

Mannheim / Oststadt

## Luxuriöse Beletage mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Luisenpark

????????? ??????????: 25010019



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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

?????? ?????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25010019	????? ???????	895.000 EUR
???????????	ca. 156 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	5	???????????	???????
???????????	2	???????	WC ????????????, ????????????????? ???????, ????????
????? ??????????????	1920	???????????	

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

???????????	?????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ???? ????????	?????	???????	175.80 kWh/m²a
???????????????	19.12.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	F
???? ???? ????????	?????? ????????	???????????	
	???????????	???????????	1920
		???????????	
		???????????	
		???????????????????	

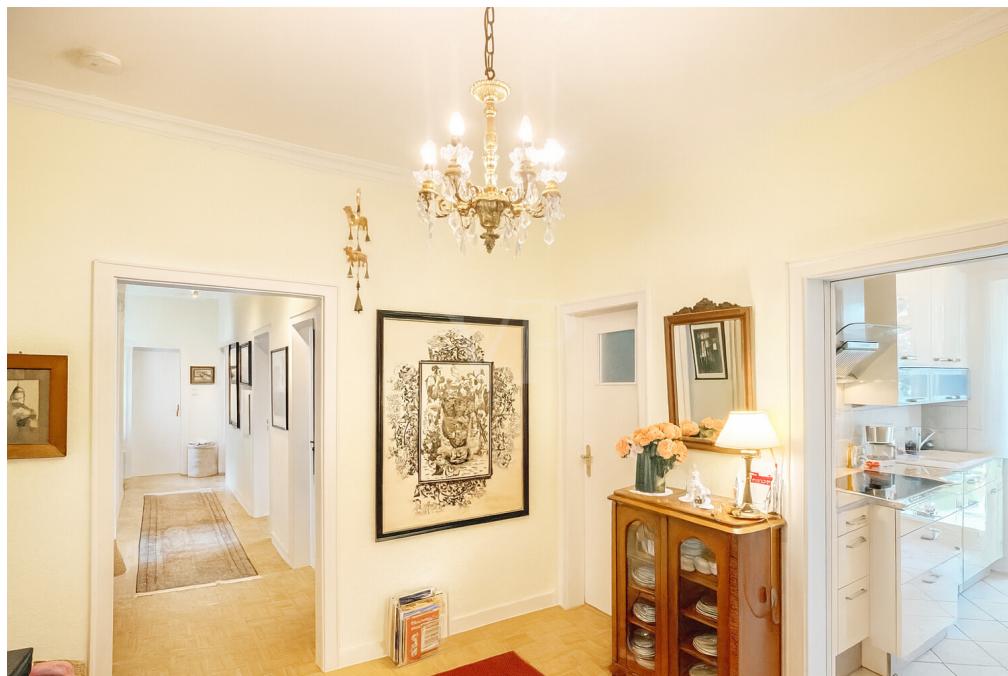
????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

?? ????????



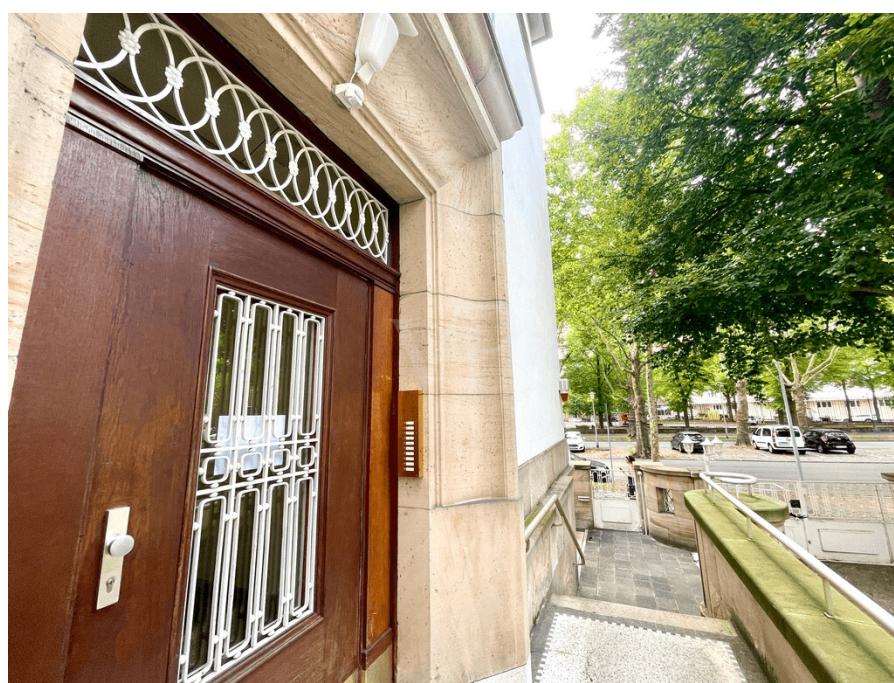
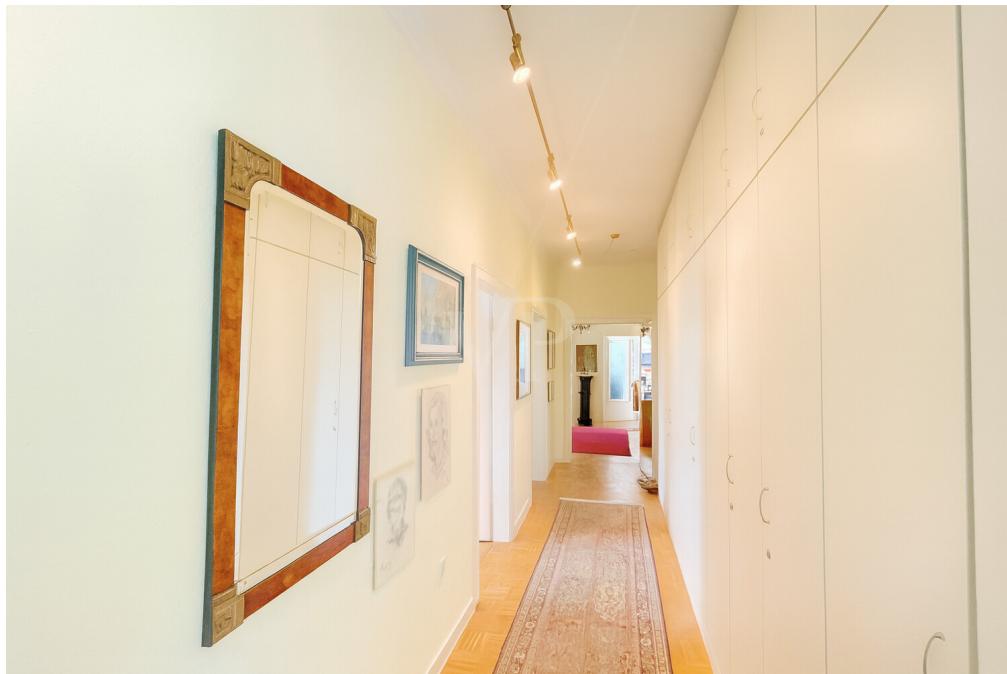
????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

?? ????????



????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

?? ????????



????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



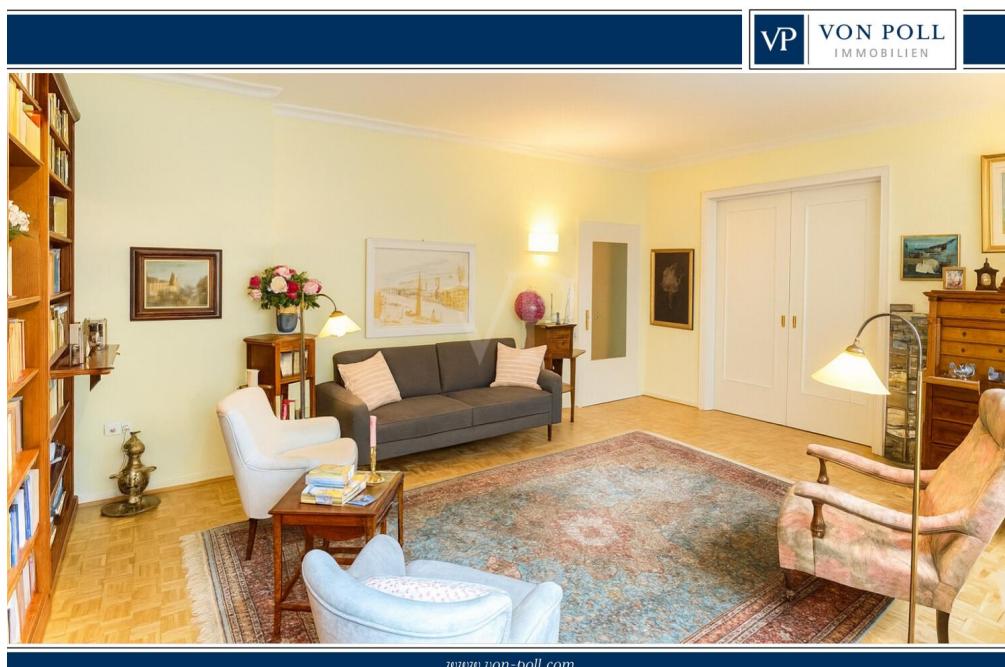
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

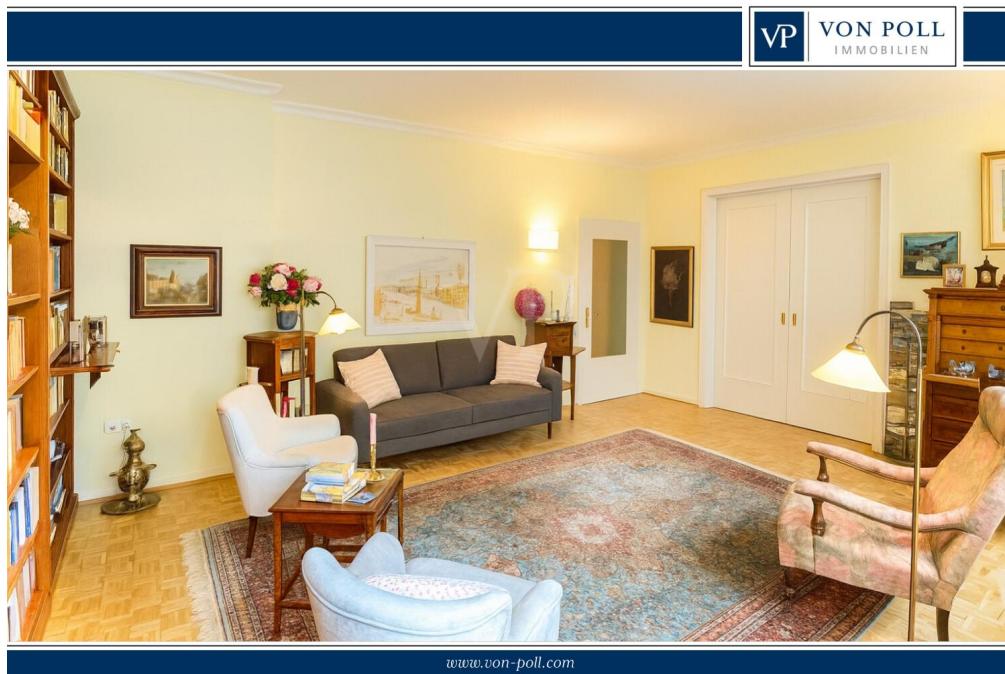
?? ????????



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

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

?? ????????



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

???????? ?????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

## ??? ????

Inmitten der begehrten Oststadt, umgeben von urbanem Leben und gleichzeitig in einer ruhigen, stilvollen Wohnatmosphäre, erwartet Sie diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das um 1920 erbaute Wohnhaus präsentiert sich in repräsentativer Architektur, die klassische Stilelemente mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet – ein Juwel für Liebhaber urbaner Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Fünf großzügig geschnittene Zimmer eröffnen Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das elegante Wohnzimmer, geprägt von original erhaltenem Stuck, imposanten Deckenhöhen und großen Fenstern, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Diese Kombination verleiht den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und eine Atmosphäre zeitloser Eleganz.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wintergarten, welcher zu jeder Jahreszeit ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Der unmittelbar angrenzende, überdachte Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen stilvollen Platz für genussvolle Momente unter freiem Himmel. Der Wintergarten lässt sich nach Belieben seitlich zum Balkon öffnen, sodass ein Gefühl der Freiheit und Weitläufigkeit entstehen kann.

Die separate, hochwertige Küche lässt sich nach individuellen Vorstellungen gestalten und fügt sich harmonisch in das luxuriöse Raumkonzept ein. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gästebad mit Dusche runden das Angebot ab.

Hochwertiges Parkett, das sich durch die gesamte Wohnung zieht, verleiht den Räumen Wärme und Behaglichkeit. Ein moderner Aufzug sorgt für komfortablen Zugang und macht die Wohnung auch für anspruchsvolle Bewohner jeden Alters ideal. Die umweltfreundliche Fernwärme-Heizung garantiert effiziente Energieversorgung auf aktuellem Standard.

Die stilvolle Symbiose aus klassischer Architektur, edler Ausstattung und moderner Technik macht diese Wohnung zu einem wahren Prestigeobjekt. In bester Oststadtlage überzeugt diese Immobilie mit einer exzellenten Infrastruktur: Boutiquen, gehobene Gastronomie, charmante Cafés sowie kulturelle Einrichtungen und perfekte Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind nur wenige Schritte entfernt.



VON POLL  
REAL ESTATE

Diese Wohnung vereint das Beste aus klassischer Wohnkultur und modernem Komfort – ein Refugium für Menschen mit hohen Ansprüchen an Stil, Lage und Lebensqualität.

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

- eleganter Wintergarten mit hochwertiger 3-fach-Verglasung
- Gästebad mit großzügiger Dusche
- luxuriöses, geräumiges Tageslichtbad
- hochwertiges Parkett
- großer Balkon mit atemberaubenden Ausblick
- historisches Stuck
- hohe Decken
- praktischer Fahrstuhl
- durchdachter Grundriss

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

Die Mannheimer Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Geprägt von repräsentativen Altbauten, großzügigen Stadthäusern und einer stilvollen Umgebung, vereint sie klassisches Wohnambiente mit urbanem Komfort.

In fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote. Der Luisenpark – eine der schönsten Parkanlagen Deutschlands – liegt praktisch vor der Haustür und bietet perfekte Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Anbindung ist hervorragend:

Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A5 und A6 sind schnell zu erreichen, ebenso der City Airport Mannheim. Diese exzellente Infrastruktur in Kombination mit der grünen Umgebung macht die Oststadt zu einer der exklusivsten und attraktivsten Wohnlagen Mannheims.

???????? ?????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 175.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

????????? ??????????: 25010019 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

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

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)