

Mannheim

Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

???????? ?????: 25010027



www.von-poll.com

???? ?????: 395.000 EUR • ?????: 5

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ??? ??????

??????? ????????	25010027	???? ??????	395.000 EUR
???????	5	??????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1963		
		????????? ??????	ca. 90 m ²
		???????	??????
		???????????	

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

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

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	08.11.2028	?????????????	
?????????????????		???????	104.00 kWh/m²a
???????		?????????????	
		?????????????	
		???????????	D
		???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1963
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ?????????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????



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

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

?? ????????

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

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1963, das sich durch einen sehr guten baulichen Zustand auszeichnet. Aktuell wird die Fläche als Praxis genutzt und ist sehr gut vermietet, sodass ein Erwerber zunächst von einer attraktiven, laufenden Mietrendite profitiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 90 m² bietet die Einheit optimale Bedingungen für eine Nutzung im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich.

Besonders interessant ist jedoch das Potenzial für eine spätere Umnutzung zu Wohnraum. Der Zuschnitt mit mehreren gut proportionierten Räumen, ein heller Eingangsbereich sowie die großen Fensterflächen ermöglichen eine attraktive Grundrissgestaltung auch als Stadtwohnung. Die vorhandenen modernen Bodenbeläge und die gepflegten Sanitärbereiche bilden hierfür eine solide Basis. Zwei Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und eignen sich ideal als Erweiterung des Wohn- und Schlafbereichs oder als Rückzugsort im Freien.

Die Lage in einer etablierten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur spricht ebenfalls für eine Wohnnutzung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; die Mannheimer Innenstadt ist schnell erreichbar. Die ruhige, aber zentrale Lage ist sowohl für Bewohner als auch für eine Praxisnutzung attraktiv.

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Die Praxisfläche befindet sich in einem der gefragten Bereiche des Mannheimer Stadtteils Lindenhof. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer angenehmen, städtischen Atmosphäre. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Alltagseinrichtungen.

Der Stadtteil Lindenhof ist zudem für seine Nähe zum Rhein, die weitläufigen Grünflächen und die hohe Lebensqualität bekannt. Die zentrale, dennoch ruhige Lage bietet ideale Bedingungen für Patienten und Mitarbeiter, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen. Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof ist ausgezeichnet und macht den Standort besonders attraktiv für den Praxisbetrieb.

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25010027 - 68163 Mannheim

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

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

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com