

Mannheim / Neuostheim

# Herrschaftliche Villa mit sonnigem Garten, Neckarblick und separater Praxisfläche (96 m<sup>2</sup>)

Αριθμός ακινήτου: 26010008



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 398 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.238 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

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

Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ??? ??????

?????? ????????	26010008	???? ??????	1.950.000 EUR
??????????	ca. 398 m <sup>2</sup>	?????	?????
????? ??????	?????????????? ??????	??????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
?????????	3		
???? ????????????	1913	???? ????????????	1996
		????????? ????????????	???????
		???????????????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ??????????????? ???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?????????? ?

?????????? ??????????	????????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?	????	????? ?	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????? ?????? ?	03.05.2036	????????? ???????????? ?????????	E
???? ?	????	???? ? ?????? ? ? ????????? ????????????	2023

Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

?? ????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

**???** **?????** **?????????**

**Stilvolle Villa mit Einliegerwohnung, ca. 96 m<sup>2</sup> Praxisbereich, Pool und Neckarblick**

#### **Objektbeschreibung**

**Diese außergewöhnliche Villa verbindet klassische architektonische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Wohnambiente von besonderer Qualität. Das ursprünglich 1913 errichtete Anwesen wurde 1996 umfassend umgebaut und modernisiert und präsentiert sich heute als repräsentative Villa mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Charakteristische Stilelemente wie Sprossenfenster, traditionelle Klappläden, hochwertige Dielenböden sowie eine eindrucksvolle Eichentreppe unterstreichen den besonderen Charme.**

**Die Villa erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet neben der Hauptwohnung im OG und DG, eine Einliegerwohnung im Gartengeschoss sowie eine gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss, welche aktuell als Praxis genutzt wird. Diese Einheit verfügt über einen separaten Eingang. Dadurch eignet sich das Anwesen sowohl als Familiensitz als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.**

**Der liebevoll angelegte Garten mit Swimmingpool und elektrischer Überdachung sowie automatischer Bewässerung schafft in Verbindung mit Terrassen- und Balkonflächen eine komfortable Wohlfühloase.**

**Eine Doppelgarage mit Wallbox ergänzt die hochwertige Ausstattung.**

**Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Blick Richtung Neckar sowie der Rundumbalkon mit Blick in den wunderschönen Garten und auf den Pool.**

**?**

#### **Raumaufteilung**

- Gartengeschoss mit Einliegerwohnung sowie Keller- und Technikräumen**
- Erdgeschoss mit Eingangsbereich und 95,60 m<sup>2</sup> aktuell gewerblich genutzte Praxisfläche**
- Obergeschoss als zentraler Wohnbereich**
- Dachgeschoss mit privatem Schlafbereich und Arbeitszimmer**

- **ausgebauter Spitzboden als offene Galerie**

?

#### **Gartengeschoss**

**Hier befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, Familie oder zur Vermietung eignet. Die unmittelbare Nähe zum Garten schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.**

?

#### **Erdgeschoss**

**Das Erdgeschoss empfängt mit einem eleganten Eingangsbereich. Herzstück dieser Etage ist die großzügige Eichentreppe, die ins Obergeschoss führt und dem Raum eine besondere architektonische Präsenz verleiht. Ein separater Bereich mit eigenem Eingang eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung.**

?

#### **Obergeschoss**

**Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch großzügige Raumgestaltung und stilvolles Wohnambiente. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer bietet viel Tageslicht und Zugang zu den Außenflächen.**

**Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit schönem Blick in den Garten und auf den Poolbereich. Die hochwertige Bulthaup-Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Neckarblick und fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein.**

**Ergänzt wird die Etage durch ein Gäste-WC und eine zweite Küche, ideal nutzbar als Hauswirtschaftsraum.**

?

#### **Dachgeschoss**

**Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Hauptschlafzimmer, eine separate Ankleide, Badezimmer, Duschbad und Arbeitszimmer.**

**Vom Arbeitszimmer führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden, der als offene Galerie gestaltet ist und eine besonders charmante Atmosphäre bietet – ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich.**

?

## **Außenbereich**

**Der gepflegte Garten bildet eine grüne Oase der Ruhe und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung.**

**Zu den besonderen Highlights zählen:**

- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerungsanlage**
- **großzügige Terrassen- und Balkonflächen**
- **wunderschöne Blickbeziehungen zum Garten und zum Neckar**

**Die Doppelgarage mit integrierter Wallbox bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge und entspricht den Anforderungen moderner Mobilität.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Villa mit historischem Flair und traumhafter Neckarlage!**

**Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

**?????????????? ??? ????????**

**Ausstattung (Auszug)**

- **Baujahr: 1913**
- **umfassender Umbau / Modernisierung: 1996**
- **hochwertige Dielenböden und Granitböden**
- **Sprossenfenster und Klappläden**
- **repräsentative Eichentreppe**
- **Bulthaup Einbauküche**
- **Einliegerwohnung im Gartengeschoss**
- **95,60 m<sup>2</sup> gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss mit eigenem Eingang (Praxis)**
- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerung**
- **Alarmanlage**
- **5 Balkone + 1 Terrasse**
- **Terrasse mit Neckarblick**
- **Doppelgarage mit Wallbox**
- **ausgebauter Spitzboden als Galerie**

**Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Lage dieser Immobilie ist einzigartig. Sie liegt in der ersten Reihe am Neckar und bietet einen direkten Blick auf den Fluss. Die Umgebung ist sehr angenehm und der Stadtteil Neuostheim bietet zahlreiche Attraktionen wie den Luisenpark und die Bundesgartenschau, die zu Fuß erreichbar sind.**

**Die Lage ist bekannt für ihre außergewöhnliche Ruhe und exklusive Wohnqualität.**

**In nur 100 m Entfernung gelangt man auf den Neckardamm, der sich perfekt für Spaziergänge und Radtouren eignet. Die S-Bahn Linie 5 ist ebenfalls nur 100 m entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof Mannheim sowie an Heidelberg. Der City Airport Mannheim ist nur 1 km entfernt und in wenigen Taxi-Minuten erreichbar. Des Weiteren gibt es Fahrradwege in die Innenstadt und nach Heidelberg, sowie schöne Spazierwege entlang des Neckarufers zur Maulbeerinsel und zur Attraktion Schleuse.**

**Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

**????? ?????????????**

**In der Wohnfläche von 398 m<sup>2</sup> ist die Praxisfläche (Gewerbefläche) enthalten.**

**Αριθμός ακινήτου: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

**?????????? ???? ????????**

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

**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)**