

Mannheim / Feudenheim

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen – kurzfristig bezugsfrei in ruhiger Lage

Objektnummer: 26010024



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,36 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

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

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26010024
Wohnfläche	ca. 82,36 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	148.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

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: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

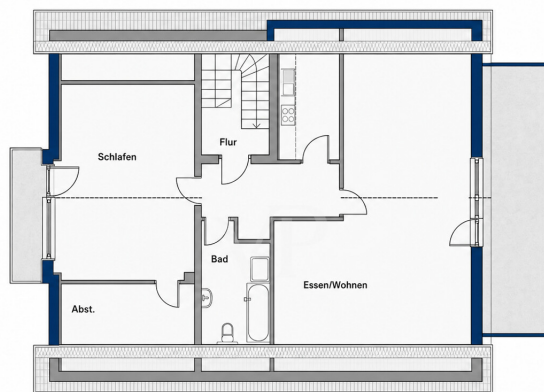
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Grundrisse



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgereute oder verbindliche Planunterlagen

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: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Ein erster Eindruck

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen und großzügigem Wohnbereich

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 und bietet auf ca. 82,36 m² Wohnfläche ein angenehmes und großzügiges Wohnambiente. Der durchdachte Grundriss, helle Räume und die beiden Außenbereiche machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung wird in Kürze bezugsfrei und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Eigennutzung oder Neuvermietung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus die einzelnen Räume bequem erreichbar sind. Die typische Dachgeschossarchitektur verleiht der Wohnung dabei einen besonderen und wohnlichen Charakter.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 29 m². Helle Wandflächen, der Boden in freundlicher Holzoptik und großzügige Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der Balkone, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und einen schönen Blick in die Umgebung bietet.

Die separate Küche verfügt über ein großes Dachflächenfenster und profitiert dadurch von viel natürlichem Tageslicht. Eine vorhandene Einbauküche mit weißen Fronten und Holzarbeitsplatte fügt sich funktional in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Mit über 23 m² ist auch das Schlafzimmer außergewöhnlich großzügig geschnitten und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Einrichtung. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zum zweiten Balkon der Wohnung, der zusätzlichen privaten Freiraum schafft und das großzügige Raumgefühl angenehm ergänzt.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum mit ca. 6,57 m² sorgen für zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Dachflächenfenster sorgt auch hier für Tageslicht und eine natürliche Belüftungsmöglichkeit.

Ein besonderer Vorzug der Wohnung sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und den Dachgeschosscharakter der Immobilie angenehm ergänzen. Ein weiterer Stauraumbereich im Dachgeschoss rundet das Platzangebot ab.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ein ansprechendes und charmantes Zuhause mit großzügigen Räumen, einer gelungenen Aufteilung und angenehmen Außenbereichen – ideal für alle, die das besondere Wohngefühl einer Dachgeschosswohnung schätzen. Durch die in Kürze bevorstehende Bezugsfreiheit ist die Immobilie zudem besonders interessant für Käufer, die eine zeitnahe Nutzung anstreben.

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Ausstattung und Details

Baujahr 1978

Ca. 82,36 m² Wohnfläche

2 Zimmer

Dachgeschosswohnung

Separate Küche

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 29,33 m²

Zwei Balkone

Großzügiges Schlafzimmer mit ca. 23,21 m²

Badezimmer mit Badewanne und Dachflächenfenster

Heller Boden in Holzoptik in den Wohnräumen

Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Zusätzlicher Stauraumbereich im Dachgeschoss

Eigener Kellerraum mit ca. 6,57 m²

Erdgas H als wesentlicher Energieträger

Wärmeerzeuger Baujahr 1999

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Mannheim-Feudenheim, einem der charmantesten und zugleich lebenswertesten Stadtteile der Stadt. Feudenheim verbindet gewachsene Strukturen, eine angenehme Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Der Stadtteil ist geprägt von seinem kleinstädtischen Charakter, einem gepflegten Umfeld sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und das überregionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, gastronomische Angebote und vielfältige Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar.

Besonders geschätzt wird Feudenheim auch für seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Neckar sowie zum weitläufigen Bürgerpark eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen. Gerade diese gelungene Verbindung aus urbaner Erreichbarkeit, gewachsenem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung macht die Lage zu einer besonders attraktiven Adresse für alle, die stilvolles Wohnen in einem gehobenen und gewachsenen Umfeld zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26010024 - 68259 Mannheim / Feudenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com