

**Mannheim**

# Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

**Codice oggetto: 25010027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • VANI: 5**

**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25010027	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Vani	5	Ufficio/studio	Studio
Anno di costruzione	1963	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio

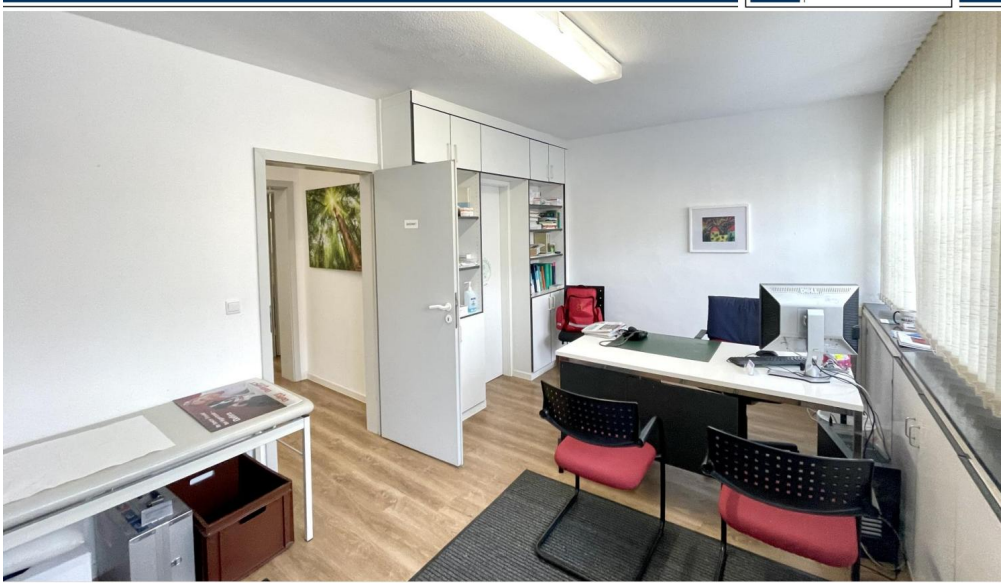
Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.11.2028	Consumo finale di energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



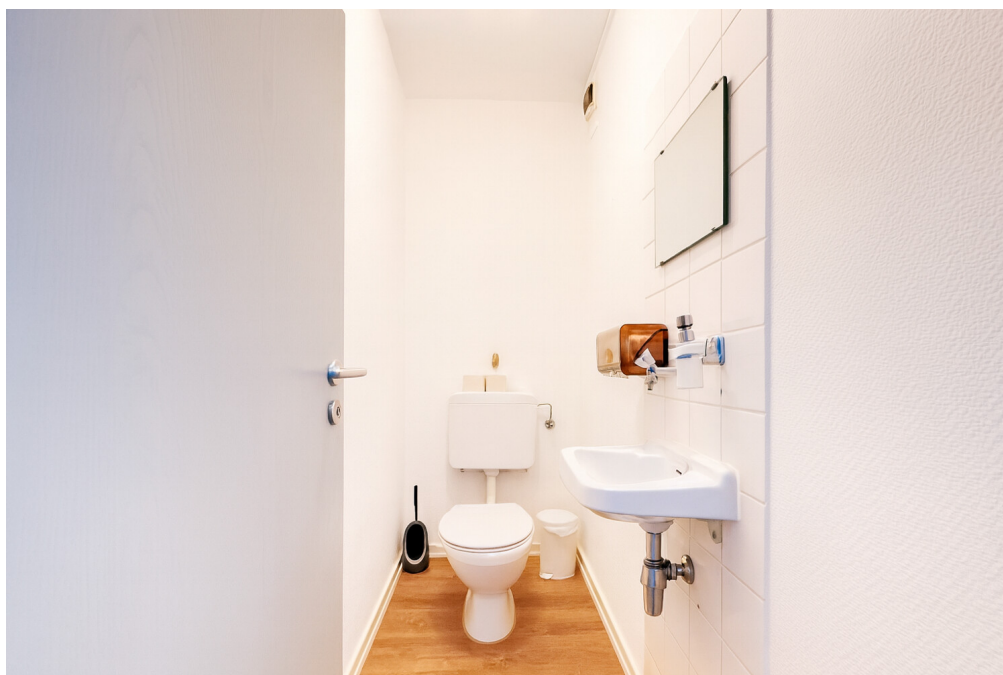
Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

JACASA

Top bewertet

VP  
Immobilien  
Makler



**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Una prima impressione

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1963, das sich durch einen sehr guten baulichen Zustand auszeichnet. Aktuell wird die Fläche als Praxis genutzt und ist sehr gut vermietet, sodass ein Erwerber zunächst von einer attraktiven, laufenden Mietrendite profitiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet die Einheit optimale Bedingungen für eine Nutzung im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich.

Besonders interessant ist jedoch das Potenzial für eine spätere Umnutzung zu Wohnraum. Der Zuschnitt mit mehreren gut proportionierten Räumen, ein heller Eingangsbereich sowie die großen Fensterflächen ermöglichen eine attraktive Grundrissgestaltung auch als Stadtwohnung. Die vorhandenen modernen Bodenbeläge und die gepflegten Sanitärbereiche bilden hierfür eine solide Basis. Zwei Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und eignen sich ideal als Erweiterung des Wohn- und Schlafbereichs oder als Rückzugsort im Freien.

Die Lage in einer etablierten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur spricht ebenfalls für eine Wohnnutzung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; die Mannheimer Innenstadt ist schnell erreichbar. Die ruhige, aber zentrale Lage ist sowohl für Bewohner als auch für eine Praxisnutzung attraktiv.

**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Tutto sulla posizione

Die Praxisfläche befindet sich in einem der gefragten Bereiche des Mannheimer Stadtteils Lindenhof. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer angenehmen, städtischen Atmosphäre. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Alltagseinrichtungen.

Der Stadtteil Lindenhof ist zudem für seine Nähe zum Rhein, die weitläufigen Grünflächen und die hohe Lebensqualität bekannt. Die zentrale, dennoch ruhige Lage bietet ideale Bedingungen für Patienten und Mitarbeiter, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen. Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof ist ausgezeichnet und macht den Standort besonders attraktiv für den Praxisbetrieb.

**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Codice oggetto: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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