Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt

# Stilvolles 1-3 Familienhaus in bester Lage über 4 Etagen

***VP azonosító: 24010010***

**VÉTELÁR: 1.695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 451 m²**

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24010010 |
| Hasznos lakótér | ca. 300 m² |
| Szobák | 10 |
| Hálószobák | 5 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1953 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.695.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 50 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Távfutés |
| Energiaforrás | Táv |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.11.2034 |
| Energiaforrás | Távfutés |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 156.75 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1953 |

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

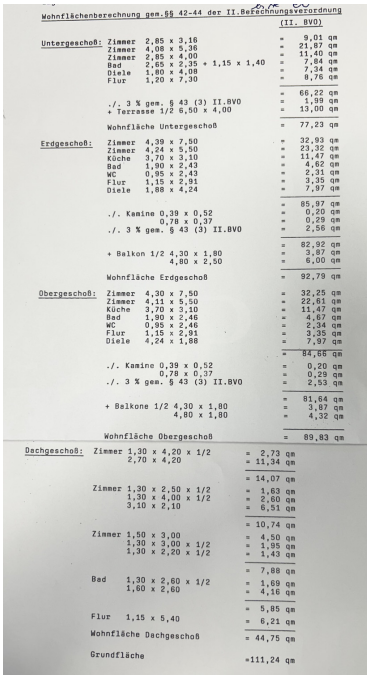
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az ingatlan



Wohnflächenberechnung gem.§§ 42-44 der II.Berechnungsverordnung
(II. BVO)

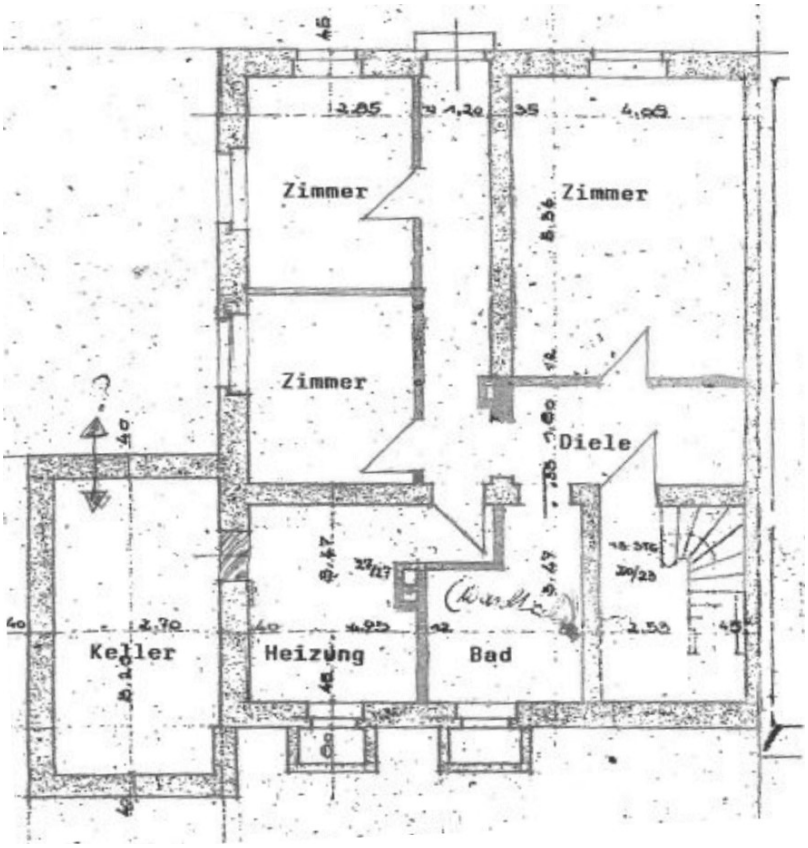
| | | | |
|---|---|---|---|
| Untergeschoß: | Zimmer | 2,85 x 3,16 | = 9,01 qm |
| | Zimmer | 4,08 x 5,36 | = 21,87 qm |
| | Zimmer | 2,85 x 4,00 | = 11,40 qm |
| | Bad | 2,65 x 2,35 + 1,15 x 1,40 | = 7,84 qm |
| | Diele | 1,80 x 4,08 | = 7,34 qm |
| | Flur | 1,20 x 7,30 | = 8,76 qm |
| | | | = 66,22 qm |
| | ./. 3 % gem. § 43 (3) II.BVO | | = 1,99 qm |
| | + Terrasse 1/2 6,50 x 4,00 | | = 13,00 qm |
| | Wohnfläche Untergeschoß | | = 77,23 qm |
| Erdgeschoß: | Zimmer | 4,39 x 7,50 | = 32,93 qm |
| | Zimmer | 4,24 x 5,50 | = 23,32 qm |
| | Küche | 3,70 x 3,10 | = 11,47 qm |
| | Bad | 1,90 x 2,43 | = 4,62 qm |
| | WC | 0,95 x 2,43 | = 2,31 qm |
| | Flur | 1,15 x 2,91 | = 3,35 qm |
| | Diele | 1,88 x 4,24 | = 7,97 qm |
| | | | = 85,97 qm |
| | ./. Kamine 0,39 x 0,52 | | = 0,20 qm |
| | 0,78 x 0,37 | | = 0,29 qm |
| | ./. 3 % gem. § 43 (3) II.BVO | | = 2,56 qm |
| | | | = 82,92 qm |
| | + Balkon 1/2 4,30 x 1,80 | | = 3,87 qm |
| | 4,80 x 2,50 | | = 6,00 qm |
| | Wohnfläche Erdgeschoß | | = 92,79 qm |
| Obergeschoß: | Zimmer | 4,30 x 7,50 | = 32,25 qm |
| | Zimmer | 4,11 x 5,50 | = 22,61 qm |
| | Küche | 3,70 x 3,10 | = 11,47 qm |
| | Bad | 1,90 x 2,46 | = 4,67 qm |
| | WC | 0,95 x 2,46 | = 2,34 qm |
| | Flur | 1,15 x 2,91 | = 3,35 qm |
| | Diele | 4,24 x 1,88 | = 7,97 qm |
| | | | = 84,66 qm |
| | ./. Kamine 0,39 x 0,52 | | = 0,20 qm |
| | 0,78 x 0,37 | | = 0,29 qm |
| | ./. 3 % gem. § 43 (3) II.BVO | | = 2,53 qm |
| | | | = 81,64 qm |
| | + Balkone 1/2 4,30 x 1,80 | | = 3,87 qm |
| | 4,80 x 1,80 | | = 4,32 qm |
| | Wohnfläche Obergeschoß | | = 89,83 qm |
| Dachgeschoß: | Zimmer 1,30 x 4,20 x 1/2 | | = 2,73 qm |
| | 2,70 x 4,20 | | = 11,34 qm |
| | | | = 14,07 qm |
| | Zimmer 1,30 x 2,50 x 1/2 | | = 1,63 qm |
| | 1,30 x 4,00 x 1/2 | | = 2,60 qm |
| | 3,10 x 2,10 | | = 6,51 qm |
| | | | = 10,74 qm |
| | Zimmer 1,50 x 3,00 | | = 4,50 qm |
| | 1,30 x 3,00 x 1/2 | | = 1,95 qm |
| | 1,30 x 2,20 x 1/2 | | = 1,43 qm |
| | | | = 7,88 qm |
| | Bad 1,30 x 2,60 x 1/2 | | = 1,69 qm |
| | 1,60 x 2,60 | | = 4,16 qm |
| | | | = 5,85 qm |
| | Flur 1,15 x 5,40 | | = 6,21 qm |
| | Wohnfläche Dachgeschoß | | = 44,75 qm |
| | Grundfläche | | =111,24 qm |

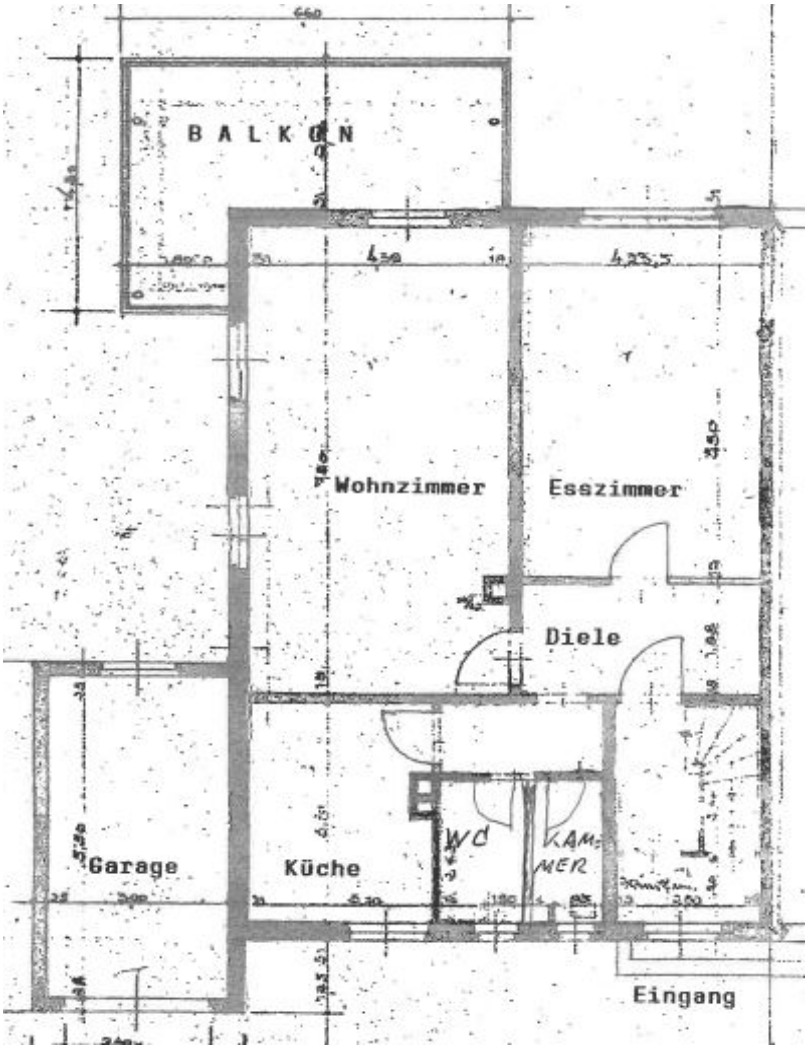
**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

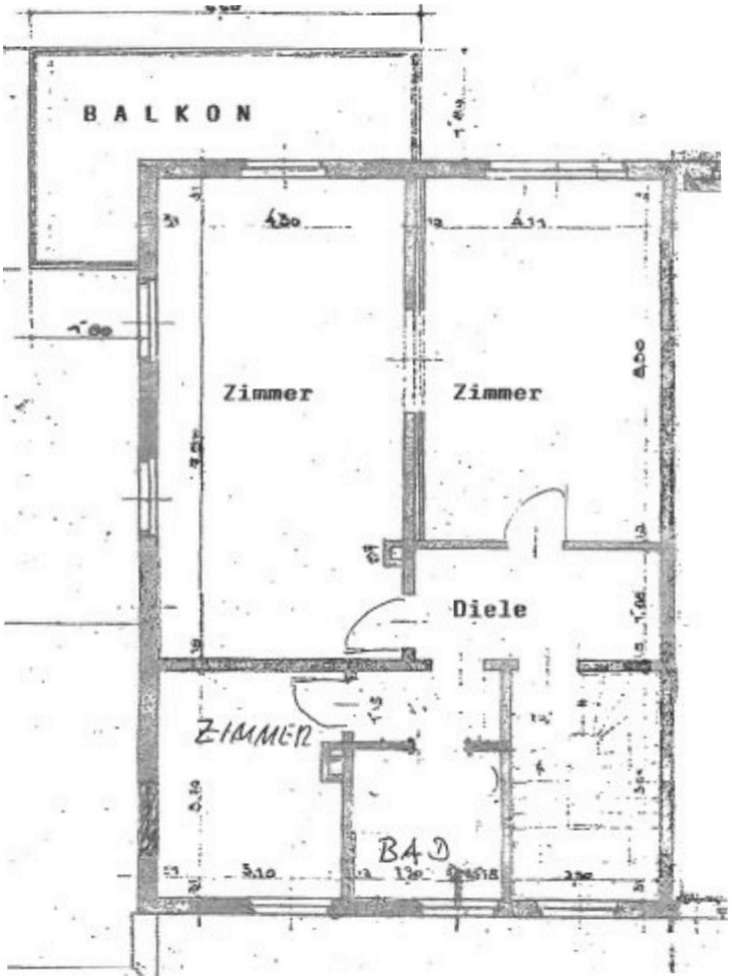
# Az ingatlan

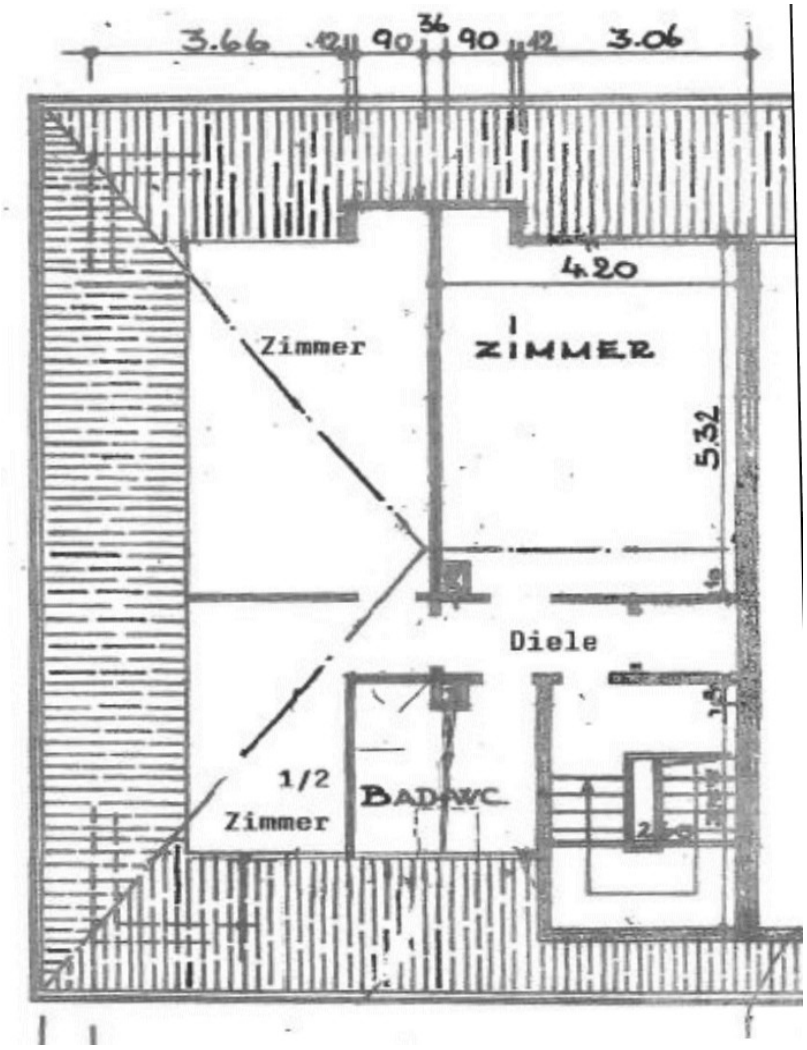
**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

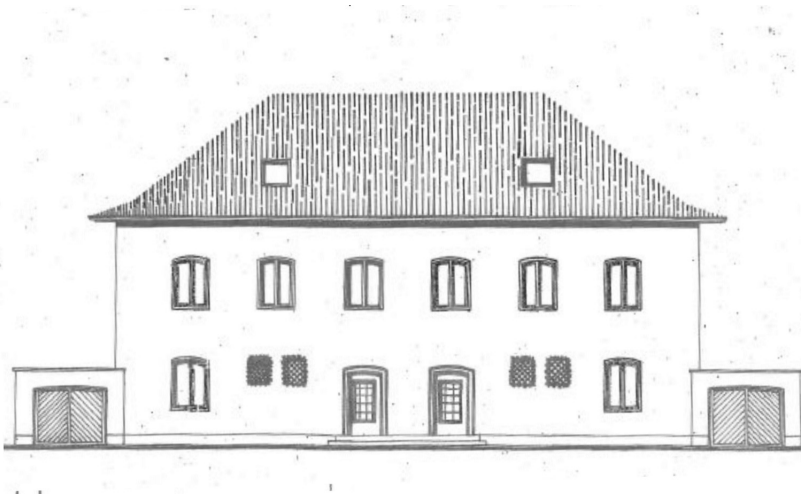
# Alaprajzok

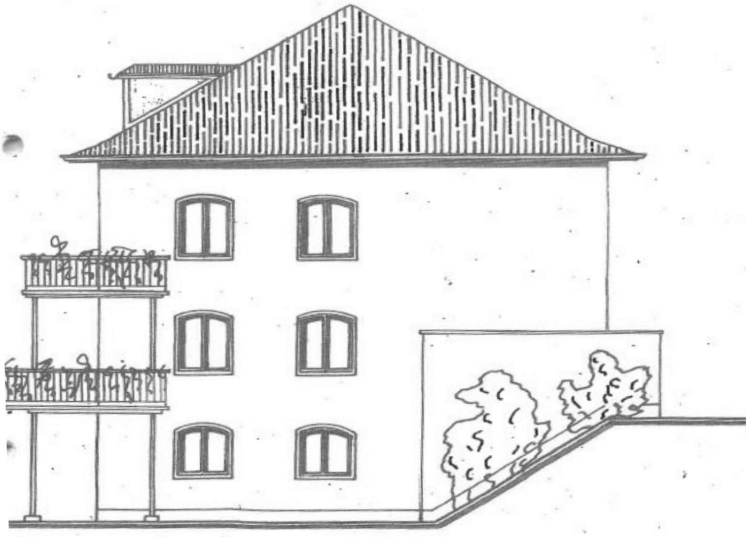


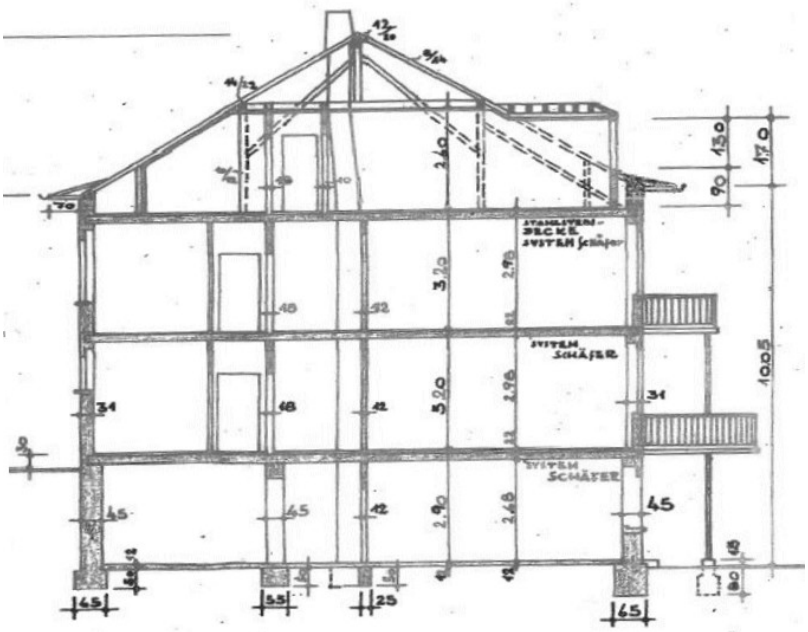

BALKON
Wohnzimmer
Esszimmer
Diele
Garage
Küche
WC
KAM-
MER
Eingang


BALKON
Zimmer
Zimmer
Diele
ZIMMER
BAD


3.66
12
90
36
90
12
3.06
4.20
Zimmer
ZIMMER
5.32
Diele
1/2
Zimmer
BAD+WC








Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges 1-3 Familien Stadthaus einer Mannheimer Unternehmerfamilie aus dem Baujahr 1953, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 451 m² errichtet wurde und eine Wohnfläche von etwa 300 m² bietet. Dieses gepflegte Haus über 4 Etagen wurde umfassend modernisiert und saniert, mit wichtigen Arbeiten, die 1999 und 2006 durchgeführt wurden, darunter eine neue Elektrik. Die Immobilie zeichnet sich durch eine effiziente Fernwärmeheizung aus, die für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt.

Das 1-3 Familienhaus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, was es ideal für größere Familien ( Mehrgenerationen) oder Menschen mit einem hohen Platzbedarf macht. Das Erdgeschoss und die Balkone erfüllen den WK2-Sicherheitsstandard durch eine umfassende Außenhautsicherung, die für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt. Die elektrischen Alu-Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Der Innenbereich glänzt durch hochwertiges Ahornparkett, das den Wohnräumen eine ansprechende Atmosphäre verleiht. Eine Besonderheit wäre die Option für den Einbau eines Aufzugs, wie es im benachbarten Haus der Fall ist. Diese Möglichkeit könnte für zukünftige Bewohner von Interesse sein, die Barrierefreiheit schätzen würden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein traditionelles Gesindezimmer, das vielseitig genutzt werden kann, sei es als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Eine Garage bietet sicheren Stellplatz für Fahrzeuge und Lagerraum für diverse Utensilien.

Der angeschlossene Garten ist elegant aber trotzdem familienfreundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für liebe Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen. Die Gartenanlage ist schön und heiter und lädt dazu ein, quality time mit der Familie oder Freunden zu verbringen.

Die Immobilie wurde in Zusammenarbeit mit der renommierten Mannheimer Untenehmern: Familie Winterwerb entwickelt, was für ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz und Qualität spricht. Der Entwurf dieses Hauses stammt von Herrn Wahl-Firma Wahl Architekten, der besonderen Wert auf Funktionalität und Ästhetik gelegt hat.

Für Interessenten, die ein Stadthaus mit ausreichend Platz und einer durchdachten Gestaltung suchen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Option. Vereinbaren Sie

gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses Hauses zu machen. Es erwartet Sie eine harmonische Kombination aus Charme der 50er Jahre und modernen Annehmlichkeiten, die keine Wünsche offenlässt.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die den Komfort einer etablierten Wohngegend schätzen und gleichzeitig den Wunsch nach einem großzügigen Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten haben. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine ausführliche Beratung zur Verfügung.

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Részletes felszereltség

- EG & Balkone WK2 Sicherheitsstandard (Aussenhautsicherung)
- elektr. Alurollläden
-Ahornparkett
-Wahl Architekten
-Aufzug möglich siehe Nachbarhaus
-Garage
-Garten parkähnlich angelegt
- bekannte Mannheimer Industriellenfamilie Winterwerb & Streng Erbauer

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Minden a helyszínrol

Begehrte und zentrumsnahe Oststadtlage am Oberen Luisenpark und direkter Nähe zum Neckarufer. Weit überdurchschnittlicher Wohn- und Freizeitwert! Die Lage lädt zu Sport und Freizeit ein, die seit mehreren Jahrzehnten gewachsene Nachbarschaft ist gehoben bis großbürgerlich.

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 156.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**VP azonosító: 24010010 - 68165 Mannheim / Schwetzingerstadt Oststadt**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com