

Mannheim / Seckenheim

# Gepflegtes 4-Familienhaus mit freistehender Einheit, 4 Garagen und großem Garten

Objektnummer: 26010005



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 316 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26010005	Kaufpreis	735.000 EUR
Wohnfläche	ca. 316 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Vermietbare Fläche	ca. 316 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Endenergiebedarf	238.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



**Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet eine attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial und ist besonders interessant für Wohnungsaufteiler. Auf ca. 496 m<sup>2</sup> Grundstück stehen rund 316 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf vier Wohneinheiten mit klarer, gut vermarktbarer Struktur. Drei Einheiten sind zuverlässig vermietet und sorgen für laufende Einnahmen.

Ein entscheidender Vorteil ist die leerstehende Dachgeschosswohnung (2 Zimmer, Küche, Bad): Sie ist sofort verfügbar, kann unkompliziert besichtigt und bei Bedarf zeitnah modernisiert, neu vermietet oder für die eigene Nutzung eingesetzt werden. Gerade für Aufteiler ist eine freie Einheit häufig der ideale Einstieg, um das Objekt schrittweise zu optimieren und perspektivisch einzelne Wohnungen besser positionieren zu können.

Die Aufteilung: Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils baugleiche 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen mit Gäste-WC und Balkon. Im Untergeschoss ergänzt eine großzügige 1-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit großer Terrasse das Angebot. Balkone und Terrasse sind zum ruhigen, weitläufigen Garten ausgerichtet, der die Wohnqualität deutlich erhöht.

Ein weiterer großer Pluspunkt sind die insgesamt vier separaten Garagen sowie zwei Außenstellplätze. Zwei Garagen sind den Wohnungen im EG und 1. OG zugeordnet und mitvermietet; zwei weitere Garagen sind separat vermietet und werden mitveräußert. Diese Stellplatzsituation ist nicht nur komfortabel, sondern bei einer späteren Einzelvermarktung ein starkes Argument und bietet zusätzliches, separat bewertbares Potenzial.

Beheizt wird über eine zentrale Öl-Heizung. Der gepflegte Zustand spricht für geringen kurzfristigen Investitionsbedarf. Die zentrale Lage sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage und macht das Objekt zu einer überzeugenden Option für Kapitalanleger und insbesondere auch für Aufteiler.

**Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Mannheimer Stadtteil Seckenheim und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Zusätzlich sorgen nahegelegene Grünflächen und der Neckar für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und hohe Wohnattraktivität.

**Objektnummer: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim**

## 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 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: 26010005 - 68239 Mannheim / Seckenheim**

## 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)