

Mannheim / Lindenhof

# Zukunftssichere Kapitalanlage: Wohnung in gepflegter Wohnanlage in Mannheim-Lindenhof

CODE DU BIEN: 26239682



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

**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

- 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: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239682	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Une première impression

Diese gepflegte (Senioren)wohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Lage mit direktem Blick auf den Park des Lindenhof-Anwesens. Durch die Ausrichtung ins Grüne genießen die Bewohner sowohl viel Tageslicht als auch eine angenehme Ruhe. Von den beiden Balkonen eröffnet sich ein schöner Blick in den Park.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – sowohl von der Straßenseite als auch vom Tiefgaragenstellplatz aus – bequem mit dem Aufzug. Flure und Gemeinschaftsbereiche sind großzügig gestaltet und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Vom Eingangsflur gelangt man in das helle und geräumige Wohnzimmer. Eine bodentiefe Fensterfront mit Schiebetür ermöglicht den direkten Zugang zum Balkon mit Parkblick und sorgt für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die Küche ist mit einer komfortablen Einbauküche inklusive aller gängigen Elektrogeräte ausgestattet und bietet viel Stauraum. Dank ihrer Größe eignet sie sich hervorragend als gemütliche Essküche.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt ebenfalls durch seine Helligkeit und bietet Zugang zu einem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne. Angrenzend befindet sich ein kleineres, fensterloses Zimmer, das sich ideal als Gäste-Schlafbereich oder begehrter Kleiderschrank nutzen lässt.

Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Büro oder Gästezimmer zur Verfügung.

Das barrierefreie Duschbad ist großzügig gestaltet und verfügt über eine komfortable Dusche, Waschbecken und WC. Zudem können Waschmaschine und

Trockner hier untergebracht werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Vom Flur aus ist außerdem eine praktische Vorrats- bzw. Abstellkammer erreichbar.

Ein geräumiger und trockener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell für 1.280 € Nettokaltmiete vermietet. Ab Juli 2026 steigt die Miete gemäß Staffel auf 1.330 € Kaltmiete.

Mit den derzeitigen Betriebskosten von 430 € ergibt sich aktuell eine Gesamtmiete von 1.710 € pro Monat. Ab Juli 2026 beträgt die Gesamtmiete 1.760 € pro Monat.

Damit bietet die Immobilie sowohl eine attraktive Kapitalanlage als auch ein sicheres, langfristiges Mietverhältnis im beliebten Lindenhof-Anwesen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Détails des commodités

- Video-Türsprechanlage mit Sprech- und Videofunktion zu Hauseingängen und Treppenhausabschlusstüren
  - TV- und Rundfunkversorgung über Breitbandkabel; zusätzlich Satellitenanlage
  - Gepflegte Einbauküche mit: Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, Backofen, Abzugshaube und viel Stauraum
  - Großes Fenster zwischen Küche und Wohnzimmer für viel Tageslicht und Durchlüftung
  - Zwei fest installierte Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer für zusätzlichen Stauraum
  - Elektrisch betriebene Rollläden in der gesamten Wohnung
  - Barrierefreie Gestaltung: alle wichtigen Türen mit elektrischen Drückern bedienbar
  - Videoüberwachung der Treppenhauseingangstüren, Tiefgarage und Zugänge
- Gemeinschaftsbereiche:
- Bibliothek nutzbar als Versammlungs- oder Festsaal
  - Wasch- und Trockenräume
  - Billardraum
  - Fahrradraum
  - Weitläufiger Park des Lindenhof-Anwesens für Spaziergänge und Erholung

**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Tout sur l'emplacement

Mannheim-Lindenhof besticht als etablierter und ruhiger Wohnstandort im urbanen Herzen Mannheims, der mit seiner soliden Infrastruktur und dem ausgewogenen Stadtbild besonders Senioren ein sicheres und komfortables Lebensumfeld bietet. Die verlässliche Anbindung an das gesamte Rhein-Neckar-Gebiet sowie die Nähe zu wirtschaftsstarken Branchen gewährleisten eine stabile und angenehme Umgebung, die Ruhe und Lebensqualität harmonisch vereint. Trotz moderater Bevölkerungsdichte überzeugt Lindenhof durch seine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und behaglicher Gelassenheit – ideal für Menschen, die Wert auf Sicherheit und eine gepflegte Nachbarschaft legen.

Die Wohnung liegt nur ca. 300 Meter vom Rhein entfernt und bietet so unmittelbaren Zugang zu Spazier- und Radwegen entlang des Flusses. Der nahegelegene Mannheimer Park lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein – ein unschätzbare Vorteil für Senioren, die Freizeit und Natur verbinden möchten.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen, darunter Hausärzte, Zahnärzte sowie Apotheken, die eine umfassende Versorgung garantieren. So sind beispielsweise die Stephanien Apotheke und mehrere erfahrene Ärzte nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Diakoniekrankenhaus ist in nur elf Minuten zu Fuß erreichbar und unterstreicht die hervorragende medizinische Infrastruktur.

Für die tägliche Versorgung sorgen fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und PENNY. Freizeit- und Begegnungszentren, darunter der Senioren Treff, ermöglichen aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und fördern eine lebendige Gemeinschaft.

Die Straßenbahnhaltestelle liegt unmittelbar gegenüber dem Hauseingang, damit ist eine hohe Beweglichkeit und Zugang zur Stadt gerade für Senioren garantiert

Fazit: Mannheim-Lindenhof vereint ein sicheres, komfortables und gut angebundenes Wohnumfeld mit der Nähe zu Rhein und Park – ideale Voraussetzungen für ein erfülltes und sorgenfreies Leben in einer freundlichen und gepflegten Nachbarschaft.

**CODE DU BIEN: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26239682 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Contact

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

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

---

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