

Mannheim / Oststadt

Exklusives Wohnen in der Oststadt: Kernsanierte Etagenwohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage

Property ID: 26010007a

RESERVIERT



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.050 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

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

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

At a glance

Property ID	26010007a	Rent price	2.050 EUR
Living Space	ca. 111 m ²	Additional costs	350 EUR
Floor	1	Type	Apartment
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1966	Equipment	Guest WC, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 100 EUR (Rent), 1 x Underground car park		

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	118.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.03.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



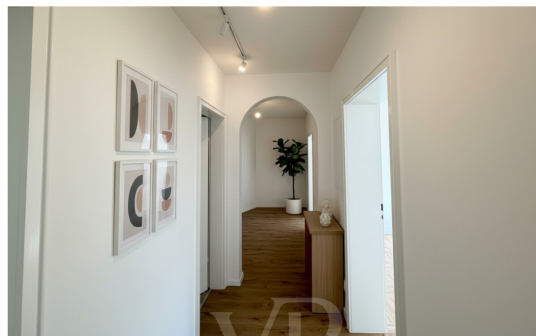
Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property



Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

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: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

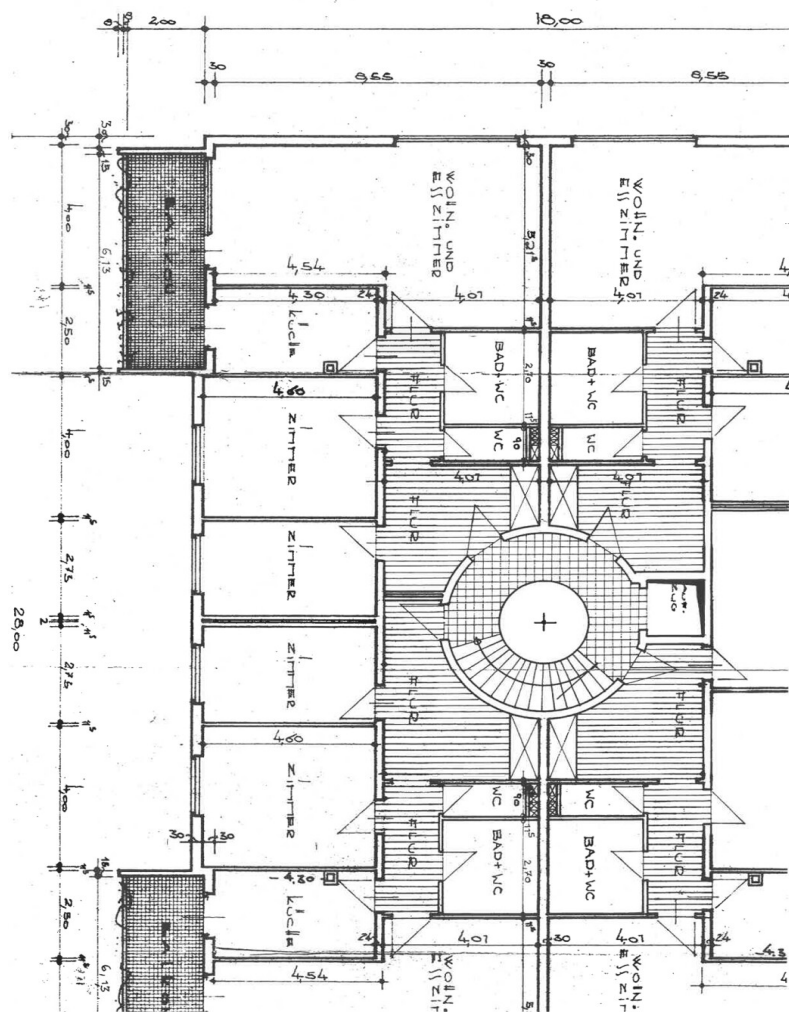
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

www.von-poll.com

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

A first impression

Diese exklusiv modernisierte Etagenwohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer exquisiten Lage und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit eines Erstbezugs nach umfassender Kernsanierung.

Auf rund 111 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stilvolles Wohnambiente, das hochwertige Materialien, durchdachte Details und eine moderne Ausstattung harmonisch miteinander verbindet und sowohl im Alltag als auch bei repräsentativen Anlässen überzeugt.

Im Zuge einer umfangreichen und mit höchstem Qualitätsanspruch durchgeführten Kernsanierung wurde die Wohnung vollständig auf einen modernen, zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stellen dabei lediglich einen Auszug der zahlreichen Arbeiten dar, die mit großer Sorgfalt umgesetzt wurden.

Sowohl das Badezimmer als auch das separate Gäste-WC wurden hochwertig erneuert und präsentieren sich heute in einem zeitlosen, eleganten Design mit klarer Formensprache. Das edle Stäbchenparkett wurde fachgerecht aufgearbeitet und verleiht den Räumen eine warme, wertige Ausstrahlung.

Ergänzend wurden die elektrischen Rollläden erneuert, ein Komfortmerkmal, das den Wohnalltag spürbar bereichert.

Auch das gesamte Gebäude wurde vor Kurzem energetisch umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, energieeffizienten Zustand, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird und langfristig für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist der komfortable Zugang: Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und kann ebenerdig betreten werden. Ideal für einen angenehmen, barrierearmen Alltag und höchsten Wohnkomfort.

Der durchdachte Grundriss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die als ruhige Rückzugsorte dienen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Einrichten und ein stilvolles Wohnambiente.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit eigenem Essbereich und damit eine angenehme räumliche Trennung von Wohnen und Essen schafft.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der einen schönen Blick auf die repräsentativen Villen der Oststadt eröffnet und zum Verweilen im Freien einlädt. Auch aus den Wohnräumen sowie durch die großen Fensterflächen genießen Sie diesen attraktiven Ausblick, der der Wohnung eine besondere Offenheit und ein exklusives Wohngefühl verleiht.

Dank der gelungenen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Die Parksituation präsentiert sich äußerst komfortabel: Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist bereits inkludiert und bietet Ihnen bequemes, geschütztes Parken. Ergänzend kann eine separate Garage am Objekt optional angemietet werden. Ein weiterer Pluspunkt, der das hochwertige Gesamtangebot dieser Wohnung harmonisch abrundet.

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

All about the location

Die Mannheimer Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Geprägt von repräsentativen Altbauten, großzügigen Stadthäusern und einer stilvollen Umgebung, vereint sie klassisches Wohnambiente mit urbanem Komfort.

In fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote. Der Luisenpark, eine der schönsten Parkanlagen Deutschlands, liegt praktisch vor der Haustür und bietet perfekte Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Anbindung ist hervorragend:

Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A5 und A6 sind schnell zu erreichen, ebenso der City Airport Mannheim. Diese exzellente Infrastruktur in Kombination mit der grünen Umgebung macht die Oststadt zu einer der exklusivsten und attraktivsten Wohnlagen Mannheims.

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

Other information

***Die im Exposé genannten Nebenkosten verstehen sich als Nebenkostenvorauszahlungen.**

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.

Property ID: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com