

Mannheim / Neckarau - Niederfeld

MA Niederfeld: Gepflegte 3- ZKB Wohnung mit Loggia, Aufzug & 2 TG-Stellplätzen

Objektnummer: 26010026



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,45 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

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

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26010026
Wohnfläche	ca. 74,45 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	86.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie

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

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: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Die Immobilie

JACASA

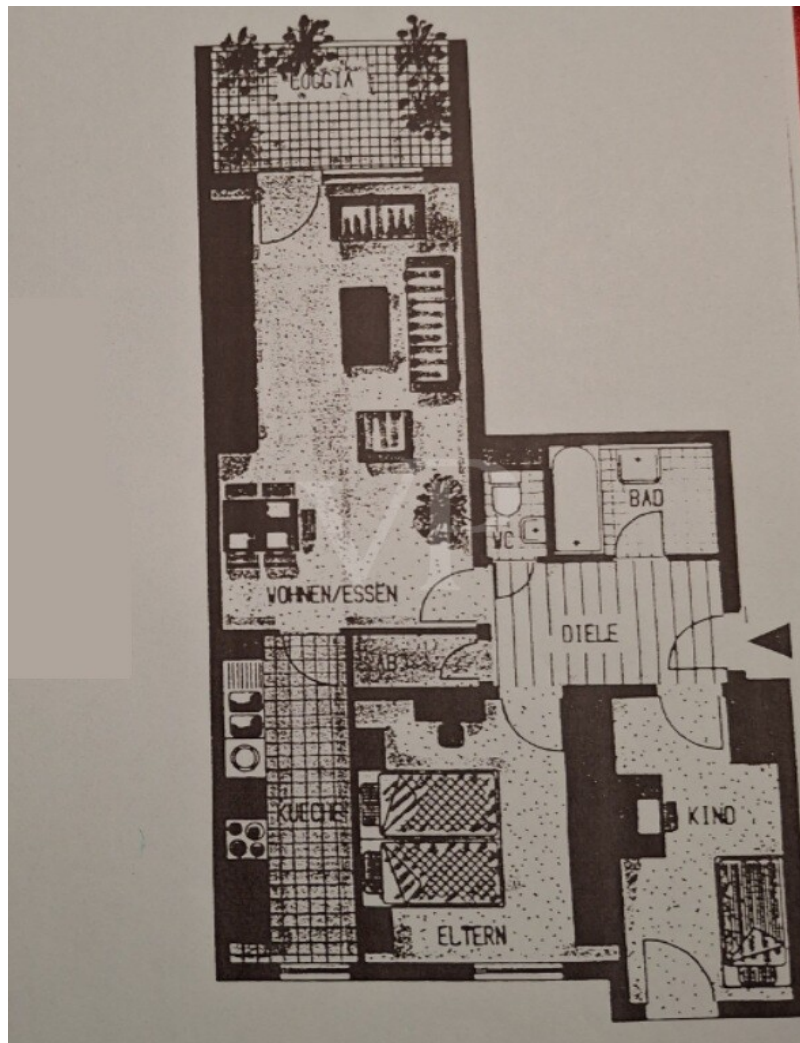
Top bewertet

Immobilien
Makler



Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

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: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer- Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug im beliebten Mannheimer Stadtteil Niederfeld. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, einen durchdachten Grundriss sowie eine sonnige Loggia, die den Wohnbereich ideal ergänzt.

Auf über 74 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Loggia, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie eine geräumige Diele. Der praktische Grundriss eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie zwei Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen. Der vorhandene Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung und zur Tiefgarage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als interessante Kapitalanlage als auch perspektivisch für Eigennutzer.

Das Erbbaurecht verfügt über eine Restlaufzeit von rund 62 Jahren und bietet damit weiterhin eine langfristige Perspektive.

Die ruhige und grüne Wohnlage im beliebten Stadtteil Niederfeld, die Nähe zum Waldpark, zum Rhein sowie die gute Anbindung an die Mannheimer Innenstadt machen diese Immobilie besonders attraktiv. Die Kombination aus gepflegter Wohnanlage, hellem Wohnambiente, Loggia, Aufzug, Keller und zwei Tiefgaragenstellplätzen bietet eine solide und wertbeständige Investition mit langfristiger Perspektive.

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Ausstattung und Details

- Wohnung 1. Obergeschoss
 - Aufzug vorhanden
 - 3-Zimmer-Eigentumswohnung
 - Wohnfläche: ca. 74,45 m²
 - Loggia
 - 2 Tiefgaragenstellplätze
 - Keller
 - Erbbaurechtsvertrag aus 1989
 - Gesamtlaufzeit: 99 Jahre (Erbbaurecht der Stiftung Schönau)
 - Restlaufzeit bis 2088 (noch ca. 62 Jahre)
 - Erbbauzins: Ab 11.11.2026: 1.691,35 € / Jahr
 - Wohnung ist vermietet
 - Kaltmiete: 649,00 Euro / Monat
 - Nebenkostenvorauszahlung: 254,00 € / Monat
 - Warm Gesamtmiete: 903,00 Euro / Monat
 - Hausgeld
- 347,42 € / Monat

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Mannheim-Neckarau, in der beliebten Wohnlage Niederfeld. Das Quartier zählt zu den gefragten Wohnlagen im Mannheimer Süden und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie die hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus bietet Neckarau ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Waldpark, zur Rheinpromenade und zum Strandbad Mannheim, die zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen einladen und einen hohen Erholungswert bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A6, A61 und A656 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Kombination aus der ruhigen Wohnlage im Niederfeld, der Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen sowie der ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26010026 - 68199 Mannheim / Neckarau - Niederfeld

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