

Mannheim

## Lichdt durchflutete Wohnung in attraktiver Lage von Mannheim-Feudenheim

*Property ID: 26239670*



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

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

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

**Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim**

## At a glance

Property ID	26239670	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 82,74 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1936		

Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## The property



Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## The property



Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## The property



Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## A first impression

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1936 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 82,74 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet die Möglichkeit, Ihre eigenen Gestaltungsideen umzusetzen. Die Wohnung ist aktuell vermietet, was sie auch als Kapitalanlage interessant macht.

Die klassische Raumaufteilung sorgt für komfortables Wohnen auf einer Ebene. Insgesamt stehen drei großzügige Zimmer zur Verfügung: Zwei separate Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Individualität, während das Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Stunden dient. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der zweite Balkon ist von einem weiteren Zimmer zugänglich und sorgt für zusätzliche Flexibilität. Beide Balkone bieten Raum für Sitzgelegenheiten und laden zum Verweilen im Freien ein.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und durch den natürlichen Lichteinfall besonders einladend. Die Doppelverglasung der Fenster gewährleistet Energieeffizienz sowie eine zuverlässige Geräuschkühlung. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme; die Ausstattung ist funktional, sodass individuelle Modernisierungen problemlos möglich sind.

Die Wohnung besticht durch solide Substanz, eine praktische Grundrissgestaltung und viel Potenzial für persönliche Anpassungen. Die Lage in einer etablierten Wohngegend überzeugt mit guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Umfeld bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge.

Abgerundet wird dieses Angebot durch Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller. Individuelle Modernisierungen nach Ihren Vorstellungen sind optional realisierbar.

Erleben Sie selbst das Potenzial dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Unser Team steht Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim**

## Details of amenities

- 2 Balkone
- Doppelverglasung
- Tageslichtbad
- Einbauküche?

Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Feudenheim von Mannheim, einem ruhigen Viertel mit charmanten Straßen und guter Anbindung zur Innenstadt. Die Nähe zum Neckar sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten machen Feudenheim zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Direkt hinter der Bungalowsiedlung befindet sich ein Feld, das zum Naturschutzgebiet erklärt wurde. Dieses Gebiet darf nicht bebaut werden, was den Bewohnern nicht nur eine idyllische Aussicht, sondern auch einen hohen Erholungswert garantiert. Die unberührte Natur sorgt für eine angenehme, ruhige Atmosphäre und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet Mannheim zudem zahlreiche Parks, wie den Luisenpark und den Herzogenriedpark. Die Stadt zeichnet sich durch eine kulturelle Vielfalt aus – bekannt sind beispielsweise die Kunsthalle mit ihren zahlreichen Vernissagen sowie das Staatstheater, das regelmäßig spannende Inszenierungen bietet. Das Mannheimer Barocksenschloss gehört zu den größten Schlossanlagen Europas und zieht mit Konzerten und Sonderführungen viele Besucher an.

Die Universität Mannheim ist eine der führenden Bildungseinrichtungen in Europa und bildet seit jeher Führungskräfte für Wirtschaft, Sozialwissenschaften und Gesellschaft aus. Sie zählt zu den zwanzig besten Forschungseinrichtungen Europas.

Mannheim selbst bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und ist aufgrund seiner Lage im Dreiländereck zwischen Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Südhessen ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt. Durch die günstigen Autobahnbindungen an die A5 und A6 sind die Metropolen Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen, Darmstadt und Frankfurt in ca. 20-40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Property ID: 26239670 - 68259 Mannheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 230.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26239670 - 68259 Mannheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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