

Mannheim

???????????? ???? ?? ??? ????????????, ????

???????????

????????? ??????: 22010004

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 2.400.000 EUR • ??????????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 692 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ?? ??? ????

????????? ????????	22010004	????? ????????	2.400.000 EUR
???????????	ca. 255 m <sup>2</sup>	??????	?????
????? ????????	????? Mansard	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	????? ??????????????	2019
?????????? ???	4	???????	???????
???????????		???????????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>
???????????	3	???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ???????????????
????? ????????????	1938	???????	???????
????? ????????????	1 x ??????		

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ?????????? ???

??????????	?????? ??????	???????????????	VERBRAUCH
??????????	??????????	??????????	
???? ????????????	?????	???????	93.00 kWh/m²a
???????????????	08.07.2929	??????????	
???????????????????		??????????	
?????? ???		??????????	C
???? ????????????	?????? ????????	??????????	
	??????????	??????????	1938
		??????????	
		??????????	
		???????????????	

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

?? ???????



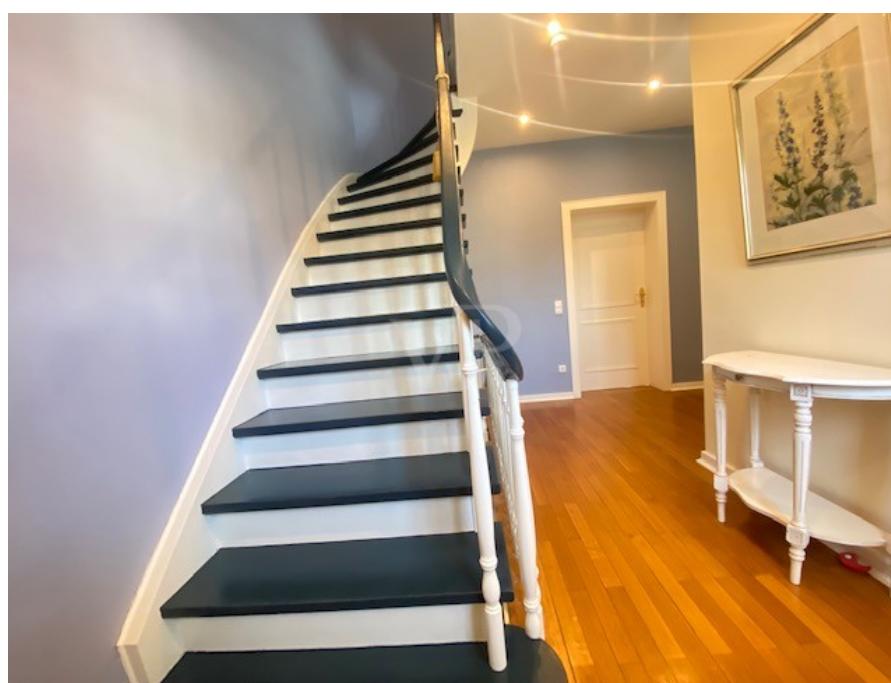
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

?? ??????



???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

?? ??????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Mannheim**

★★★★★

Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler      GÜLTIG BIS: 10/22

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

?? ??????

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)

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ??? ????

????? ? ?????? ??? ??????????? ??? ??????????? ?? ??? ??????????? ???????????  
????????? ??? ??????? ??? ?????? ??????, ??????????? ?? ??? ???????  
????????????? ??????????? ??? ??????????? ?? ?? ?????? ?????????? Waldpark. ??  
????????????? ??? ?????? ?????? ??????????????? ?? ??????? ??????, ???????????????  
????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??????? ??? ?????????? ?????????? ??????????. ???????,  
??????, ?????????? ?? ?????? ??????????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ??  
?????. ?? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????, ??? ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ??????????? ?????? ??? ?????????? ??????, ??? ???????, ???  
????????? ?? ??? ???????????, ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?? WC  
?????????. ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
????????????? ???????, ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????????? ??????: ??? ??????? ??????? ?? ??????? ?????? ??? ?? ??????  
????????????? ?? ??? ?????? ???, ?? ?????????? ??????, ?????????????? ??? ??????  
????????? ?? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?? ??????? ????. ?????????? ?????????? ????  
????????? ??? ??????? ??????, ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????????? ?? 2019. ???? ?? ??????? ??????? ?????????? ?????????? ????  
????? ??? ??????? ??? ??????????? ?????? ?? ?????????? ???, ??? ??????????  
????????? ??????????, ?????? ??????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ????  
????? ??????. ?? ??????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?? ??????????  
????? ??????? ???????????.

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ??? ??? ??? ????????

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 Quadranten, ist alles schnell zu erreichen - Kulturangebote, Bürgerdienste, Sportcenter, Bildungseinrichtungen, natürlich auch das große Angebot an Einzelhandelsgeschäften, ob Kaufhäuser, exklusive Boutiquen oder internationale Delikatessenläden. 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.

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2929.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 22010004 - 68163 Mannheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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