

Mannheim

# Különálló, többlakásos ház nagy kerttel és generációk számára is elegendő helyel

VP azonosító: 25010025



VÉTELÁR: 1.345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Áttekintés

VP azonosító	25010025	Vételár	1.345.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 360 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Teto formája	Nyeregteto		
Építés éve	2001		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2016
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 360 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	80.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló, 2001-ben épült többlakásos ház egy körülbelül 700 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és lenyugózo minőségi, jól karbantartott állapotával, modern felszereltségével és mindenekelőtt rugalmas felhasználhatóságával. Ezáltal az ingatlan ideális nagycsaládosok vagy több generáció egy fedél alatt élok számára, olyan vásárlók számára, akik – a jelenlegi tulajdonosokhoz hasonlóan – az ingatlan egy részét maguk szeretnék elfoglalni, a többit pedig bérbe adni a vásárlás finanszírozására, és természetesen pusztán befektetésként. Jelenleg a ház háromlakásos épületként működik. A tulajdonosok egy gyönyörű csigalépcsőn keresztül összekötötték a nagy földszinti lakást az első emeleti lakással, így egy kivételesen tágas maisonette-et hoztak létre. Ez a lakás a megvásárláskor kerül forgalomba, ideális feltételeket kínálva a saját tulajdonú lakásban élok számára. A földszinti lakáshoz egy nagy, napos terasz tartozik, ahonnan kilátás nyílik a kertre, így különösen vonzó családok, párok vagy bárki számára, aki szereti a szabadban tölteni az időt. Ezen kívül balra, az első emeleten található egy jól kibérelt lakás, amelyet 2020 óta adnak bérbe havi 800 euróért (rezsi nélkül), és egy másik lakás a legfelső emeleten, amelyet 2021 óta adnak bérbe havi 1160 euróért (rezsi nélkül). Mindkét bérlakáshoz tartozik egy szép, nagy erkély, ami jelentősen növeli a vonzerejüket, és nagyon vonzóvá teszi őket mind saját tulajdonú lakásként, mind bérbeadás céljából. Eredetileg az épületet négylakásos háznak tervezték. A jelenlegi elrendezést két lakás összevonásával hozták létre a jelenlegi maisonette kialakításához. Ha a tulajdonos négy különálló egységre kívánja visszabontani a házat, az emeleti összeköttetés könnyen megszüntethető, így bármikor visszaállítható egy teljes értékű négylakásos épületté. Ez a rugalmasság – amely lehetővé teszi a saját tulajdonú lakást, a részleges bérbeadást vagy a többgenerációs használatot – különösen vonzóvá teszi az ingatlant. A teljes lakóterület, amely körülbelül 360 m<sup>2</sup>, világos, jól megtervezett és kiváló minőségű lakások között oszlik meg. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak,

az alaprajzok pedig funkcionálisak és kényelmesek. Erkélyek, terasz és praktikus tárolók fokozzák a kényelmet. A 2016-ban elvégzett felújítások és korszerűsítések, valamint a folyamatos karbantartás tükröződik a kifogástalanul karbantartott lépcsóházban, a modern fürdőszobákban, a vonzó padlóburkolatokban és a beépített konyhákban. A földszinten található, saját tulajdonú maisonette kivételesen tágas nappali- és étkezőrészt kínál, közvetlen kertkapcsolattal, ami nagyon kellemes lakókörnyezetet teremt. A nagy kert bőséges helyet biztosít családok, gyermekek, kertészkedés szerelmeseinek, vagy egyszerűen csak a szabadban történő társasági összejövetelekhez, és a ház használatától függetlenül több fél által is könnyen megosztható. Ezt a kínálatot kiegészítik a nagy pincehelyiségek, amelyek közül néhány lakótérként vagy irodaként is használható, egy tágas garázs és egy további kültéri parkolóhely. A nagyméretű tároló- és háztartási területek mellett az alsó szinten egy futóterem és kényelmes hobbiszobák is találhatóak. Ezek a helyiségek ideálisak otthoni irodának, kis rendezőnek vagy konzultációs helyiségnek, fitnessnek, zenének vagy nagyobb családok számára pihenőhelyként – ezáltal jelentősen növelve az egész ház használhatóságát.

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Részletes felszereltség

- gepflegtes Mehrparteienhaus
- hochwertig ausgestattete, gepflegte Wohnungen
- flexible Nutzung (Mehrgenerationen / Wohnen + Vermieten / wieder 4 WE möglich)
- eigener Garage-Stellplatz plus weiterer Außenstellplatz
- großer, gut nutzbarer Garten
- zwei große, schöne Balkone
- große Terrasse im Erdgeschoss
- große Fensterflächen / sehr helle Räume
- Tageslichtbäder
- moderne, zeitgemäße Ausstattung
- gut nutzbare Kellerräume (Büro/Hobby)
- ruhige, gefragte Lage in Mannheim-Neuhermsheim

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Minden a helyszínről

Neuhemsheim zählt zu den besonders gefragten, ruhigen Wohnlagen Mannheims: grün, gepflegt, familienfreundlich – und dabei angenehm stadtnah. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Bebauung, hohem Wohnkomfort und einem sicheren, ordentlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie der Luisenpark liegen bequem erreichbar in der Nähe.

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an B38a, A6 und A656 ist man schnell in der Innenstadt wie auch in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar unterwegs.

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 80.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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:

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.

**VP azonosító: 25010025 - 68163 Mannheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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