

Mannheim

# Γοητευτική βίλα σε μια περιζήτητη, ήσυχη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 22010004

RESERVIERT



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.400.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 255 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 692 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	22010004	Τιμή αγοράς	2.400.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 255 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Στέγη Mansard	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8		
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	3	Έτος ανακαίνισης	2019
Έτος κατασκευής	1938	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική κατανάλωση ενέργειας	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.07.2929	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1938

Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Το ακίνητο



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Mannheim**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η κομψή και γοητευτική βίλα βρίσκεται σε μια εξαιρετική οικιστική περιοχή της περιοχής του Μέλανα Δρυμού, φωλιασμένη σε μια όμορφα διαμορφωμένη ιδιοκτησία που συνορεύει με το φυσικό καταφύγιο Waldpark. Οι γειτονικές βίλες είναι διατεταγμένες σε κλασική διάταξη, εξασφαλίζοντας άφθονη απόσταση για να εγγυηθούν ηρεμία και διακριτική ιδιωτικότητα. Μεγάλα, φαρδιά, παράθυρα με γωνίες επιτρέπουν στο ηλιακό φως να εισέρχεται όλο το χρόνο. Το ισόγειο περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο χολ εισόδου, ένα καθιστικό που χωρίζεται από διπλές συρόμενες πόρτες από λοξότμητο γυαλί, ένα γραφείο, μια τραπεζαρία με μια παρακείμενη, διαχρονική εντοιχισμένη κουζίνα και ένα WC επισκεπτών. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό του φωτεινού κύριου καθιστικού είναι η μεγάλη ηλιόλουστη βεράντα, που προσφέρει εκπληκτική θέα στον πρόσφατα διαμορφωμένο και σχολαστικά συντηρημένο κήπο. Ο πρώτος όροφος στεγάζει τους ιδιωτικούς χώρους: ένα παιδικό δωμάτιο με ιδιωτικό ντους και το κυρίως υπνοδωμάτιο με θέα στον κήπο, με ιδιωτικό μπάνιο, γκαρνταρόμπα και άμεση πρόσβαση σε μπαλκόνι. Ο τελευταίος όροφος προσφέρει δύο επιπλέον δωμάτια για ευέλικτη χρήση και ένα άλλο ντους με φυσικό φως. Ιδιαίτερη σημασία έχει η γοητεία του κτιρίου εποχής, καθώς και ο σχολαστικός εκσυγχρονισμός που πραγματοποιήθηκε το 2019. Αυτό το υπέροχο ακίνητο ενισχύεται περαιτέρω από έναν χώρο ευεξίας που περιλαμβάνει σάουνα με πρόσβαση στον κήπο, ένα ευρύχωρο δωμάτιο πλυντηρίων, άφθονο αποθηκευτικό χώρο στο επίπεδο του κήπου και ένα μόνο γκαράζ. Το ακίνητο είναι έτοιμο για μετακόμιση και μπορεί να παραδοθεί άμεσα κατόπιν συνεννόησης.

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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 - Kulturangebote, Bürgerdienste, Sportcenter, Bildungseinrichtungen, natürlich auch das große Angebot an Einzelhandelsgeschäften, ob Kaufhäuser, exklusive Boutiquen oder internationale Delikatessenzentren.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 22010004 - 68163 Mannheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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