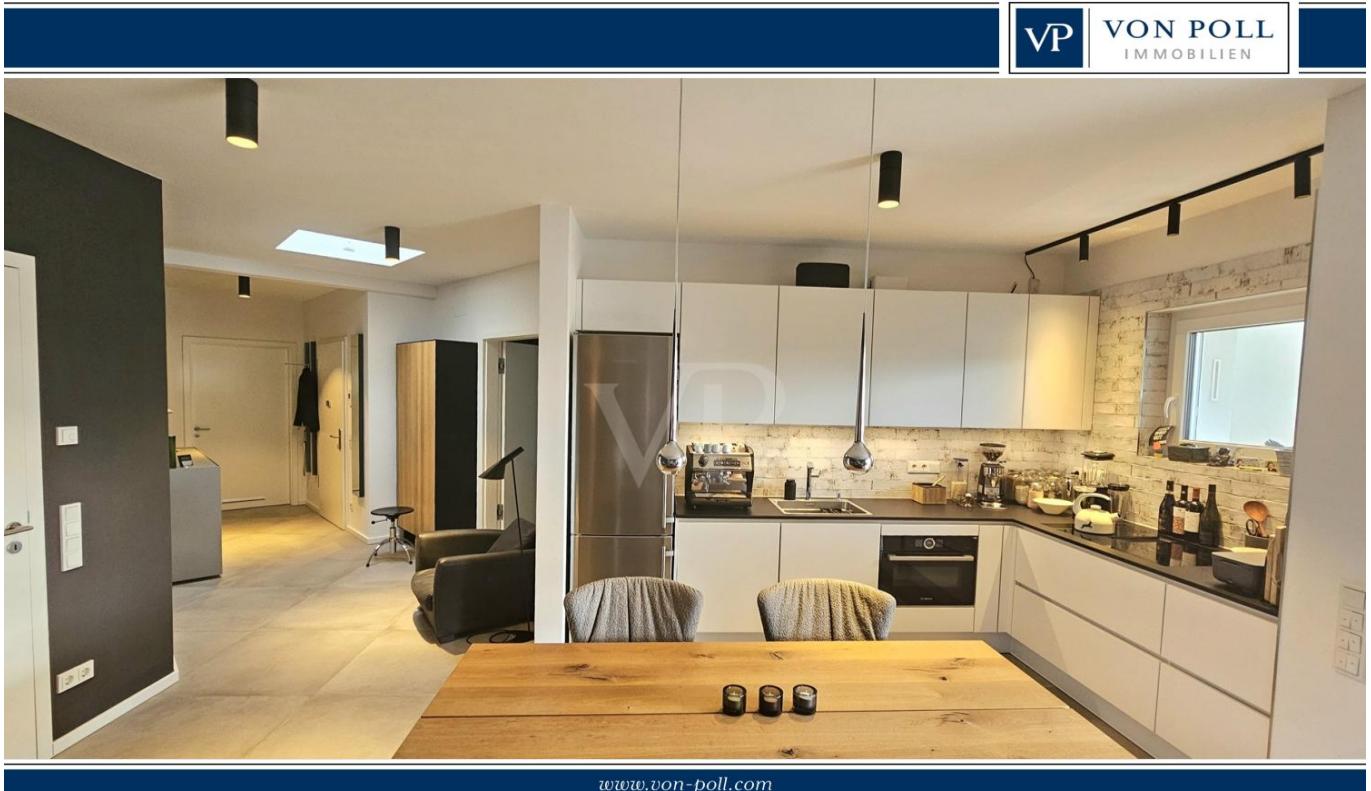


Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

# Moderno attico in posizione centrale a Mannheim con loggia + ascensore + parcheggio sotterraneo

**Codice oggetto: 25010014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

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

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25010014	Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2018	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

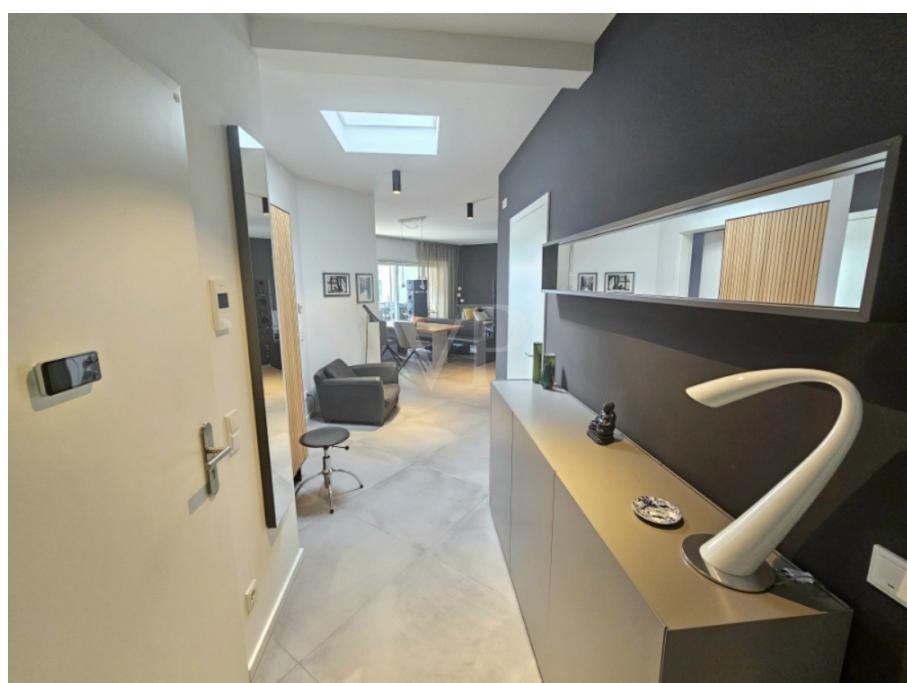
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	64.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



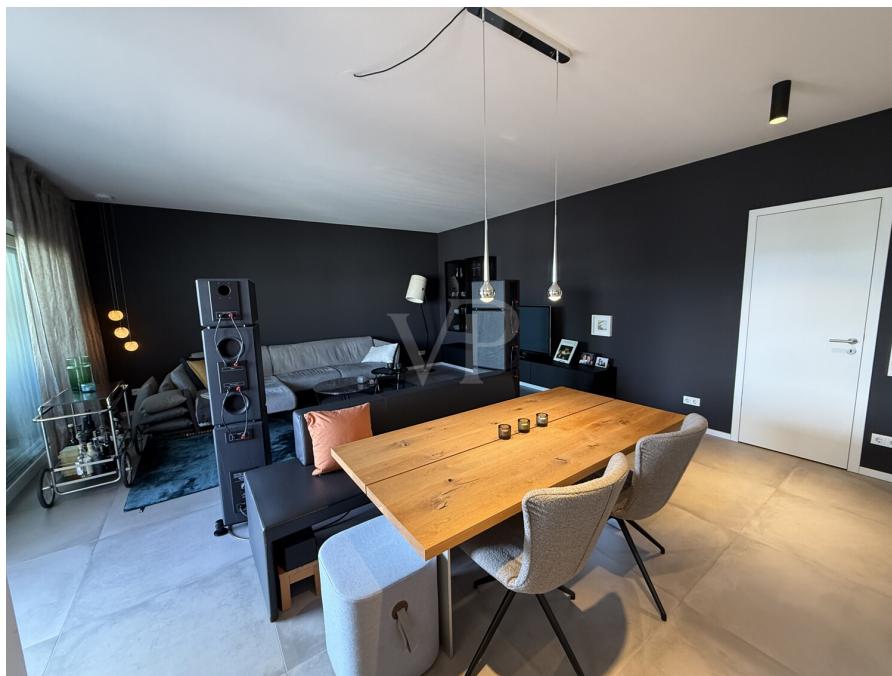
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



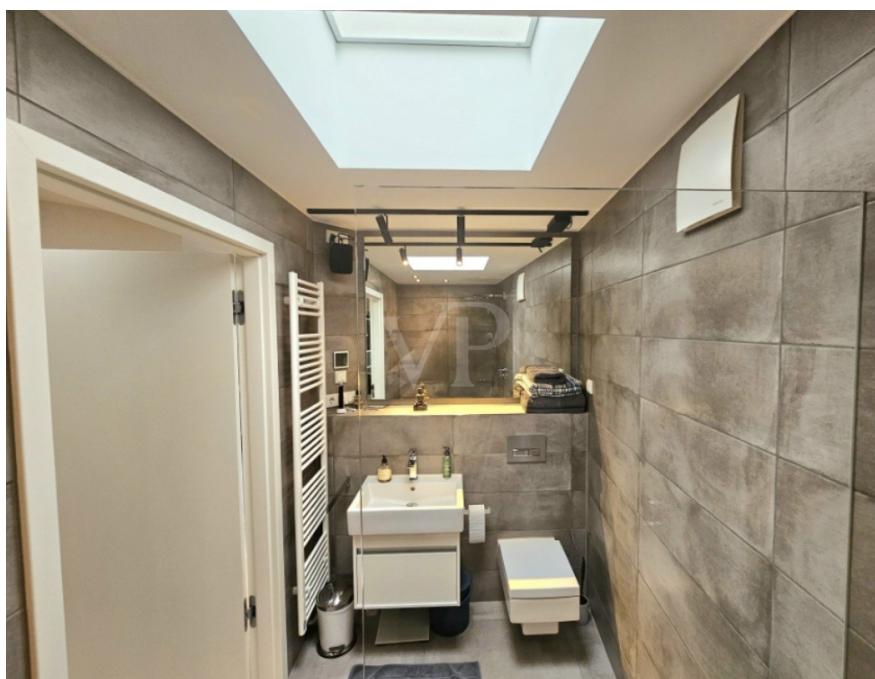
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



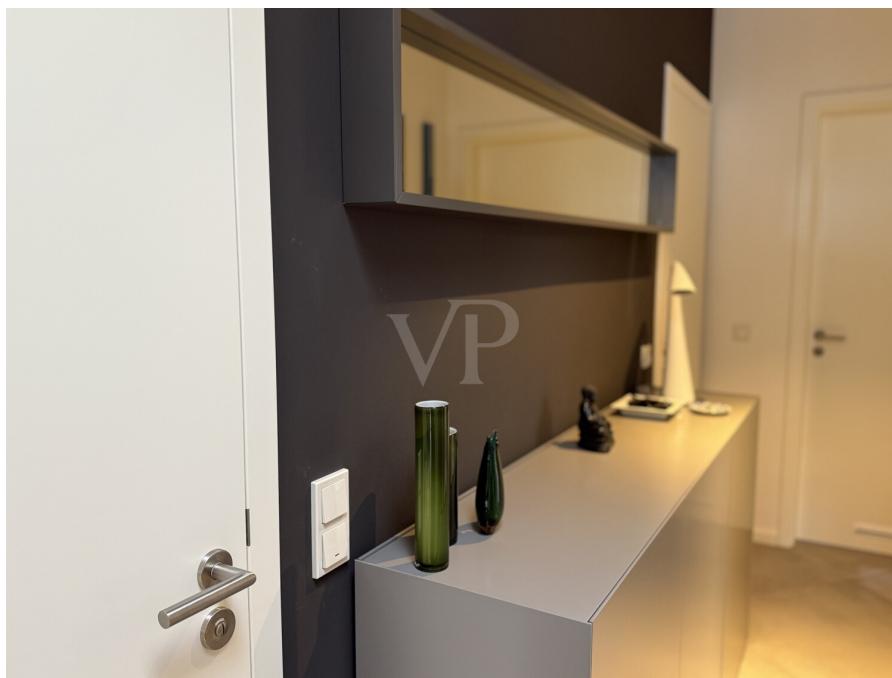
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



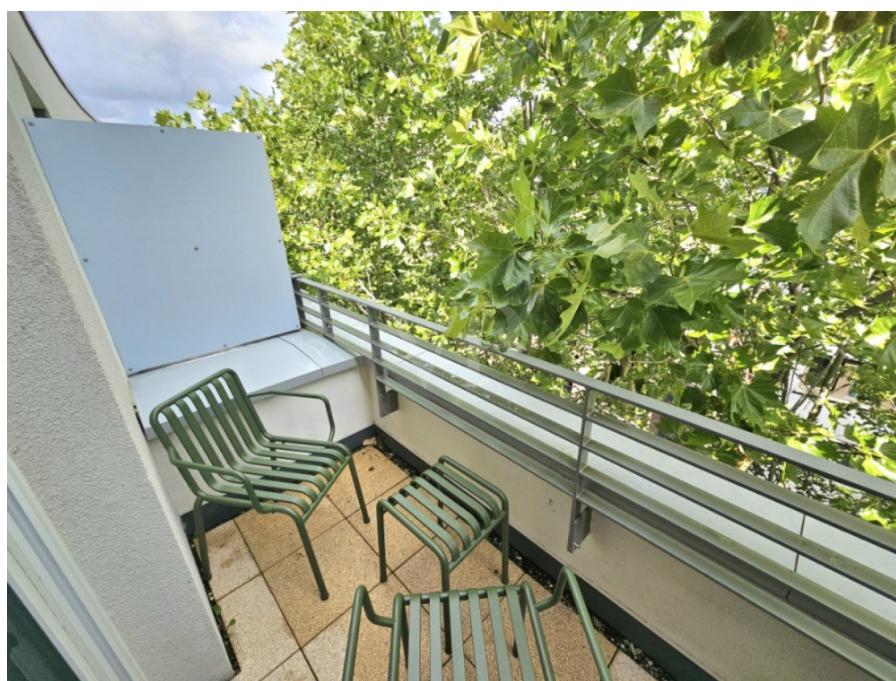
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



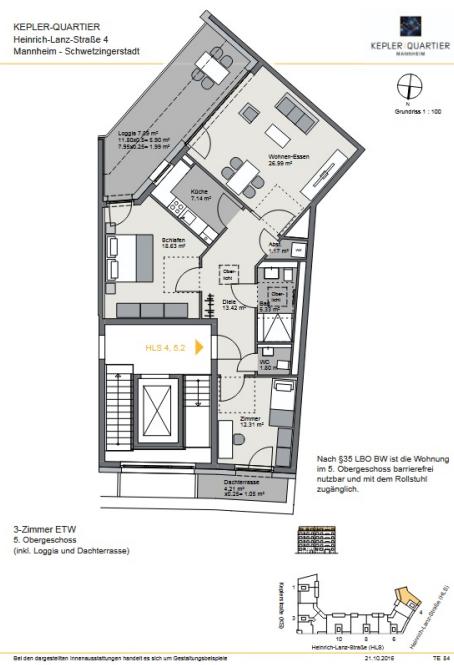
Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt**

## Una prima impressione

In zentraler Lage, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, befindet sich diese exklusive Penthouse-Wohnung im obersten Geschoss eines modernen Mehrfamilienhauses im beliebten Kepler-Quartier Mannheim. Das 2018 errichtete Gebäude präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Fensterflächen, hochwertige Ausstattung und eine komfortable Deckenhöhe, die für ein offenes und angenehmes Wohnambiente sorgt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu einer sonnigen Loggia – ein perfekter Ort, um den Wohnraum ins Freie zu erweitern. Hochwertige Materialien und harmonisch abgestimmte Oberflächen unterstreichen die klare Architektur. Direkt angrenzend befindet sich das Master-Schlafzimmer mit Zugang zum großen nach Süd-Ost ausgerichteten Außenbereich, während das zweite Schlafzimmer auf der gegenüberliegenden Nordseite der Wohnung liegt und über einen eigenen Balkon verfügt – flexibel nutzbar als Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet mit bodengleicher Dusche und hochwertigen Armaturen. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC mit integriertem Wirtschaftsraum bzw. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Eine moderne offene Einbauküche ist bereits vorhanden, ebenso wie praktische Abstellflächen und eine Abstellkammer.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum; ein zweiter Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist durch einen Aufzug direkt in das 5. Obergeschoss gewährleistet.

Das Kepler-Quartier verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der begrünte Innenhof bietet gleichzeitig einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Dettagli dei servizi

- Großartige Lage und Himmelsausrichtung
- Sehr gute Raumaufteilung und Grundriss
- Großzügige lichte Raumhöhe von 2,70 m
- Hochwertiger Ausbaustandard
- Zwei Dachterrassen
- Zentrale und ruhige Lage
- Sicherheits-Eingangstür
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markise Loggia
- Elektro-Boden tank im Wohnzimmer und in der Küche, mit separater Absicherung
- Klimatisierung im Schlafzimmer und im 3. Zimmer
- Stumpf einschlagende Türen (weiß)
- Insekten schutz vor allen Fenstern und Türen
- Rollstuhlgeeignet
- Waschmaschinenanschluss im WC
- Abstellraum
- Kellerabteil (3,60 × 2,20 m) + großzügiger Fahrradkeller
- Tiefgaragen-Stellplatz mit 230V-Anschluss
- Aufzug aus der Tiefgarage
- Wasseranschluss auf der großen Loggia
- CAT 7 Netzwerk-Verkabelung

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Tutto sulla posizione

Die Penthouse-Wohnung befindet sich im Kepler-Quartier im Mannheimer Stadtteil Schwetzingerstadt, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Mannheimer Hauptbahnhof mit ICE-, IC- und Regionalverbindungen liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen in alle wichtigen Städte der Region und darüber hinaus, unter anderem nach Frankfurt, Stuttgart, Karlsruhe und Basel. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe sorgen für eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile Mannheims sowie nach Ludwigshafen und Heidelberg. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B36 und B37 sowie den Anschluss an die A6 und A656 erreicht man auch mit dem Auto zügig das überregionale Straßennetz.

Der Standort verbindet urbanes Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit – ideal für Berufspendler, Vielreisende und alle, die die Vorteile einer zentralen Citylage mit moderner Wohnqualität verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 64.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

Codice oggetto: 25010014 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## 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)