

Mannheim

## Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

*Property ID: 25010027*



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • ROOMS: 5

Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## At a glance

Property ID	25010027
Rooms	5
Year of construction	1963

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid

Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	08.11.2028	Final energy consumption	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



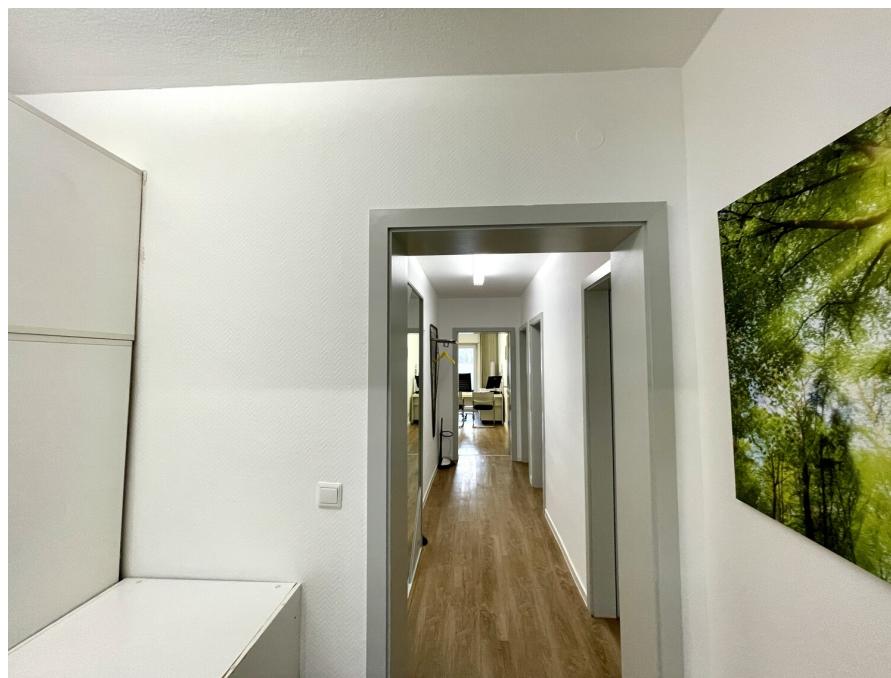
Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



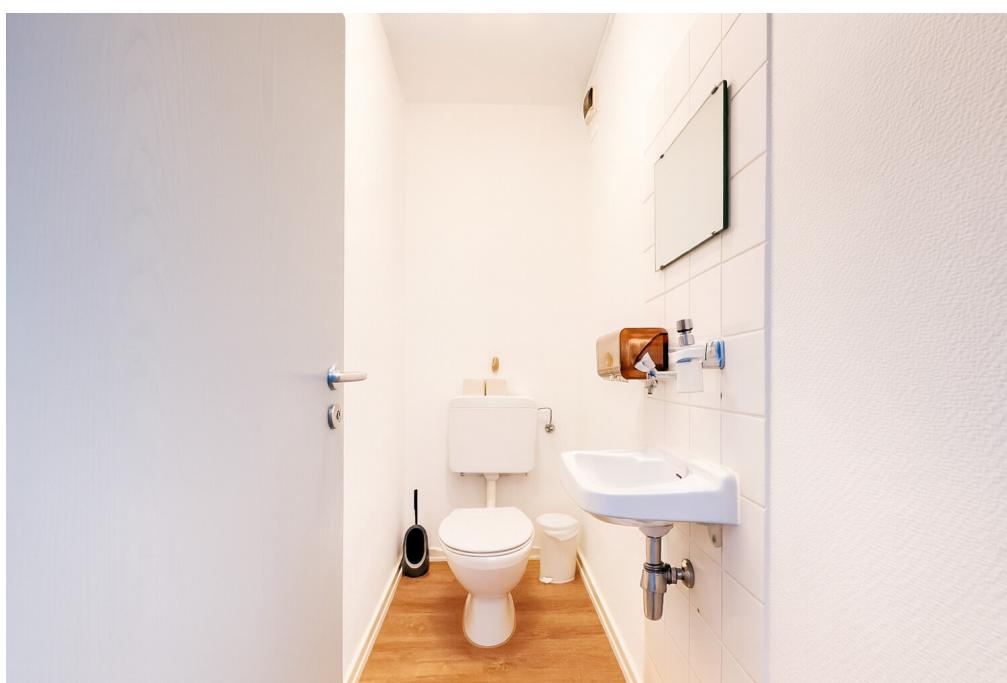
Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property



**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

Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

JACASA

Top bewertet

VP  
Immobilien  
Makler



**Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim**

## A first impression

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1963, das sich durch einen sehr guten baulichen Zustand auszeichnet. Aktuell wird die Fläche als Praxis genutzt und ist sehr gut vermietet, sodass ein Erwerber zunächst von einer attraktiven, laufenden Mietrendite profitiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet die Einheit optimale Bedingungen für eine Nutzung im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich.

Besonders interessant ist jedoch das Potenzial für eine spätere Umnutzung zu Wohnraum. Der Zuschnitt mit mehreren gut proportionierten Räumen, ein heller Eingangsbereich sowie die großen Fensterflächen ermöglichen eine attraktive Grundrissgestaltung auch als Stadtwohnung. Die vorhandenen modernen Bodenbeläge und die gepflegten Sanitärbereiche bilden hierfür eine solide Basis. Zwei Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und eignen sich ideal als Erweiterung des Wohn- und Schlafbereichs oder als Rückzugsort im Freien.

Die Lage in einer etablierten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur spricht ebenfalls für eine Wohnnutzung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; die Mannheimer Innenstadt ist schnell erreichbar. Die ruhige, aber zentrale Lage ist sowohl für Bewohner als auch für eine Praxisnutzung attraktiv.

**Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim**

## All about the location

Die Praxisfläche befindet sich in einem der gefragten Bereiche des Mannheimer Stadtteils Lindenhof. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer angenehmen, städtischen Atmosphäre. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Alltagseinrichtungen.

Der Stadtteil Lindenhof ist zudem für seine Nähe zum Rhein, die weitläufigen Grünflächen und die hohe Lebensqualität bekannt. Die zentrale, dennoch ruhige Lage bietet ideale Bedingungen für Patienten und Mitarbeiter, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen. Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof ist ausgezeichnet und macht den Standort besonders attraktiv für den Praxisbetrieb.

**Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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