

Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

# Erstbezug nach Sanierung: helle 3-ZKB-Wohnung im 2. OG mit Balkon & Aufzug – Mannheim Oststadt

*Codice oggetto: 26010011*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

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

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26010011</b>
Superficie netta	<b>ca. 93 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1957</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.300 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>350 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2026</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

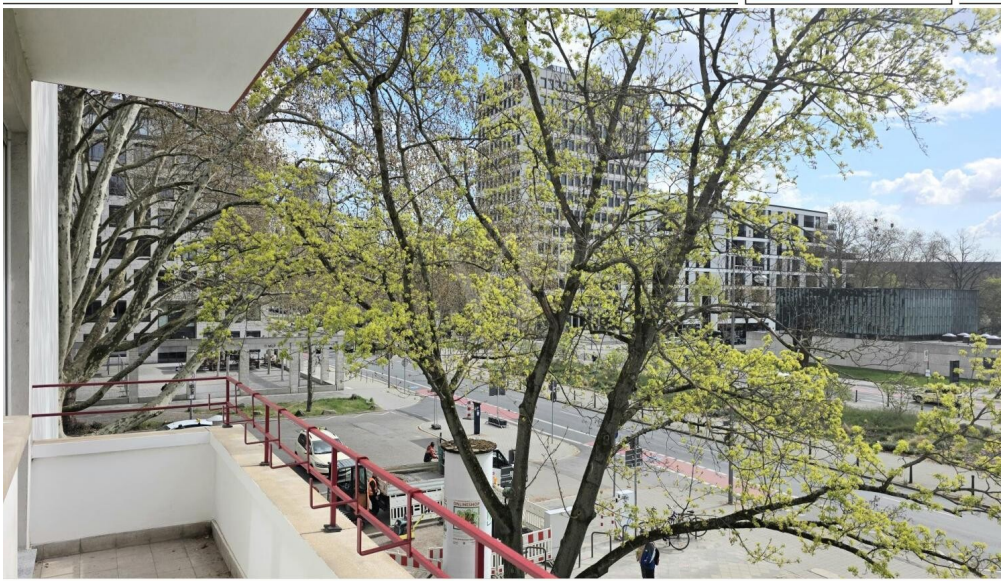
Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo finale di energia	<b>139.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.05.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

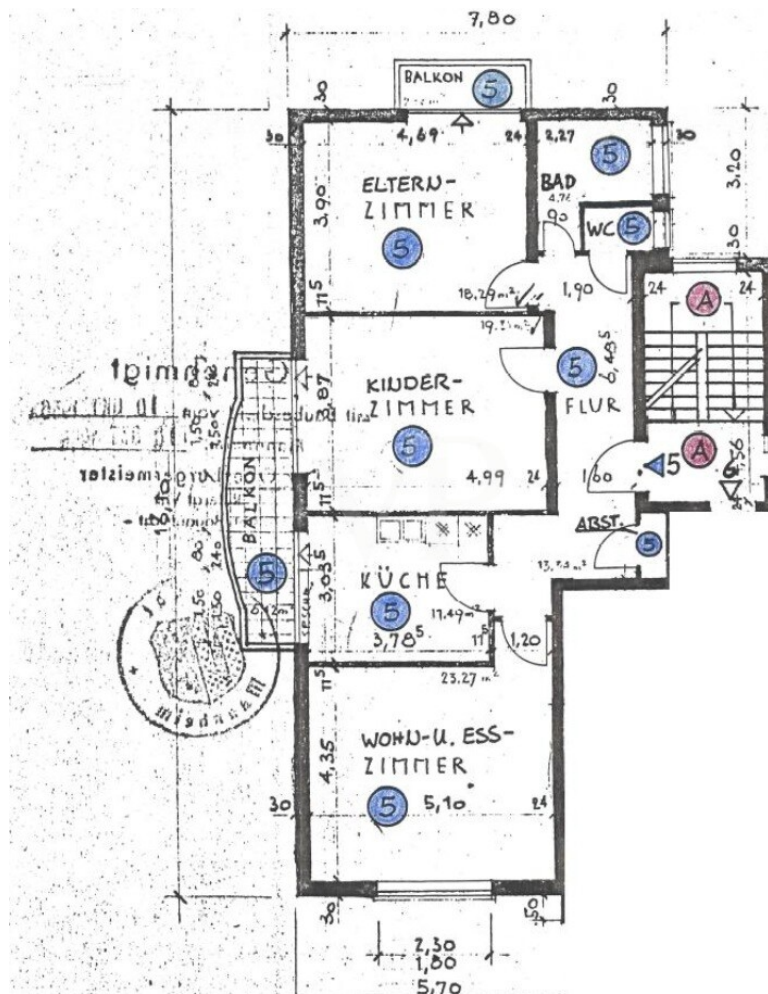


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **Una prima impressione**

**Diese frisch sanierte und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage der Mannheimer Oststadt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Sanierung.**

**Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und eine moderne, hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbadezimmer. Die Wohnräume sind mit ansprechendem Vinylparkett ausgestattet, welches der Wohnung eine zeitgemäße und zugleich wohnliche Atmosphäre verleiht.**

**Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Verweilen einladen. Teilweise elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.**

**Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet praktischen Stauraum.**

**Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine zuverlässige und zukunftsichere Energieversorgung gewährleistet.**

**Die Lage in der Oststadt bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die urbanes Wohnen in einer der besten Lagen Mannheims schätzen.**

**Für die Bewerbung der Mietwohnung freuen wir uns über eine kurze Vorstellung sowie die üblichen Unterlagen wie Selbstauskunft, Schufa-Auskunft und Einkommensnachweise.**

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **Dettagli dei servizi**

- **Erstbezug n. Sanierung**
- **3 Zimmer, Küche, Bad**
- **Tageslichtbadezimmer**
- **zentrale Oststadtlage**
- **2. Obergeschoss**
- **Personenaufzug**
- **zwei Balkone**
- **Vinylparkett**
- **hochwertige Ausstattung**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **Kellerabteil**
- **Fernwärme**
- **gute Anbindung ÖPNV**

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in beehrter und zentrumsnaher Lage der Mannheimer Oststadt am Carl-Reiß-Platz – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Luisenpark, insbesondere zum Oberen Luisenpark, bietet einen weit überdurchschnittlichen Wohn- und Freizeitwert. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Erholung im Grünen – die Umgebung lädt in besonderem Maße zur aktiven Freizeitgestaltung ein.**

**Die gewachsene, gehobene Nachbarschaft zeichnet sich seit Jahrzehnten durch ein gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld aus und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Mannheim verfügt über eine optimale Einbindung in das europäische Schnellbahnnetz. Wichtige Wirtschaftszentren sind im Halbstundentakt mit ICE, IC oder EC erreichbar. Auch das Autobahnnetz ist bestens ausgebaut – unter anderem über die A5 und A6 sind nationale und internationale Ziele schnell erreichbar.**

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26010011 - 68165 Mannheim / Schwetzingenstadt Oststadt - Oststadt**

## **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)**