

Mannheim

## Kompakte Erdgeschoßwohnung in attraktiver Lage von Feudenheim

*Número de propiedad: 26239668*



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

**PRECIO DE COMPRA: 154.800 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 36,31 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26239668
Superficie habitable	ca. 36,31 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1936

Precio de compra	154.800 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.08.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Una primera impresión

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936 im beliebten Mannheimer Stadtteil Feudenheim und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup>. Die Einheit ist derzeit vermietet und bietet damit eine solide Basis für eine Kapitalanlage in gewachsener Wohnlage.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung. Der Zugang erfolgt direkt in den Koch- und Essbereich, der Platz für eine Küchenzeile sowie einen Essbereich bietet. Von hier aus gelangt man in den Wohn- und Schlafbereich, der als zentraler Raum der Wohnung dient. Das Badezimmer ist vom Wohn- und Schlafbereich aus erreichbar und somit sinnvoll in den Grundriss integriert.

Ausgestattet ist die Wohnung mit einem pflegeleichten PVC-Boden, doppelt verglasten Fenstern sowie einem Tageslichtbad, das für eine angenehme Belichtung und Belüftung sorgt. Die Ausstattung ist funktional und auf eine langfristige Nutzung ausgelegt.

Die Lage in Mannheim-Feudenheim zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine stabile Wohnnachfrage aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit Nähe zur Mannheimer Innenstadt.

Insgesamt handelt es sich um eine kompakte, gut vermietete Wohneinheit, die sich insbesondere als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Vermietungspotenzial eignet.

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Detalles de los servicios

- PVC
- Doppelverglasung
- Tageslichtbad

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 26239668 - 68259 Mannheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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