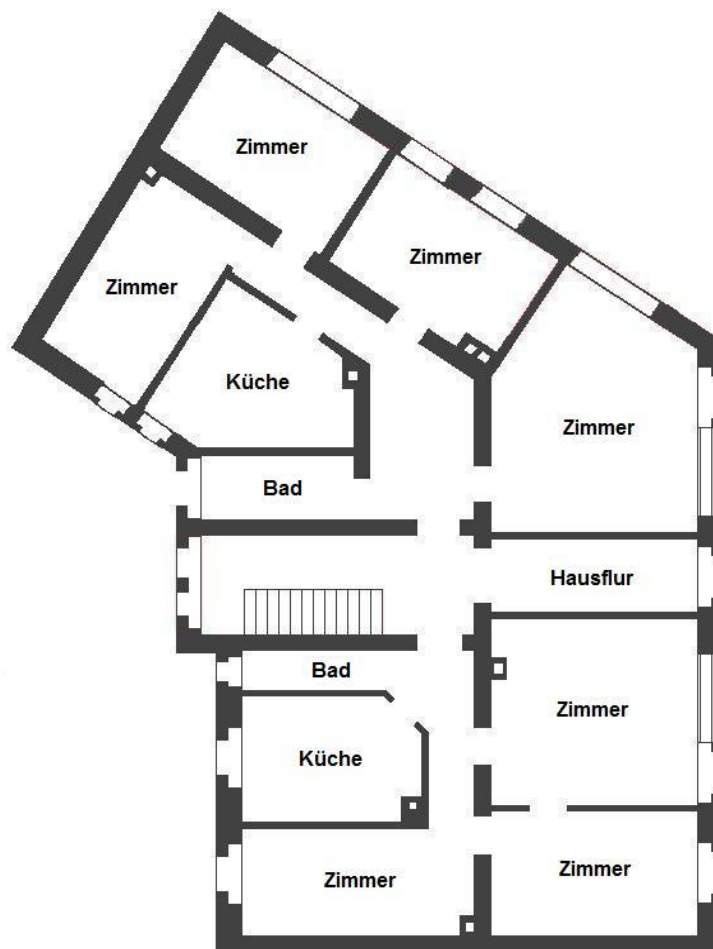
★ ★ ★ ★ ★

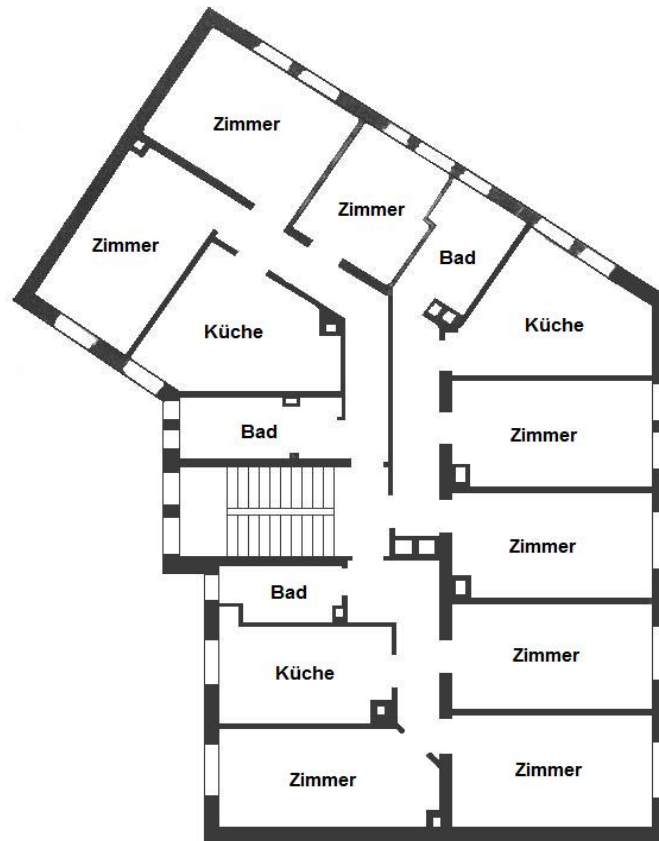
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

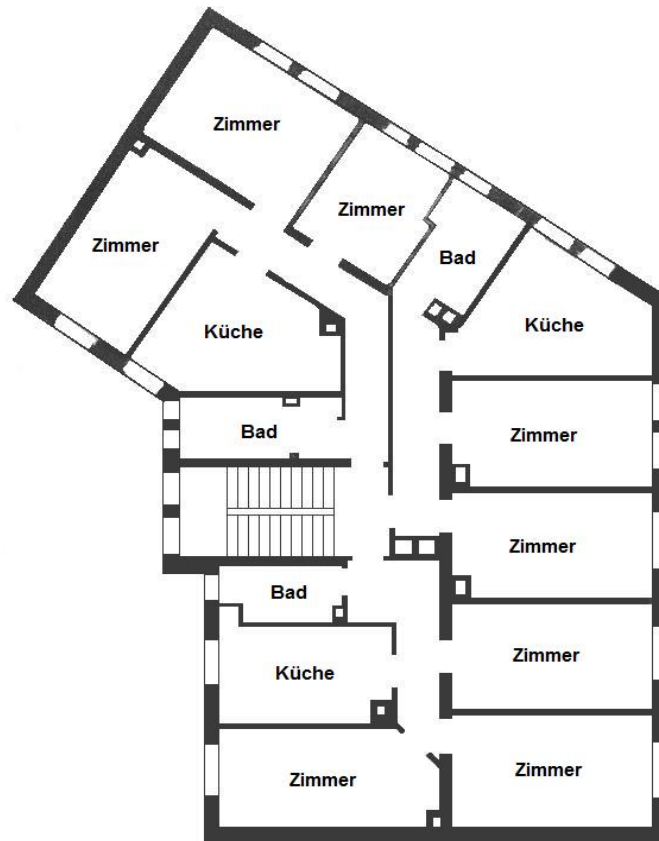
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

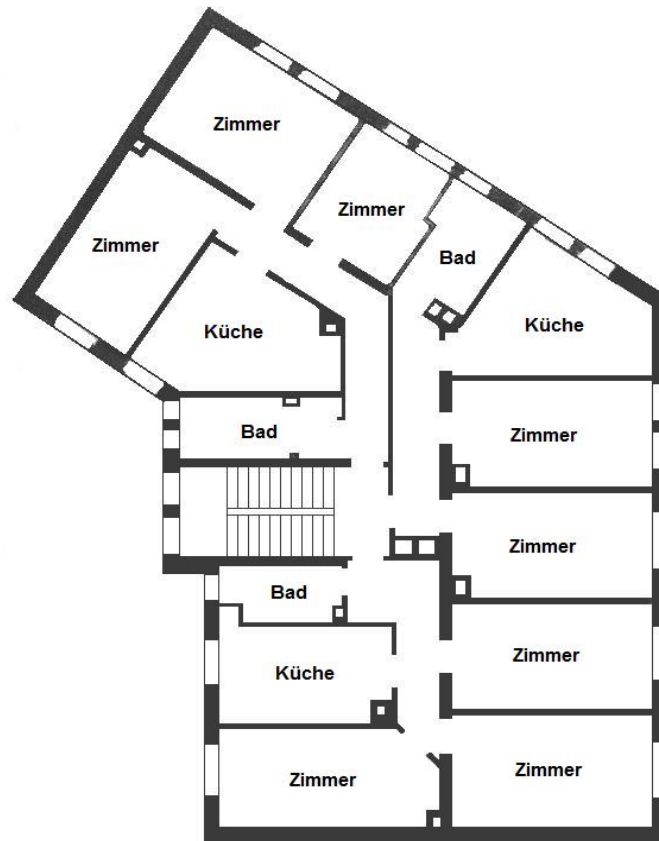
Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt

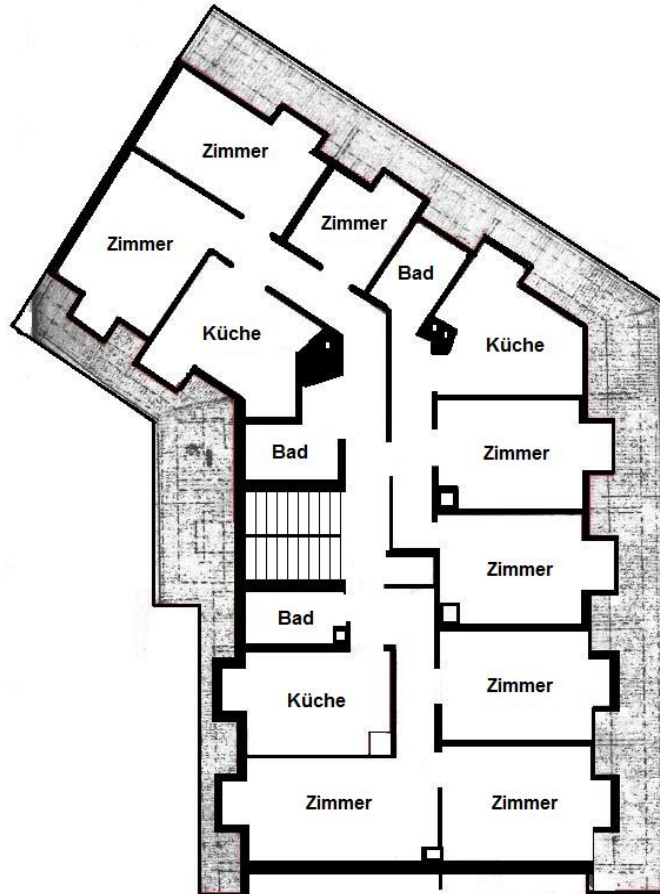
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Das imposante viergeschossige Mehrfamilienhaus, befindet sich auf einem zentral und ruhig gelegenen Eckgrundstück, in der sehr beliebten Schwetzingenstadt in Mannheim. Das ursprüngliche Baujahr der Immobilie ist um 1910. Anfang bzw. Mitte der 1950 Jahre wurde das Haus nahezu vollständig als neues Massivgebäude wieder aufgebaut. An der Fassade im Parterre befinden sich stilvolle Sandsteinverkleidungen aus dem Ursprungsbaujahr. Insgesamt verteilen sich über das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, 14 gut geschnittene Wohnungen. In dem voll unterkellerten Mehrfamilienhaus, verbindet ein geräumiges Terrazzo - Treppenhaus die Stockwerke miteinander. Des Weiteren verfügt die Immobilie über einen Innenhof und charmante Balkone sowohl zur Vorder- und Rückseite des Hauses. Die Wohnungen sind alle vermietet und mit Gasetagenheizungen ausgestattet. Die Jahresbruttomiete beträgt 94.699 Euro.

### 14 Wohnungen:

#### Erdgeschoss

Wohnung rechts: 4 Zimmer, Küche, Bad / ca. 103m<sup>2</sup>

Wohnung links: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 74m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss

Wohnung rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

Wohnung mitte: 2 Zimmer, Küche, Bad / ca. 55m<sup>2</sup>

Wohnung links: 3 Zimmer, Küche Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss

Wohnung rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

Wohnung mitte: 2 Zimmer, Küche, Bad / ca. 55m<sup>2</sup>

Wohnung links: 3 Zimmer, Küche Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

#### 3. Obergeschoss

Wohnung rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

Wohnung mitte: 2 Zimmer, Küche, Bad / ca. 55m<sup>2</sup>

Wohnung links: 3 Zimmer, Küche Bad / ca. 68m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Wohnung rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 59m<sup>2</sup>

Wohnung mitte: 2 Zimmer, Küche, Bad / ca. 51m<sup>2</sup>

Wohnung links: 3 Zimmer, Küche, Bad / ca. 66m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche ca. 925m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen
- Gesamtwohnfläche ca. 925m<sup>2</sup>
- sehr gute Lage / Schwetzingenstadt Mannheim
- Grundstück 395m<sup>2</sup>
- voll vermietet
- Gebäude voll unterkellert
- Gastagenheizung
- Innenhof
- Rückgebäude West / Südwest Ausrichtung
- Balkone
- ruhig und zentral gelegen
- Jahresbruttomiete 94.699 Euro

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt im beliebten Mannheimer Stadtteil Schwetzingenstadt, nur wenige Minuten entfernt von der Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Der Wasserturm befindet sich in ca. 1km Luftlinie der Immobilie entfernt, wo sonnige Stunden verbracht werden können.**

**ÖPNV-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Hauptbahnhof sowie die umliegenden Autobahnen A67 und A5 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Es bestehen sehr gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz, Autobahnanschlüsse an die A6, A656 sowie die Bundesstraßen B44 und die B38.**

**Objektnummer: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 21010030 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt - Schwetzingen  
Vorstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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