

Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

# Erstbezug nach Sanierung: helle 3-ZKB-Wohnung im 2. OG mit Balkon & Aufzug – Mannheim Oststadt

Property ID: 26010011



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

RENT PRICE: 1.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

**Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

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

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## At a glance

Property ID	26010011
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1957

Rent price	1.300 EUR
Additional costs	350 EUR
Type	Apartment
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

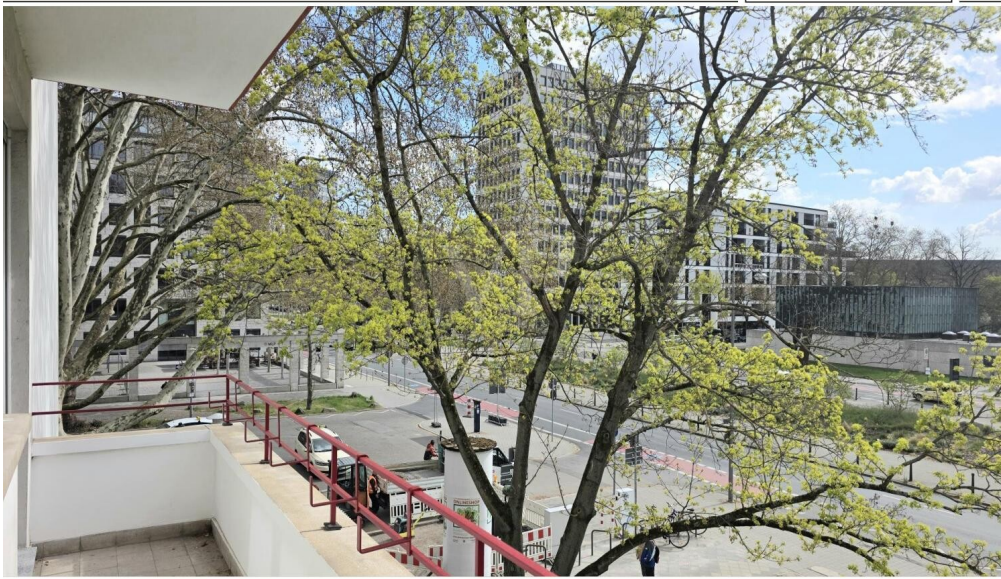
Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## The property



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



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

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## The property



Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## The property



Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

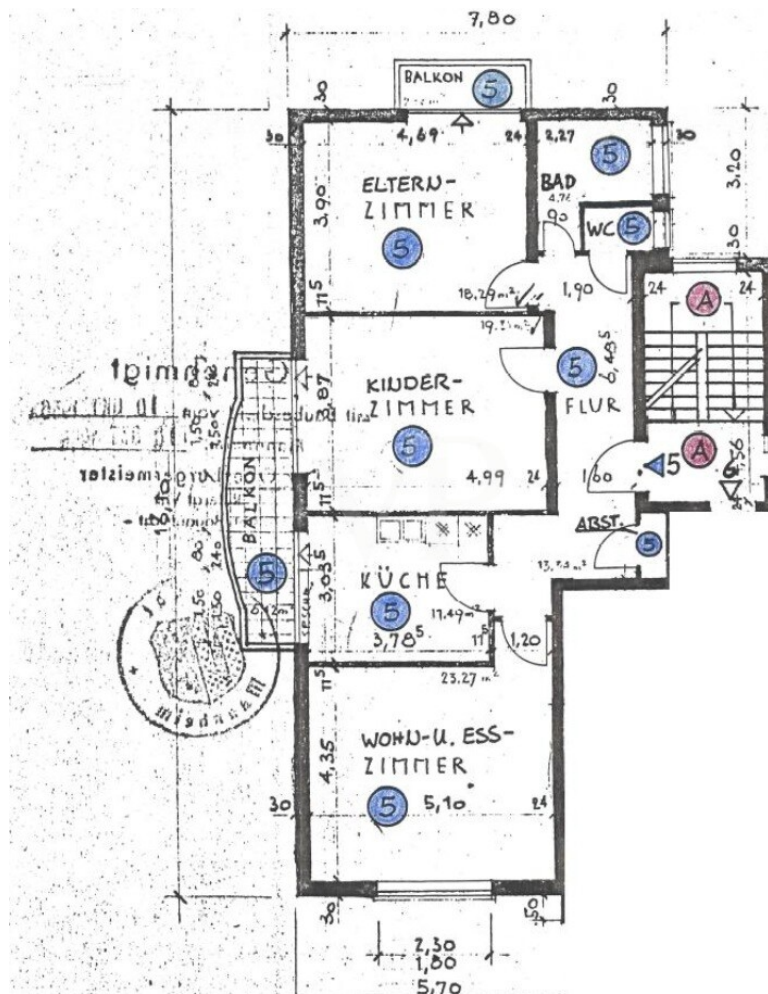


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - 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: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **A first impression**

Diese frisch sanierte und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage der Mannheimer Oststadt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Sanierung.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und eine moderne, hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbadezimmer. Die Wohnräume sind mit ansprechendem Vinylparkett ausgestattet, welches der Wohnung eine zeitgemäße und zugleich wohnliche Atmosphäre verleiht.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Verweilen einladen. Teilweise elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet praktischen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine zuverlässige und zukunftsichere Energieversorgung gewährleistet.

Die Lage in der Oststadt bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die urbanes Wohnen in einer der besten Lagen Mannheims schätzen.

Für die Bewerbung der Mietwohnung freuen wir uns über eine kurze Vorstellung sowie die üblichen Unterlagen wie Selbstauskunft, Schufa-Auskunft und Einkommensnachweise.

**Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **Details of amenities**

- **Erstbezug n. Sanierung**
- **3 Zimmer, Küche, Bad**
- **Tageslichtbadezimmer**
- **zentrale Oststadtlage**
- **2. Obergeschoss**
- **Personenaufzug**
- **zwei Balkone**
- **Vinylparkett**
- **hochwertige Ausstattung**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **Kellerabteil**
- **Fernwärme**
- **gute Anbindung ÖPNV**

**Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in begehrter und zentrumsnaher Lage der Mannheimer Oststadt am Carl-Reiß-Platz – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Luisenpark, insbesondere zum Oberen Luisenpark, bietet einen weit überdurchschnittlichen Wohn- und Freizeitwert. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Erholung im Grünen – die Umgebung lädt in besonderem Maße zur aktiven Freizeitgestaltung ein.**

**Die gewachsene, gehobene Nachbarschaft zeichnet sich seit Jahrzehnten durch ein gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld aus und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Mannheim verfügt über eine optimale Einbindung in das europäische Schnellbahnnetz. Wichtige Wirtschaftszentren sind im Halbstundentakt mit ICE, IC oder EC erreichbar. Auch das Autobahnnetz ist bestens ausgebaut – unter anderem über die A5 und A6 sind nationale und internationale Ziele schnell erreichbar.**

Property ID: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## Other information

**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: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - 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](mailto:mannheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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