

Mannheim – Neckarstadt Ost

## Großzügige 5-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten & Neckarblick - familienfreundlich

???????: 26010001



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

?????: 595.000 EUR • ??????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ????????????????

????????? ??????????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26010001	????? ???????	595.000 EUR
???????????	ca. 156 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	???????
?????????? ???	3	???????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
???????????		???????	, WC ???????????, ????, ???????????????
???????????	2	???????	???????
????? ????????????	1979	???????????	
????? ????????????	2 x ????????????	???????????	
	???????????		
	???????????		

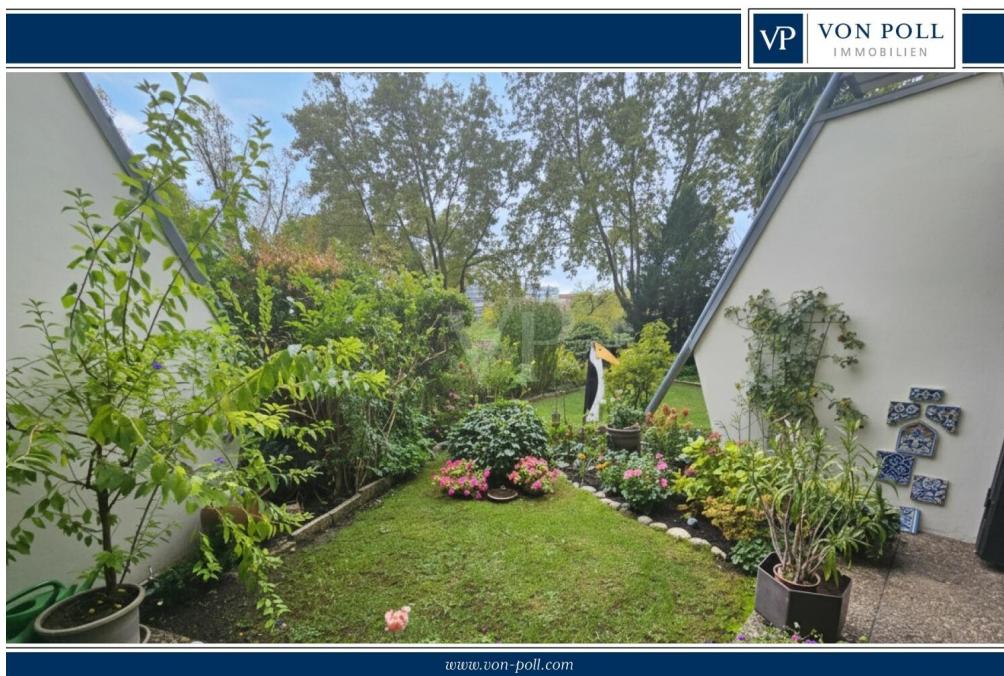
????????? ??????????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????????	122.00 kWh/m²a
???????????????	19.07.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????? ????????	???????????	
	???????????	???????????	1979
		???????????	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ???????



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



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

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ??????



???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ??????



???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ??????



???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ??????



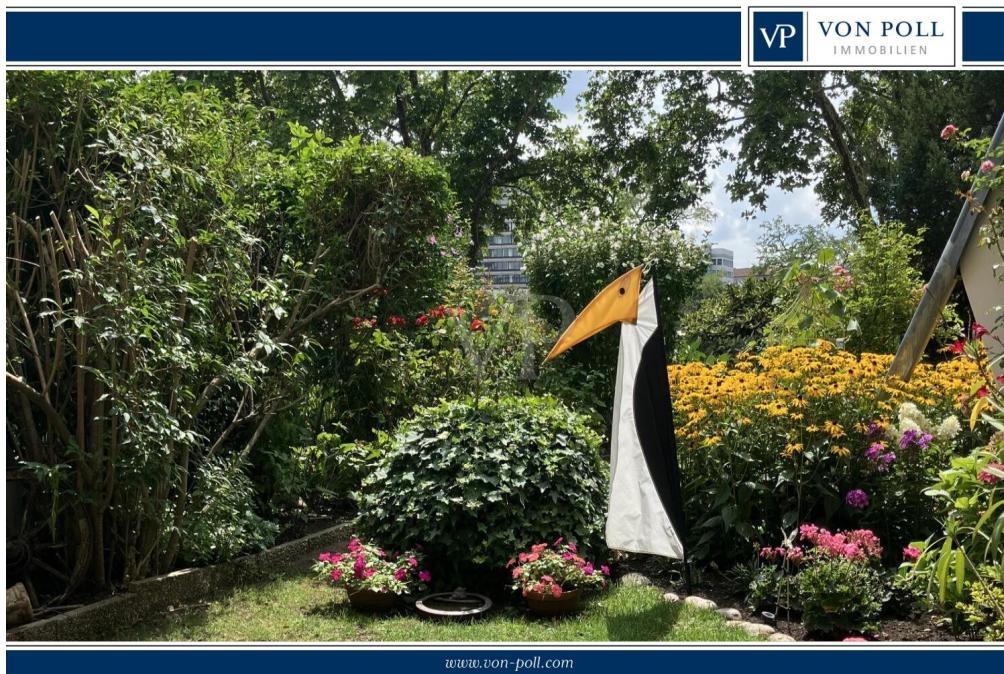
???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ??????

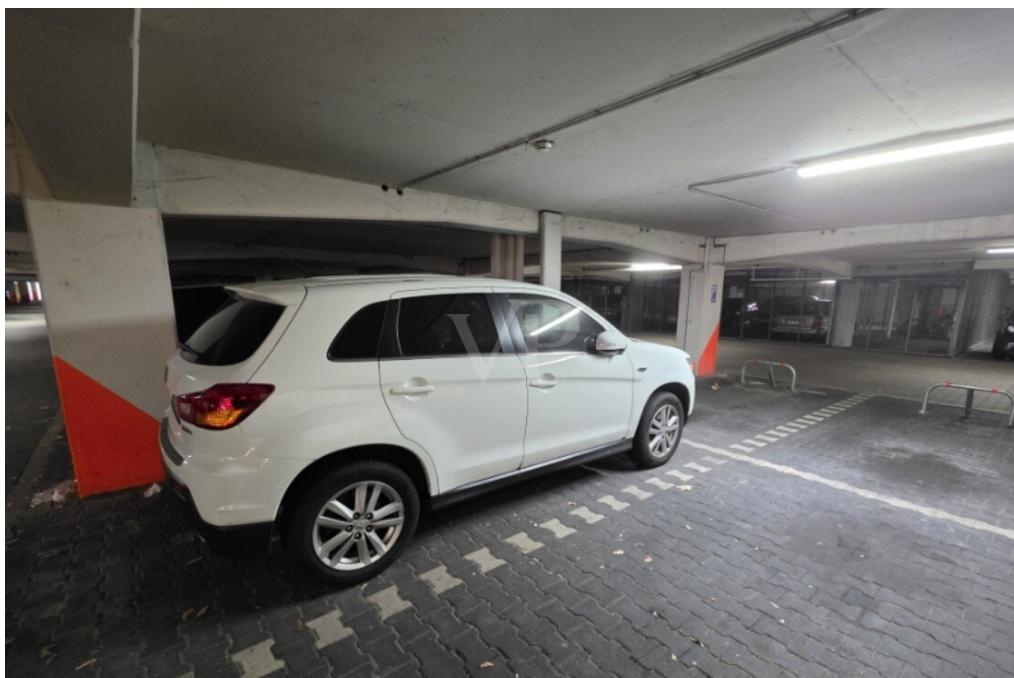


???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ???????



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



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

????????? ??????????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

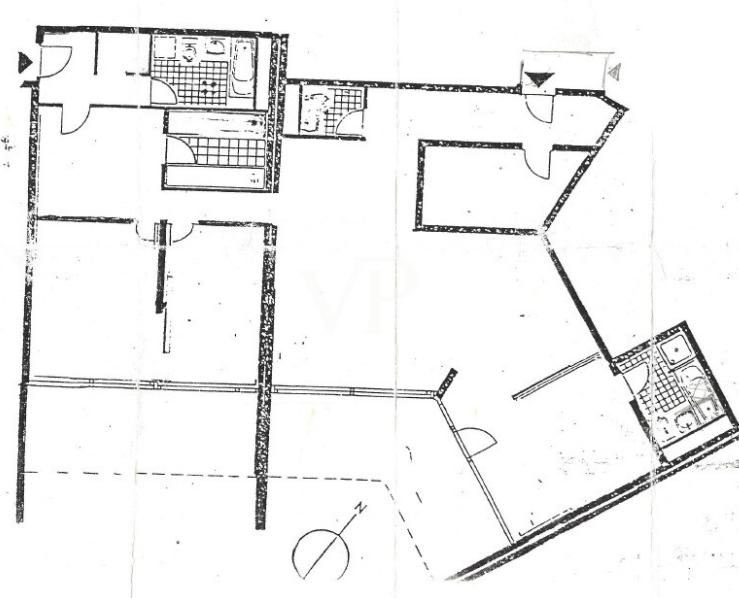
????????? ??????????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

?? ????????



????????? ????????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

## ??? ????

Elegante, familienfreundliche & außergewöhnlich geräumige 5-Zimmer-Terrassenwohnung in begehrter Lage in der Nähe zum Neckarufer – mit traumhaftem Blick auf das Wasser und die Skyline von Mannheim. Die Wohnung liegt zur Neckarseite im Erdgeschoss und ist vom etwas höher gelegenen Haupteingang aus komfortabel per Aufzug erreichbar. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Raumkonzept: Zwei ursprünglich getrennte Wohnungen wurden auf einer Ebene sinnvoll miteinander verbunden – dadurch entsteht ein seltenes „Doppel-Plus“ an Komfort und Fläche, mit vielen Bereichen und Ausstattungsmerkmalen in zweifacher Ausführung.

Die Raumaufteilung bietet helle Wohn- und Essbereiche, drei ruhige Schlafzimmer, eine separate Küche sowie zwei große Badezimmer (mit Badewanne bzw. Dusche) und ein zusätzliches Gäste-WC. Zwei großzügige Terrassen und der schön angelegte Garten schaffen ein hochwertiges Wohngefühl mit viel Privatsphäre und Aufenthaltsqualität im Freien. Der Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Parkett unterstreicht den wohnlichen Charakter, während Küche und Bäder gefliest sind.

Die Wohnanlage präsentiert sich sehr gepflegt und wird von einer engagierten Eigentümergemeinschaft mit Blick auf Werterhalt und ein harmonisches Miteinander betreut – ein Umfeld, das im Alltag ein angenehm ruhiges, geordnetes und verlässliches Wohngefühl vermittelt. Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume sowie zwei Stellplätze in der Parkhaus-/Garagenanlage; zudem stehen zwei Fahrradkeller und zwei gemeinschaftliche Hauswirtschaftsräume (mit Waschmaschine und Trockner) zur Verfügung.

Die Lage verbindet Ruhe und Zentrumsnähe: Spazier- und Erholungswege am Neckarufer, nahegelegene Grünflächen sowie eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV-Anbindung bieten vielfältige Freizeit- und Alltagsmöglichkeiten. Optional kann zusätzlich ein separater Lagerraum erworben werden.

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

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

- sehr gepflegte Wohnanlage am Neckarufer
- gut geschnittene 5-Zimmer-Wohnung
- großzügige und helle Räumlichkeiten
- Einbauküche
- zwei Badezimmer einmal mit Badewanne & Dusche
- Gäste WC
- Süd-West Terrassen (zwei Terrassen )
- Garten
- direkter Blick auf den Neckar
- Abstellkammer
- Erdgeschoss mit Lift
- Aufzug
- zwei Kellerräume
- zwei allgemeine Wirtschaftsräume mit Waschmaschine & Trockner
- zwei Fahrradkeller
- zwei PKW-Garagenplätze
- Videoüberwachte Garagenanlage
- zusätzlicher Lagerraum (käuflich erwerbar )

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

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

Neckarstadt-Ost ist einer der sechs inneren Stadtbezirke Mannheims und liegt am rechten Ufer des Neckars. Über die Kurpfalzbrücke oder eine direkt gegenüber liegende Fußgängerbrücke ist man in wenigen Minuten im Zentrum der Stadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man in unmittelbarer Umgebung.

Im Westen der Neckarstadt-Ost, durch die Waldhofstraße, führen die Linien 1 und 3. Die Streckenführung der Linie 2 führt sowohl im Westen als auch im Osten durch den Stadtteil. Die Linie 7 westlich der Neckarstadt-Ost verbindet den Stadtteil mit Vogelstang. Von jeder Warte aus sind Sie sofort mobil und erreichen binnen weniger Minuten das gewünschte Ziel. Auch mit dem Auto besteht eine hervorragende Anbindung. Über die B 38 und die B 38a sind die Autobahnen A 5, A 6, A 656 und A 659 in nur wenigen Minuten erreicht.

Der Neckar bzw. das Neckarufer sowie der in unmittelbarer Nähe befindliche Herzogenriedpark mit seinen vielen Erholungsplätzen lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen und Entspannen ein. Die Stadt hat einen ICE-Bahnhof und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Ebenso ist die Universität nur ein paar Straßenbahnhaltestellen entfernt. Die Universitätsklinik Mannheim sowie das Theresienkrankenhaus befinden sich in der Nähe der Immobilie.

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS 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:



VON POLL  
REAL ESTATE

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

???????? ?????: 26010001 - 68167 Mannheim – Neckarstadt Ost

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

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

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

---

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