

Mannheim

## Maison individuelle multifamiliale avec un grand jardin et suffisamment d'espace pour plusieurs générations.

CODE DU BIEN: 25010025



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

PRIX D'ACHAT: 1.345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25010025 - 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: 25010025 - 68163 Mannheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25010025                      |
| Surface habitable      | ca. 360 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Année de construction  | 2001                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.345.000 EUR                                                              |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                       |
| État de la propriété         | Bon état                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Espace locatif               | ca. 360 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 80.56 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2001                                        |

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



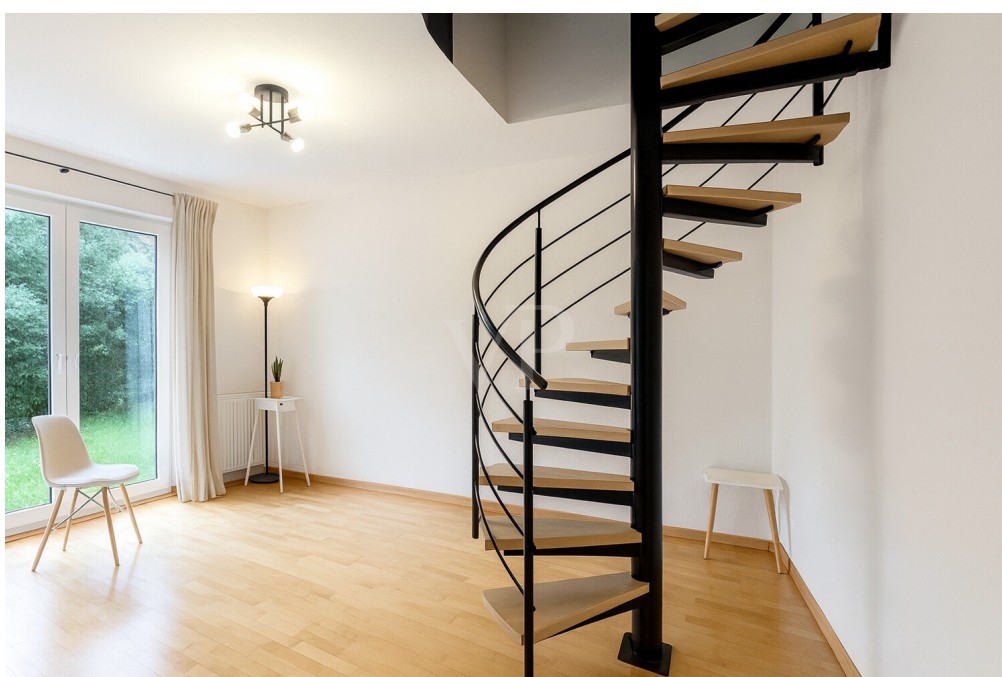
**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



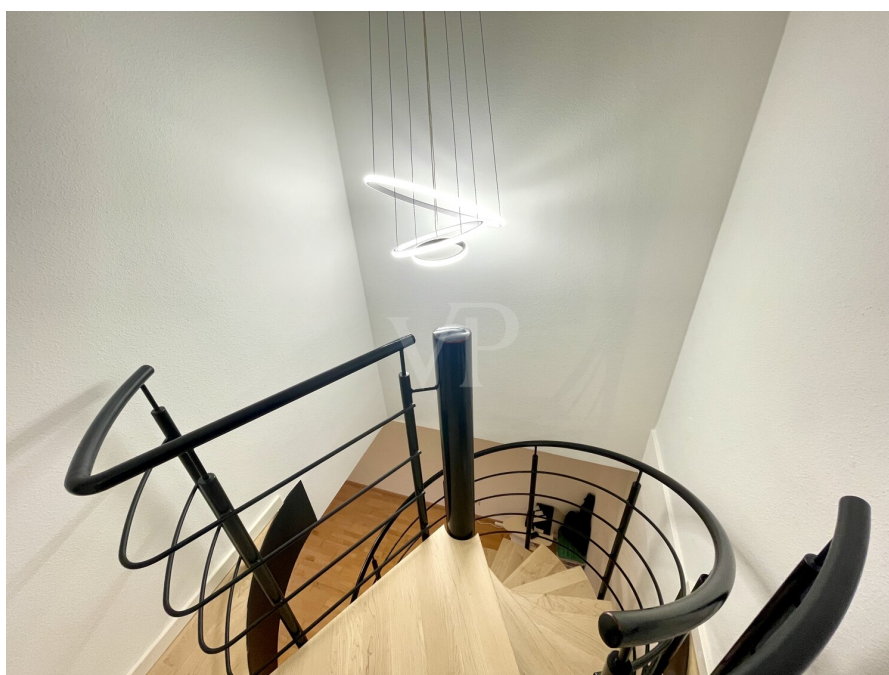
**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 2001, est située sur un terrain d'environ 700 m<sup>2</sup> et séduit par son excellent état, ses prestations modernes et surtout sa grande flexibilité d'utilisation. Elle est idéale pour les familles nombreuses ou les familles multigénérationnelles, pour les acquéreurs qui, comme les propriétaires actuels, souhaitent occuper une partie du logement et louer le reste pour financer l'achat, ou encore, bien sûr, pour un investissement judicieux. Actuellement, la maison est divisée en trois appartements. Les propriétaires ont relié le grand appartement du rez-de-chaussée à un appartement du premier étage par un magnifique escalier en colimaçon, créant ainsi un duplex exceptionnellement spacieux. Ce logement sera disponible à la vente, offrant des conditions idéales pour les propriétaires occupants. L'appartement du rez-de-chaussée dispose d'une grande terrasse ensoleillée donnant sur le jardin, un atout particulièrement appréciable pour les familles, les couples ou toute personne appréciant les activités de plein air. De plus, un appartement bien loué au premier étage, à gauche, loué depuis 2020 pour 800 € par mois (charges non comprises), et un autre appartement au dernier étage, loué depuis 2021 pour 1 160 € par mois (charges non comprises). Ces deux appartements disposent d'un grand et agréable balcon, ce qui les rend particulièrement attractifs, que ce soit pour y vivre ou pour les louer. À l'origine, l'immeuble était conçu comme une maison de quatre logements. La configuration actuelle résulte de la fusion de deux appartements pour former le duplex actuel. Si le propriétaire souhaite reconstituer quatre logements distincts, la liaison à l'étage peut être facilement supprimée, permettant ainsi de retrouver à tout moment la configuration d'un immeuble de quatre logements à part entière. Cette flexibilité – permettant l'occupation par le propriétaire, la location partielle ou une utilisation multigénérationnelle – rend le bien particulièrement attractif. La surface habitable totale d'environ 360 m<sup>2</sup> est répartie dans des appartements lumineux, bien conçus et de grande qualité. De grandes fenêtres offrent une abondante lumière naturelle, et les plans sont à la fois fonctionnels et confortables. Balcons, terrasse et espaces de rangement pratiques contribuent au confort. Les rénovations et modernisations effectuées en 2016, ainsi que l'entretien régulier, se reflètent dans la cage d'escalier impeccable, les salles de bains modernes, les sols élégants et les cuisines aménagées. Le duplex occupé par le propriétaire au rez-de-chaussée offre un séjour/salle à manger exceptionnellement spacieux avec accès direct au jardin, créant un cadre de vie très agréable. Le grand jardin offre un espace généreux pour les familles, les enfants, les passionnés de jardinage ou simplement pour des réceptions en plein air et, selon l'utilisation de la maison, peut également être facilement partagé par plusieurs personnes. Cet ensemble est complété par de grandes pièces au sous-sol, dont certaines peuvent être aménagées en espace de vie ou en bureau, un garage spacieux et une place de parking extérieure supplémentaire. Outre de généreux espaces de rangement et de buanderie, le niveau inférieur comprend également un bureau chauffé et des pièces de loisirs

confortables. Ces pièces sont idéales pour un bureau à domicile, un petit cabinet ou une salle de consultation, une salle de sport, un studio de musique ou un espace de détente pour les familles nombreuses – augmentant ainsi considérablement la fonctionnalité de l'ensemble de la maison.

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Détails des commodités

- gepflegtes Mehrparteienhaus
- hochwertig ausgestattete, gepflegte Wohnungen
- flexible Nutzung (Mehrgenerationen / Wohnen + Vermieten / wieder 4 WE möglich)
- eigener Garage-Stellplatz plus weiterer Außenstellplatz
- großer, gut nutzbarer Garten
- zwei große, schöne Balkone
- große Terrasse im Erdgeschoss
- große Fensterflächen / sehr helle Räume
- Tageslichtbäder
- moderne, zeitgemäße Ausstattung
- gut nutzbare Kellerräume (Büro/Hobby)
- ruhige, gefragte Lage in Mannheim-Neuhermsheim

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Tout sur l'emplacement

Neuhermsheim zählt zu den besonders gefragten, ruhigen Wohnlagen Mannheims: grün, gepflegt, familienfreundlich – und dabei angenehm stadtnah. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Bebauung, hohem Wohnkomfort und einem sicheren, ordentlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie der Luisenpark liegen bequem erreichbar in der Nähe.

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an B38a, A6 und A656 ist man schnell in der Innenstadt wie auch in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar unterwegs.

**CODE DU BIEN: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25010025 - 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](mailto:heidelberg@von-poll.com)**

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

---

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