Mannheim

Charmante villa de ville dans un quartier recherché et paisible

CODE DU BIEN: 22010004

PRIX D'ACHAT: 2.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 692 m²

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22010004
Surface habitable	ca. 255 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.400.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 74 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.07.2929
Source d'alimentation	Chauffage à distance

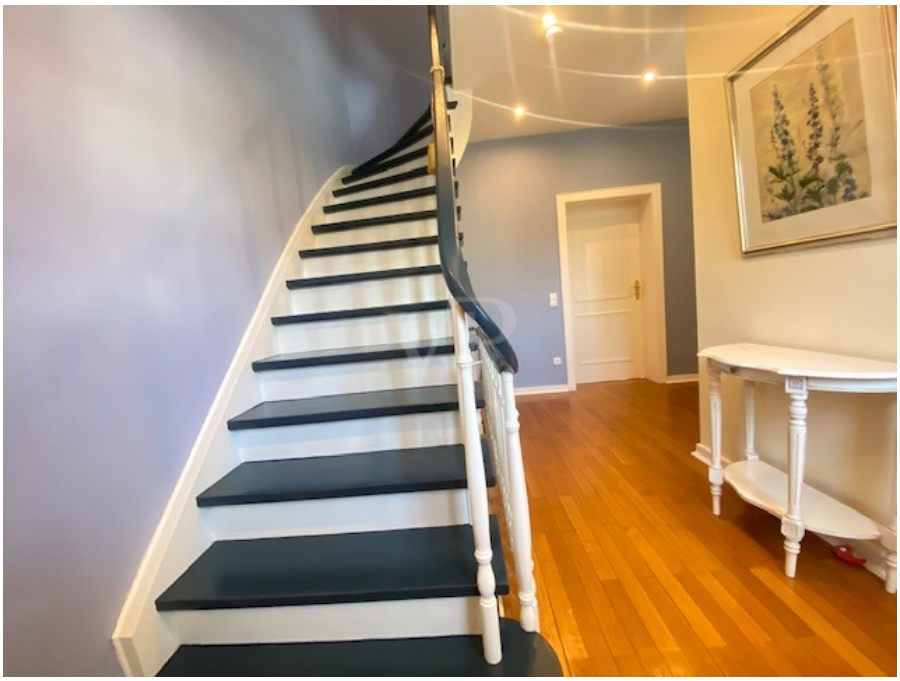
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	93.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

La propriété

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Mannheim

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

La propriété

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

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Une première impression

Cette élégante et charmante villa est située dans un quartier résidentiel de choix de la Forêt-Noire, nichée sur un terrain magnifiquement paysagé en bordure de la réserve naturelle de Waldpark. Les villas voisines, disposées selon un plan classique, offrent une distance suffisante pour garantir calme et intimité. De larges fenêtres à meneaux laissent entrer la lumière naturelle tout au long de l'année. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée spacieux, un séjour séparé par des portes coulissantes doubles en verre biseauté, un bureau, une salle à manger avec une cuisine équipée intemporelle attenante, et des toilettes invités. La grande terrasse ensoleillée, qui offre une vue imprenable sur le jardin récemment aménagé et méticuleusement entretenu, constitue un atout majeur de la pièce de vie principale baignée de lumière. Le premier étage abrite les espaces privés : une chambre d'enfant avec salle d'eau privative, et la suite parentale donnant sur le jardin, avec salle de bains privative, dressing et accès direct à un balcon. Le dernier étage offre deux pièces supplémentaires à usage flexible et une autre salle d'eau avec lumière naturelle. Ce bien se distingue par le charme de son architecture d'époque et sa modernisation soignée réalisée en 2019. Il comprend également un espace bien-être avec sauna et accès au jardin, une buanderie spacieuse, de nombreux rangements au rez-de-jardin et un garage simple. Prêt à emménager, il peut être livré rapidement sur rendez-vous.

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Détails des commodités

- freistehende Villa mit Blick ins Grüne
- Bestlage Schwarzwaldviertel
- privater, direkter Waldparkzugang
- Ruheoase
- direkte Naturnähe
- großzügiger sonniger Garten mit Bewässerungsanlage
- lichtdurchflutete Räume mit gelungener Aufteilung
- hohe Decken
- große Facetten-Glasschliff-Doppel-Schiebetüren
- voll unterkellert
- 1998 saniert und 2019 behutsam modernisiert
- großzügige Sonnenterrasse
- Echtholzparkettböden oder Fliesen
- Tageslichtbäder
- Ankleide
- Sauna
- Entkalkungsanlage
- gr. Waschküche
- Fliegengitter
- Garage

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Tout sur l'emplacement

Eine der begehrtesten Lagen Mannheims. Der Stadtteil Lindenhof ist neben der Oststadt einer der beliebtesten Wohngebiete. Die direkte Nähe zur Innenstadt und das naheliegende Rheinufer sind ausschlaggebend für die Beliebtheit. Die schönen Spazierwege am Rhein und der Schlosspark bieten einen hohen Erholungswert. Im Zentrum dieses Stadtteils finden Sie neben einer netten Fußgängerzone viele kleine Einzelhandelsgeschäfte Supermärkte, Restaurants und Banken. Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Der Lindenhof verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird von den Buslinien 71 und 75 und der Straßenbahn angefahren. Zum Hauptbahnhof sind es auch fußläufig nur wenige Minuten. Beste Anbindung an die wichtigsten europäischen Verkehrswege und eine kostengünstige Verknüpfung aller bedeutenden Verkehrsträger kennzeichnen die Infrastruktur der Stadt Mannheim.

Mannheim ist eine gelungene Mischung aus Einkaufsparadies, Industrie- und Dienstleistungsstandort, umgeben von zahlreichen, unterschiedlichen Naherholungsgebieten, im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Ludwigshafen und Heidelberg. In der Innenstadt, den Mannheimer Quadraten, ist alles schnell zu erreichen - Kulturangebote, Bürgerdienste, Sportcenter, Bildungseinrichtungen, natürlich auch das große Angebot an Einzelhandelsgeschäften, ob Kaufhäuser, exklusive Boutiquen oder internationale Delikatessenläden.
Beste Anbindungen an die wichtigsten europäischen Verkehrswege zeichnen die Infrastruktur der Stadt aus.
Die Nähe zu Frankfurt ermöglicht einfache und schnelle Flugverbindungen, der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Insgesamt fünf Autobahnen laufen über Mannheim, unter anderem die BAB 5 und 6. Die hervorragende Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Optimale Verkehrsanbindung mit der ÖPNV ist gegeben. Der Stadtteil Lindenhof ist ein unmittelbar südlich der Innenstadt am Rhein gelegener sehr beliebter Stadtbezirk und Stadtteil von Mannheim im Rhein-Neckar-Dreieck.

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2929.
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 22010004 - 68163 Mannheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com