

Mannheim / Seckenheim

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Eigennutzungspotenzial und schönem Garten in ruhiger Ausrichtung

Αριθμός ακινήτου: 26010005α



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 735.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 316 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 496 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim

?? ??? ??????

?????? ????????	26010005a	???? ??????	735.000 EUR
??????????	ca. 316 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	9		MwSt.) des
?????????	6		beurkundeten
????? ????????????	1973	????????? ????????????	Kaufpreises
????? ????????????	2 x ??????????? ??????	????????? ????????????	???????
	?????????????, 4 x	????????? ????????	ca. 316 m <sup>2</sup>
	???????	?????????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim

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

???? ????????	????	???????????????	BEDARF
???????????	25.04.2034	???????????	
???????????????		?????? ??????	238.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		???????????	
???? ????????	????	???????????	G
		?????????????	
		?????????? ?? ??	1973
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim

?? ????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



**Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet eine attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial.

Auf einem ca. 496 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 316 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf vier Wohneinheiten mit durchdachter Grundrissstruktur.

Die Kombination aus bereits vermieteten Einheiten und einer freien Dachgeschosswohnung ermöglicht sowohl sofortige Mieteinnahmen als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Drei der vier Wohneinheiten sind aktuell zuverlässig vermietet und generieren stabile Erträge.

Die leerstehende Dachgeschosswohnung (2 Zimmer-Küche-Bad) kann wahlweise zur Eigennutzung genutzt oder kurzfristig neu vermietet werden, ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die Wert auf zeitnahe Ertragsoptimierung legen, ebenso wie für Käufer, die Wohnen und Vermieten sinnvoll kombinieren möchten.

Die Aufteilung des Hauses gestaltet sich wie folgt:

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet sich jeweils eine großzügige 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit separatem Gäste-WC und Balkon; beide Wohnungen sind vom Grundriss her baugleich.

Das Dachgeschoss beherbergt die freie 2-Zimmer-Wohnung.

Im Untergeschoss ergänzt eine weitere großzügige 1-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit großer Terrasse das Wohnangebot. Sämtliche Balkone sowie die Terrasse sind zum ruhigen, weitläufigen Garten ausgerichtet.

Der schön angelegte Garten bildet das grüne Herzstück des Grundstücks, bietet angenehme Ruhe und sorgt für eine besonders hohe Wohnqualität.

Zusätzlich verfügt das Objekt über insgesamt vier Garagen sowie zwei Außenstellplätze.

Zwei der Garagen sind jeweils den Mietern der Wohnungen im Erdgeschoss und im 1.

Obergeschoss zugeordnet und mitvermietet. Darüber hinaus gehören zwei weitere Garagen zum Objekt, die separat vermietet sind und mitveräußert werden. Die vorhandenen Außenstellplätze ergänzen das Angebot sinnvoll und steigern den Komfort für Mieter sowie den Gesamtwert der Immobilie.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Öl-Heizung. Der insgesamt sehr gepflegte Zustand spricht für einen geringen kurzfristigen Investitionsbedarf und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Werterhaltung.

Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage am Mietmarkt und

**unterstreicht die Attraktivität als langfristige Kapitalanlage. Die vielseitige Struktur der Wohneinheiten ermöglicht eine breite Zielgruppenansprache, von Singles über Paare bis hin zu Familien.**

**Zusammengefasst vereint diese Immobilie laufende Mieteinnahmen, Ertragspotenzial durch Neuvermietung der freien Einheit sowie die Option zur teilweisen Eigennutzung. In Verbindung mit dem ruhigen, weitläufigen Garten ergibt sich ein überzeugendes Gesamtpaket für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

**Die Immobilie liegt im beliebten Mannheimer Stadtteil Seckenheim und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.**

**Zusätzlich sorgen nahegelegene Grünflächen und der Neckar für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und hohe Wohnattraktivität.**

**Αριθμός ακινήτου: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

**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: 26010005a - 68239 Mannheim / Seckenheim**

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

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

**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)**