

Mannheim

## Charming town villa in a sought-after, quiet location

*Property ID: 22010004*

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 2.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 692 m<sup>2</sup>

Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## At a glance

Property ID	22010004	Purchase Price	2.400.000 EUR
Living Space	ca. 255 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 74 m <sup>2</sup>
Year of construction	1938	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.07.2929	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1938

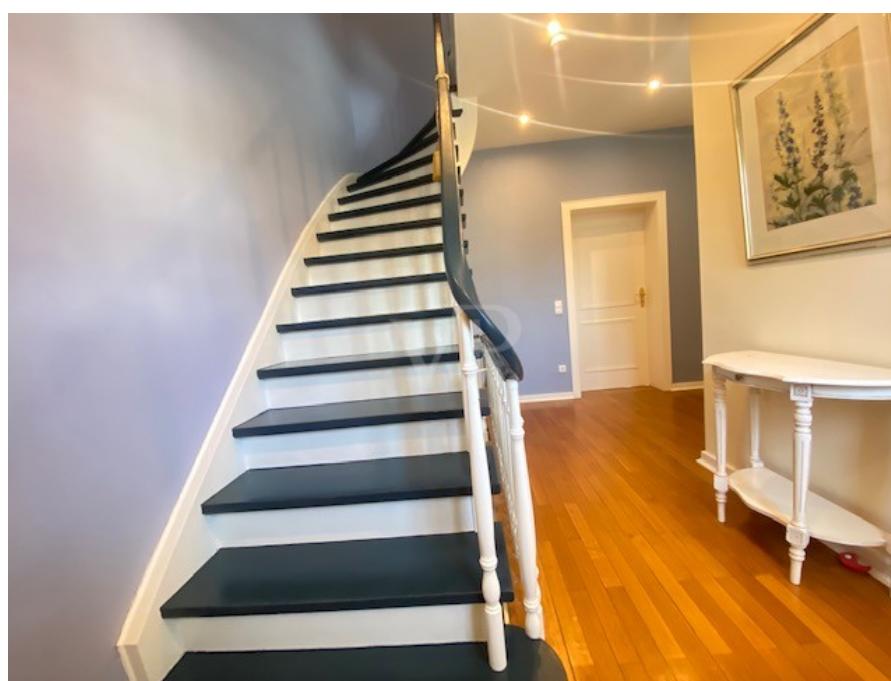
Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## The property



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Mannheim**

★★★★★

Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler      GÜLTIG BIS: 10/22

Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

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

**Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim**

## A first impression

This stylish and charming villa is situated in a prime residential area of the Black Forest region, nestled on a beautifully landscaped property bordering the Waldpark nature reserve. Neighboring villas are arranged in a classic layout, ensuring ample distance to guarantee quiet and discreet privacy. Large, wide, mullioned windows allow sunlight to stream in year-round. The ground floor comprises a spacious entrance hall, a living area separated by beveled glass double sliding doors, a study, a dining room with an adjoining, timeless fitted kitchen, and a guest WC. A further highlight of the light-filled main living area is the large sun terrace, offering breathtaking views of the newly landscaped and meticulously maintained garden. The first floor houses the private quarters: a children's room with an en-suite shower room, and the master bedroom facing the garden, featuring an en-suite bathroom, dressing room, and direct access to a balcony. The top floor offers two additional rooms for flexible use and another shower room with natural light. Of particular note is the charm of the period building, as well as the meticulous modernization carried out in 2019. This delightful property is further enhanced by a wellness area including a sauna with garden access, a spacious laundry room, ample storage space on the garden level, and a single garage. The property is move-in ready and can be handed over promptly by arrangement.

**Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Details of amenities

- freistehende Villa mit Blick ins Grüne
- Bestlage Schwarzwaldviertel
- privater, direkter Waldparkzugang
- Ruheoase
- direkte Naturnähe
- großzügiger sonniger Garten mit Bewässerungsanlage
- lichtdurchflutete Räume mit gelungener Aufteilung
- hohe Decken
- große Facetten-Glasschliff-Doppel-Schiebetüren
- voll unterkellert
- 1998 saniert und 2019 behutsam modernisiert
- großzügige Sonnenterrasse
- Echtholzparkettböden oder Fliesen
- Tageslichtbäder
- Ankleide
- Sauna
- Entkalkungsanlage
- gr. Waschküche
- Fliegengitter
- Garage

**Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim**

## All about the location

Eine der begehrtesten Lagen Mannheims. Der Stadtteil Lindenhof ist neben der Oststadt einer der beliebtesten Wohngebiete. Die direkte Nähe zur Innenstadt und das naheliegende Rheinufer sind ausschlaggebend für die Beliebtheit. Die schönen Spazierwege am Rhein und der Schlosspark bieten einen hohen Erholungswert. Im Zentrum dieses Stadtteils finden Sie neben einer netten Fußgängerzone viele kleine Einzelhandelsgeschäfte Supermärkte, Restaurants und Banken. Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Der Lindenhof verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird von den Buslinien 71 und 75 und der Straßenbahn angefahren. Zum Hauptbahnhof sind es auch fußläufig nur wenige Minuten. Beste Anbindung an die wichtigsten europäischen Verkehrswege und eine kostengünstige Verknüpfung aller bedeutenden Verkehrsträger kennzeichnen die Infrastruktur der Stadt Mannheim.

Mannheim ist eine gelungene Mischung aus Einkaufsparadies, Industrie- und Dienstleistungsstandort, umgeben von zahlreichen, unterschiedlichen Naherholungsgebieten, im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Ludwigshafen und Heidelberg. In der Innenstadt, den Mannheimer Quadranten, ist alles schnell zu erreichen - Kulturangebote, Bürgerdienste, Sportcenter, Bildungseinrichtungen, natürlich auch das große Angebot an Einzelhandelsgeschäften, ob Kaufhäuser, exklusive Boutiquen oder internationale Delikatessenläden. Beste Anbindungen an die wichtigsten europäischen Verkehrswege zeichnen die Infrastruktur der Stadt aus.

Die Nähe zu Frankfurt ermöglicht einfache und schnelle Flugverbindungen, der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Insgesamt fünf Autobahnen laufen über Mannheim, unter anderem die BAB 5 und 6. Die hervorragende Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Optimale Verkehrsanbindung mit der ÖPNV ist gegeben. Der Stadtteil Lindenhof ist ein unmittelbar südlich der Innenstadt am Rhein gelegener sehr beliebter Stadtbezirk und Stadtteil von Mannheim im Rhein-Neckar-Dreieck.

**Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2929.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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