

Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

# Exklusives Dreifamilienhaus mit Eigennutzerpotenzial im Schwarzwaldviertel, EG/GG frei.

CODE DU BIEN: 26010013



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

**PRIX D'ACHAT: 1.990.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 339 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 11** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 519 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

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

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26010013</b>
Surface habitable	<b>ca. 339 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>11</b>
Chambres à coucher	<b>6</b>
Salles de bains	<b>4</b>
Année de construction	<b>1950</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 1 x Autre</b>

Prix d'achat	<b>1.990.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>124.53 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.03.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Électrique</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



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: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

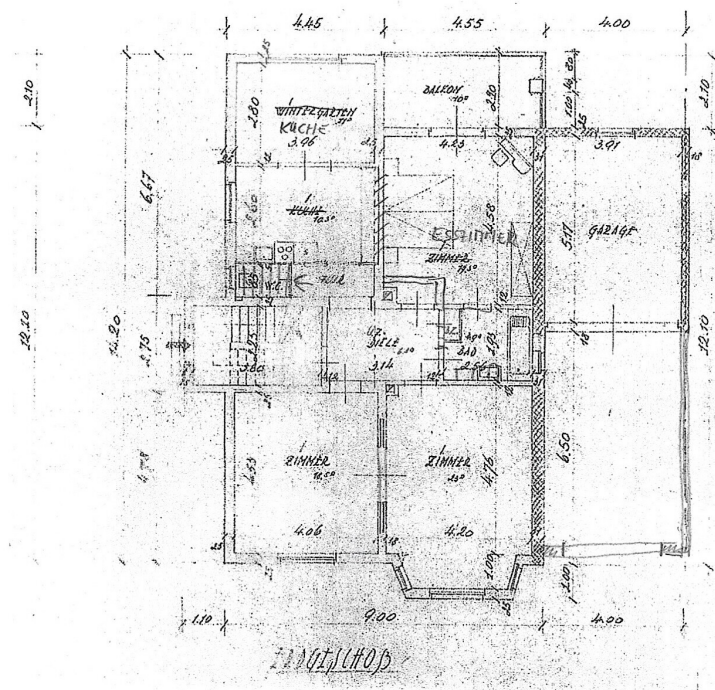
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

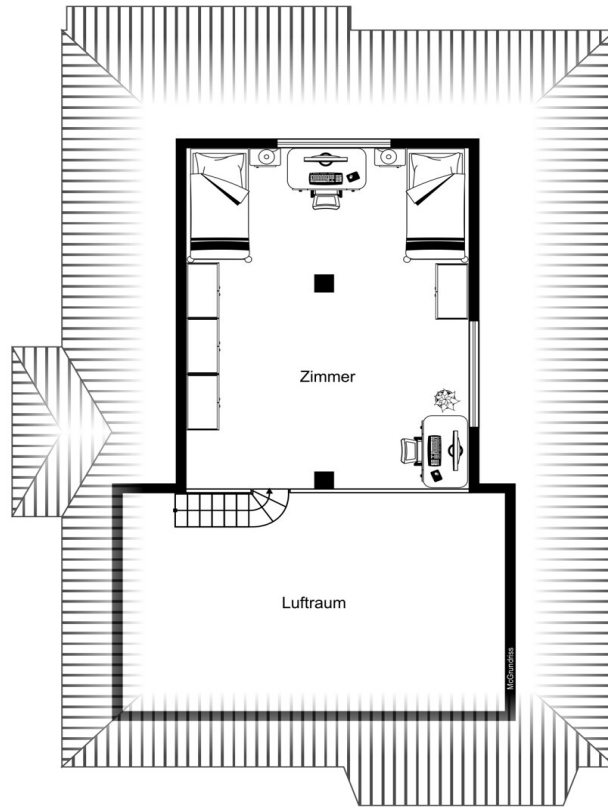
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

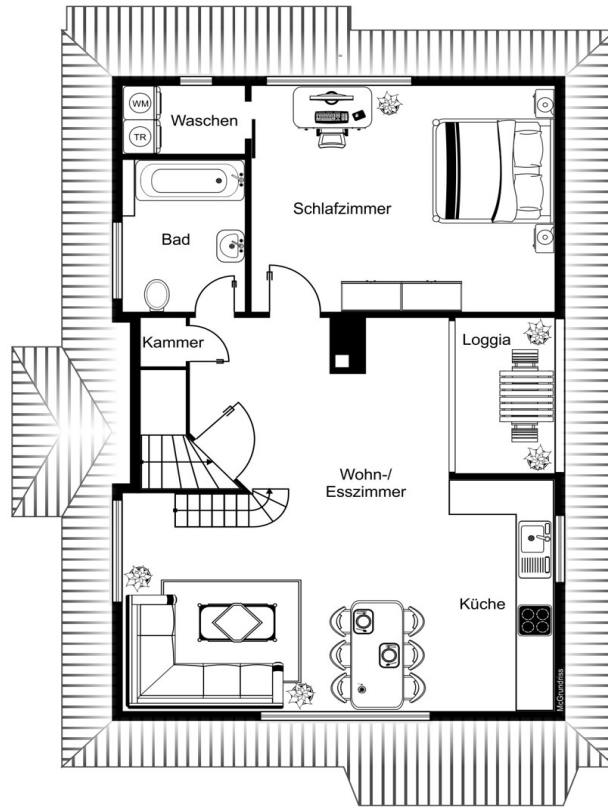
CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## Plans d'étage











**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## Une première impression

Verkauft wird ein stilvolles 3-Familienhaus in bester Lage des renommierten Schwarzwaldviertels in Mannheim-Lindenhof.

Das Anwesen wurde 1950 wiederaufgebaut und seither mit viel Engagement, Geschmack und Liebe zum Detail renoviert – insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Eigennutzung sehr aufwendig hergerichtet. Zuletzt wurden 2021 das Dach vollständig erneuert sowie die Dachgeschosswohnung kernsaniert; 2017 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich und die Fenster wurden überwiegend erneuert.

Die großzügige Masterwohnung im Erd- und Gartengeschoss (ca. 133 qm, 5 Zimmer) wird frei werdend zum ca. 01.10.2026 übergeben und bietet damit ideale Voraussetzungen für Selbstnutzer. Sie überzeugt mit einer hochwertigen Zeyko-Küche mit Miele- und Gaggenau-Geräten sowie Parkettböden und einem direkten Zugang zu Balkon und Garten. Die beiden oberen Etagen (1. OG ca. 102 qm, 2. OG + Dach ca. 104 qm) sind vermietet, top gepflegt und präsentieren sich in einem modernisierten Zustand.

Alle Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige und elegante Ausstattung mit Parkettböden, sowie Balkone bzw. Loggien. Das Objekt wird mittels Fernwärme beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Ein ganz besonderes Highlight ist der romantisch angelegte, villenartige Garten mit seiner wunderschönen, 2025 vergrößerten Holzterrasse aus Douglasie sowie einem stimmungsvollen Teich. Gerade die Hauptwohnung besticht durch dieses außergewöhnlich charmante Außenareal in Verbindung mit ihrer tollen Ausstattung.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine überlange Garage (ca. 11 m) mit Wallbox, einem vorgelagerten Stellplatz. Das Grundstück umfasst 519 qm.

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## Détails des commodités

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und einheitliche Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen in den letzten Jahren.

**Allgemein:**

**Fernwärmeheizung**

**Warmwasser über Elektro**

**Einheitliche Badausstattung mit Duravit Waschbecken und WC**

**Badewannen mit Glastüren**

**Wände mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen**

**Überwiegend erneuerte Fenster (2-fach und 3-fach verglast)**

**Neue Haustür und Garagentor (Hörmann)**

**Elektrik modernisiert (2023)**

**Außenbereich:**

**Großzügiges Grundstück mit ca. 519 m<sup>2</sup>**

**Garten mit vergrößerter Terrasse (Douglasie, 2025)**

**Balkon und Loggia**

**Überlange Garage (ca. 11 m) mit Wallbox**

**zusätzlicher Stellplatz vor der Garage**

**Bodenbeläge:**

**Parkett in Wohnräumen**

**Feinsteinzeug in Flur, Küche und Bädern**

**Solnhofer Naturstein in ausgewählten Bereichen**

**Modernisierungen (Auszug):**

**2021: Neues Dach, Kernsanierung 2. OG**

**2017: Fenster, Fassade, Türen**

**2013 / 2009: Bäder erneuert**

**2011 / 2010: Umbauten EG/UG**

**2023: Wallbox & Elektrik**

**2025: Terrasse erweitert**

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Mannheimer Stadtteil Lindenhof, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Der Lindenhof zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zum Rhein und zur Mannheimer Innenstadt aus.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:**

**Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar**

**Der Mannheimer Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt**

**Schnelle Anbindung an die Autobahnen A6 und A5**

**Gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Heidelberg und Ludwigshafen**

**Die Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv.**

**CODE DU BIEN: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - 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 ein 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: 26010013 - 68163 Mannheim / Lindenhof - Lindenhof**

## Contact

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

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

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

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

---

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