

Mannheim / Neuostheim

Herrschaftliche Villa mit sonnigem Garten, Neckarblick und separater Praxisfläche (96 m²)

CODE DU BIEN: 26010008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 398 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.238 m²

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

- **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: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26010008	Prix d'achat	1.950.000 EUR
Surface habitable	ca. 398 m²	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1913	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage	Surface de plancher	ca. 83 m²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	194.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

JACASA

Top bewertet

Immobilien Makler



CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

Une première impression

Repräsentative Jugendstil-Villa mit Einliegerwohnung, ca. 96 m² Praxisbereich, parkähnlicher Garten mit Pool und Neckarblick

Objektbeschreibung

Diese Villa verbindet klassische architektonische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Wohnambiente von besonderer Qualität. Das ursprünglich 1913 errichtete Anwesen wurde 1996 umfassend umgebaut und zuletzt 2015 modernisiert und stellt sich heute als repräsentative Villa mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dar.

Charakteristische Stilelemente wie Sprossenfenster, traditionelle Klappläden, hochwertige Dielenböden sowie eine eindrucksvolle Eichentreppe unterstreichen den besonderen Charme.

Die Villa erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet neben der Hauptwohnung im OG und DG eine Einliegerwohnung im Gartengeschoss sowie eine gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss, welche aktuell als Praxis genutzt wird. Diese Einheit verfügt über einen separaten Eingang. Dadurch eignet sich das Anwesen sowohl als Familiensitz als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der liebevoll angelegte, nicht einsehbare Garten mit Swimmingpool, elektrischer Überdachung und automatischer Bewässerung schafft in Verbindung mit Terrassen- und Balkonflächen eine exklusive Wohlfühloase.

Eine Doppelgarage mit Wallbox und ein zusätzlicher Stellplatz ergänzen die Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Blick Richtung Neckar.

?

Raumaufteilung

- Gartengeschoss mit Einliegerwohnung sowie Keller- und Technikräumen
- Erdgeschoss mit separatem Eingangsbereich und 95,60 m² aktuell gewerblich genutzte Praxisfläche
- Obergeschoss als zentraler Wohnbereich

- Dachgeschoss mit privatem Schlafbereich, Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- ausgebauter Spitzboden als offene Galerie

?

Gartengeschoss

Hier befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, Familie oder zur Vermietung eignet. Die Nähe zum Garten schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

?

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einem eleganten Eingangsbereich. Herzstück dieser Etage ist die großzügige Eichentreppe, die ins Obergeschoss führt und dem Raum architektonische Präsenz verleiht. Ein separater Bereich mit eigenem Eingang eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung.

?

Obergeschoss

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch großzügige Raumgestaltung und stilvolles Wohnambiente. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer bietet viel Tageslicht und Zugang zu den Außenflächen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit schönem Blick in den Garten und auf den Poolbereich. Die hochwertige Bulthaupt-Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Neckarblick und fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein.

Ergänzt wird die Etage durch ein Gäste-WC und eine zweite Küche, ideal nutzbar als Hauswirtschaftsraum.

?

Dachgeschoss

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Hauptschlafzimmer, eine separate Ankleide, Badezimmer, Duschbad und Arbeitszimmer.

Vom Arbeitszimmer führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden, der als offene Galerie gestaltet ist und eine besonders charmante Atmosphäre bietet – ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich.

?

Außenbereich

Der gepflegte Garten bildet eine grüne Oase der Ruhe und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung.

Zu den besonderen Highlights zählen:

- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerungsanlage**
- **großzügige Terrassen- und Balkonflächen**
- **wunderschöne Blickbeziehungen zum Garten und zum Neckar**

Die Doppelgarage mit integrierter Wallbox bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge und entspricht den Anforderungen moderner Mobilität.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Villa mit historischem Flair und traumhafter Neckarlage!

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

Détails des commodités

Ausstattung (Auszug)

- **Baujahr: 1913**
- **umfassender Umbau / Modernisierung: 1996 zuletzt 2015**
- **hochwertige Dielenböden und Granitböden**
- **Sprossenfenster und Klappläden**
- **repräsentative Eichentreppe**
- **Bulthaup Einbauküche**
- **Einliegerwohnung im Gartengeschoss**
- **95,60 m² gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss mit eigenem Eingang (Praxis)**
- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerung**
- **Alarmanlage**
- **4 Balkone, 1 überdachte Garten-Terrasse**
- **1 Terrasse mit Neckarblick**
- **Doppelgarage mit Wallbox**
- **ausgebauter Spitzboden als Galerie**

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

Tout sur l'emplacement

Die Lage dieser Immobilie ist einzigartig. Sie befindet sich in der ersten Reihe am Neckar und bietet einen direkten Blick auf den Fluss. Der Stadtteil Neuostheim ist bekannt für seine wohltuende Ruhe und exklusive Wohnqualität.

In nur 100 m Entfernung gelangt man auf den Neckardamm, der sich perfekt für Spaziergänge und Radtouren eignet. Die S-Bahn Linie 5 ist ebenfalls nur 100 m entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof Mannheim sowie an Heidelberg. Der City Airport Mannheim ist nur 1 km entfernt und in wenigen Taxi-Minuten erreichbar. Des Weiteren gibt es Fahrradwege in die Innenstadt und nach Heidelberg, sowie schöne Spazierwege entlang des Neckarufers zur Maulbeerinsel und zur Attraktion Schleuse.

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

Plus d'informations

In der Wohnfläche von 398 m² ist die Praxisfläche (Gewerbefläche) enthalten.

CODE DU BIEN: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

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