

Mannheim

# Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

Objektnummer: 25010027



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25010027	Kaufpreis	395.000 EUR
Zimmer	5	Büro/Praxen	Praxis
Baujahr	1963	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	08.11.2028	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

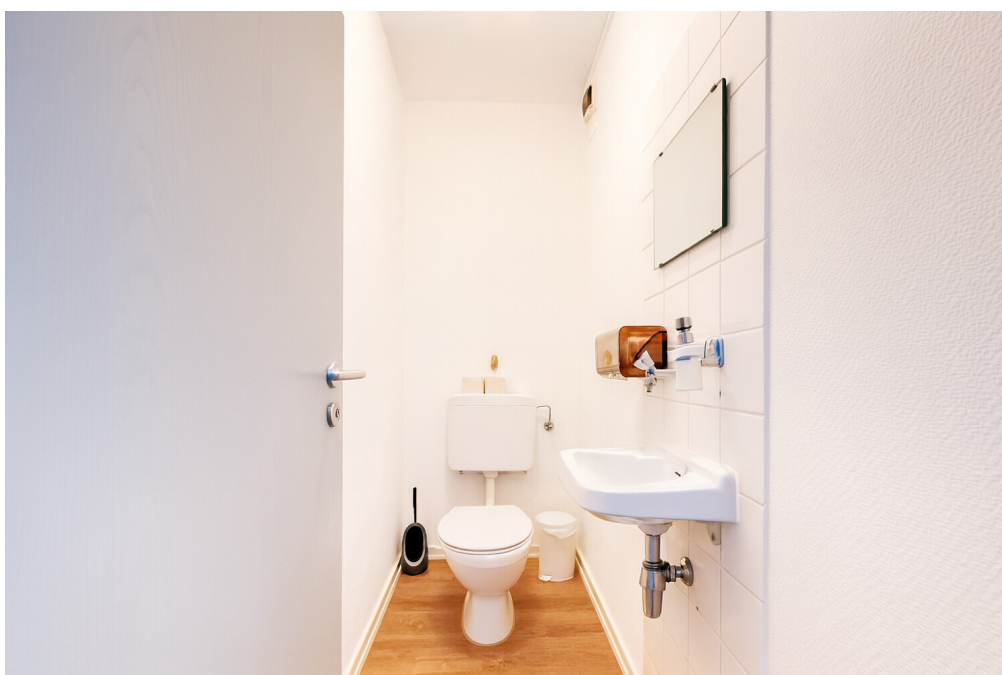
## Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010027 - 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: 25010027 - 68163 Mannheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

# JACASA

## Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1963, das sich durch einen sehr guten baulichen Zustand auszeichnet. Aktuell wird die Fläche als Praxis genutzt und ist sehr gut vermietet, sodass ein Erwerber zunächst von einer attraktiven, laufenden Mietrendite profitiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet die Einheit optimale Bedingungen für eine Nutzung im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich.

Besonders interessant ist jedoch das Potenzial für eine spätere Umnutzung zu Wohnraum. Der Zuschnitt mit mehreren gut proportionierten Räumen, ein heller Eingangsbereich sowie die großen Fensterflächen ermöglichen eine attraktive Grundrissgestaltung auch als Stadtwohnung. Die vorhandenen modernen Bodenbeläge und die gepflegten Sanitärbereiche bilden hierfür eine solide Basis. Zwei Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und eignen sich ideal als Erweiterung des Wohn- und Schlafbereichs oder als Rückzugsort im Freien.

Die Lage in einer etablierten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur spricht ebenfalls für eine Wohnnutzung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; die Mannheimer Innenstadt ist schnell erreichbar. Die ruhige, aber zentrale Lage ist sowohl für Bewohner als auch für eine Praxisnutzung attraktiv.

**Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Alles zum Standort

Die Praxisfläche befindet sich in einem der gefragten Bereiche des Mannheimer Stadtteils Lindenhof. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer angenehmen, städtischen Atmosphäre. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Alltagseinrichtungen.

Der Stadtteil Lindenhof ist zudem für seine Nähe zum Rhein, die weitläufigen Grünflächen und die hohe Lebensqualität bekannt. Die zentrale, dennoch ruhige Lage bietet ideale Bedingungen für Patienten und Mitarbeiter, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen. Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof ist ausgezeichnet und macht den Standort besonders attraktiv für den Praxisbetrieb.

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

## 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)