

Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

# Attraktives Rendite Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten & Gewerbe in Oststadtlage Lage -

Objektnummer: 25010010

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 642 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 385 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – 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: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25010010   | Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 642 m² | Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 1939       | Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
|              |            | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |            | Gewerbefläche         | ca. 316 m²                                                                |
|              |            | Vermietbare Fläche    | ca. 958 m²                                                                |

Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

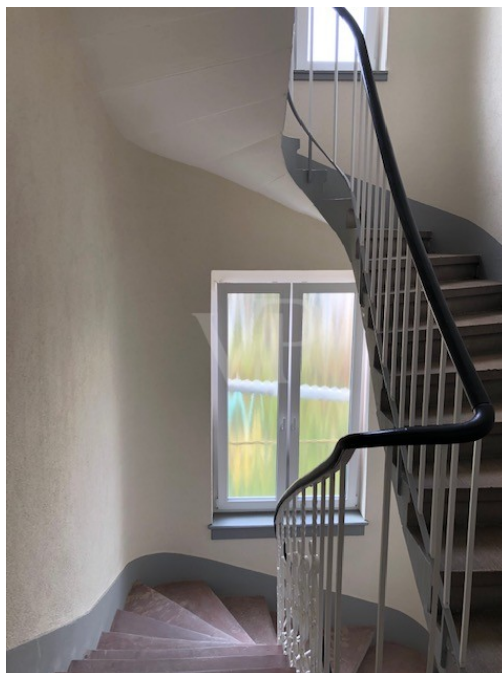
## Die Immobilie





Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Die Immobilie

J A C A S A

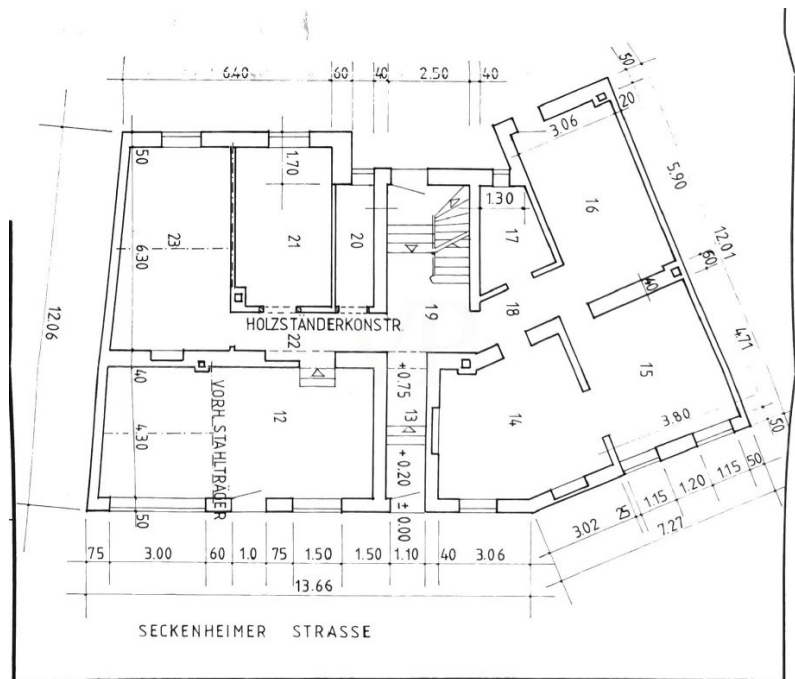
Top bewertet

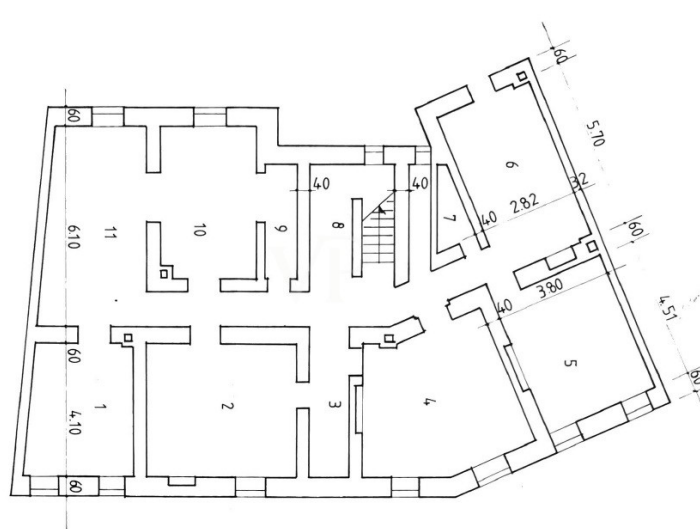
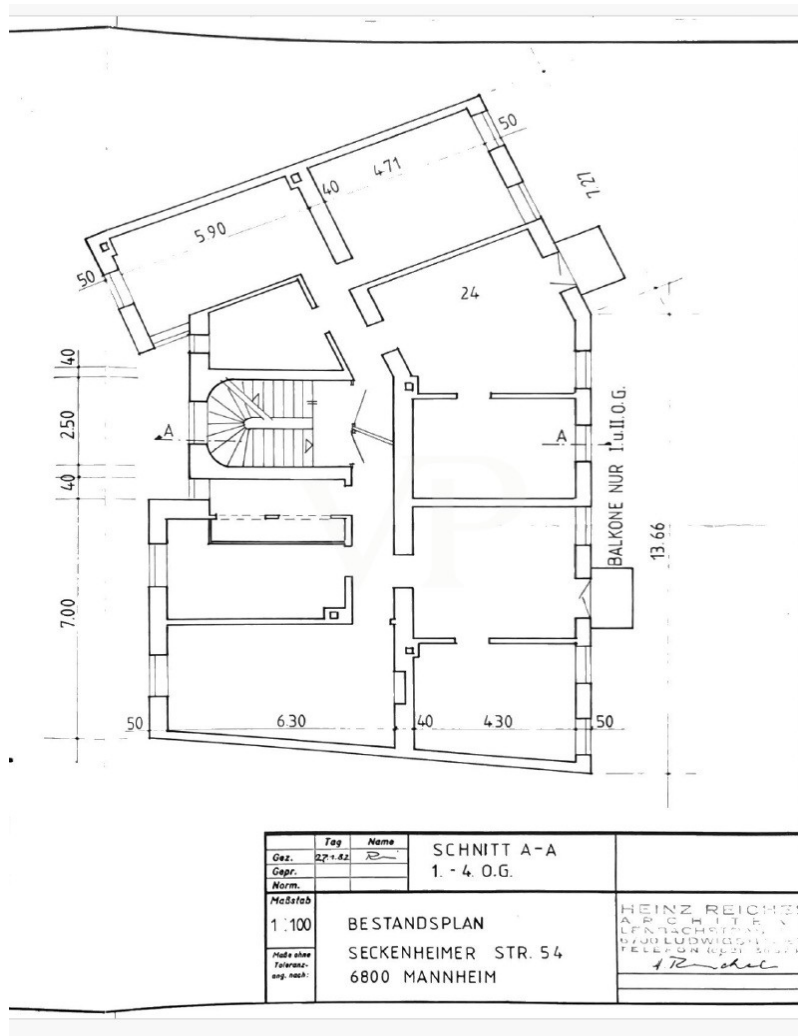
VP  
Immobilien  
Makler



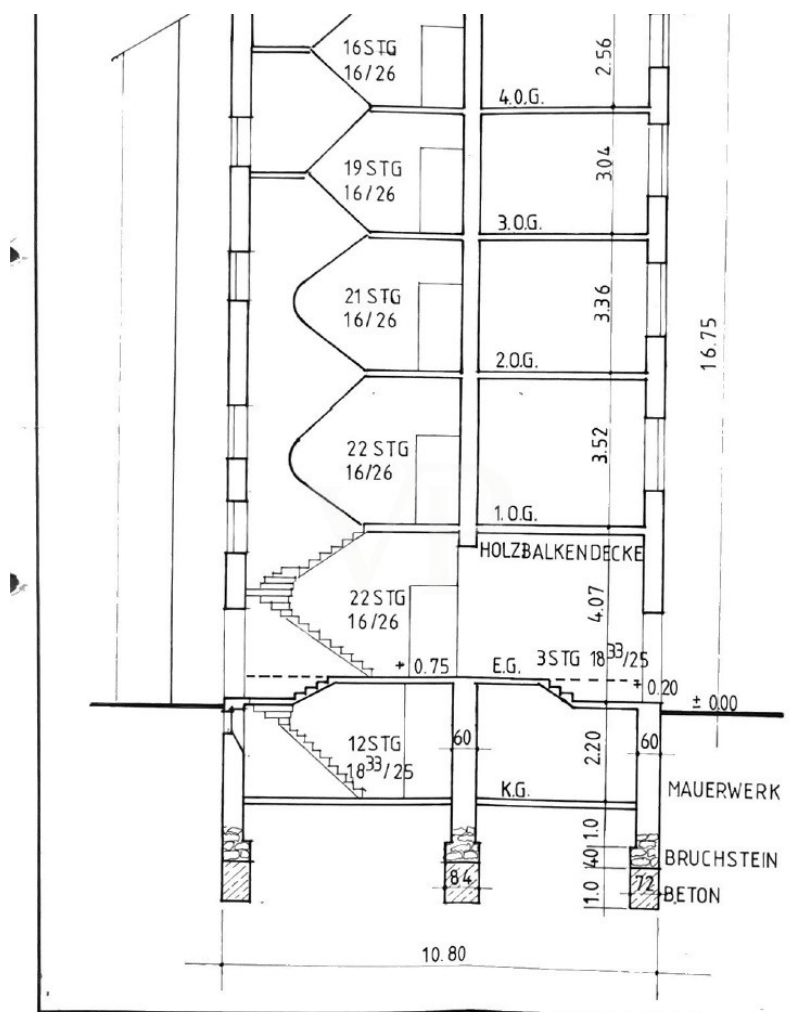
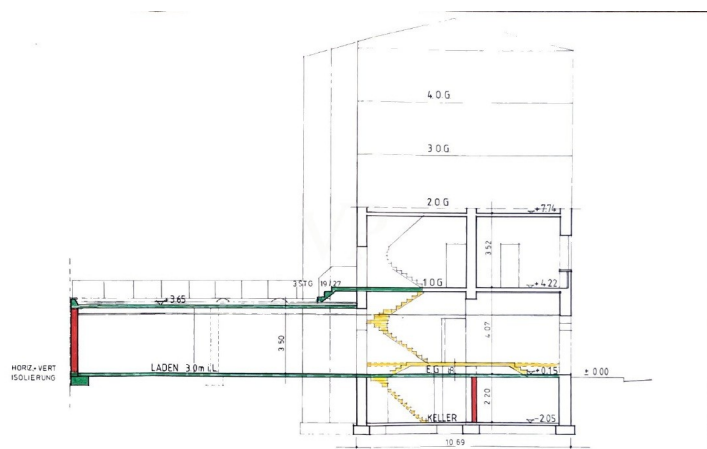
Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## 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: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Inmitten der begehrten & beliebten Schwetzingenstadt in Mannheim befindet sich dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, das sowohl durch seinen gepflegten Zustand als auch durch seine zentrale Lage überzeugt. Die Immobilie stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar – mit stabiler Mieterstruktur, moderner Ausstattung und attraktiver Renditeperspektive. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Zustand des Gebäudes auf einen zeitgemäßen Stand heben.

Insgesamt wurden sechs der neun Wohneinheiten saniert und renoviert. Unter anderem wurden an dem Haus die Fenster, Leitungen und Elektroinstallationen erneuert. Alle Wohnungen sind mit Gastagenheizungen ausgestattet. Diese sorgen nicht nur für individuellen Wohnkomfort, sondern erlauben eine direkte Abrechnung durch die Mieter mit dem Energieversorger – was den Verwaltungsaufwand für Eigentümer deutlich reduziert.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet zusätzliche Mieteinnahmen und macht das Objekt zu einer vielseitigen Kapitalanlage mit ausgewogener Nutzungsstruktur.

Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 7.850,18 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 94.202,16 € entspricht – eine attraktive Renditechance für Kapitalanleger. Durch die gefragte Mikrolage sind auch zukünftig stabile Mieteinnahmen sowie ein hohes Wertsteigerungspotenzial gegeben.

Highlights der Immobilie:

- Insgesamt ca. 958 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 9 vermietete Wohneinheiten
- ca. 642 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 385 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 316 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Jährliche Kaltmiete: 94.202,16 €
- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand

Die Schwetzingenstadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen – ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Ausstattung und Details

- 9 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit
- Umfangreich modernisiert (Fenster, Elektro, Wasserleitungen)
- 6 renovierte Wohnungen inkl. Bäder
- Selbstständige Heizkostenabrechnung durch Gasthermen
- Beliebte Wohnlage mit starker Mietnachfrage
- Geringer Verwaltungsaufwand
- Attraktives Renditeobjekt in zentrumsnaher Lage
- Insgesamt ca. 958 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 9 vermietete Wohneinheiten
- ca. 642 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 385 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 316 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- hervorragender Infrastruktur
- Jährliche Kaltmiete: 94.202,16 €
- solide Bausubstanz und gepflegter Zustand

**Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt**

## Alles zum Standort

Die Schwetzingerstadt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Mannheims und besticht durch ihre zentrale, urbane und zugleich charmante Atmosphäre. Der Stadtteil grenzt unmittelbar an die Mannheimer Innenstadt und bietet dadurch eine exzellente Kombination aus urbanem Leben, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Geprägt von repräsentativen Altbauten, ruhigen Seitenstraßen und einer hervorragenden Durchgrünung, zieht die Schwetzingerstadt sowohl Familien als auch Berufstätige und Studierende an. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants und ärztliche Versorgung – der tägliche Bedarf ist bequem vor Ort gedeckt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch mit dem Auto ist die Lage verkehrsgünstig, mit schnellem Anschluss an die B36, die B38 sowie an die A6 und A656.

Kulturell und gesellschaftlich bietet die Schwetzingerstadt ein vielfältiges Angebot: In unmittelbarer Nähe befinden sich das Nationaltheater, verschiedene Galerien sowie beliebte Veranstaltungsorte. Der nahegelegene Luisenpark und die Uferpromenaden am Neckar laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Schwetzingerstadt bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau – zentral, lebendig und mit hervorragender Infrastruktur. Eine Lage mit hoher Nachfrage und nachhaltiger Wertstabilität.



**Objektnummer: 25010010 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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: 25010010 - 68165 Mannheim – 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)