Mannheim

# Freistehendes Mehrparteienhaus mit großem Garten und Raum für Generationen

***Número da propriedade: 25010025***

**PREÇO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • ÁREA: ca. 360 m$^2$ • ÁREA DO TERRENO: 700 m$^2$**

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25010025 |
| Área | ca. 360 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Ano de construção | 2001 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.450.000 EUR |
| Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernização / Reciclagem | 2016 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área arrendáve | ca. 360 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 31.10.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 80.56 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001 |

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

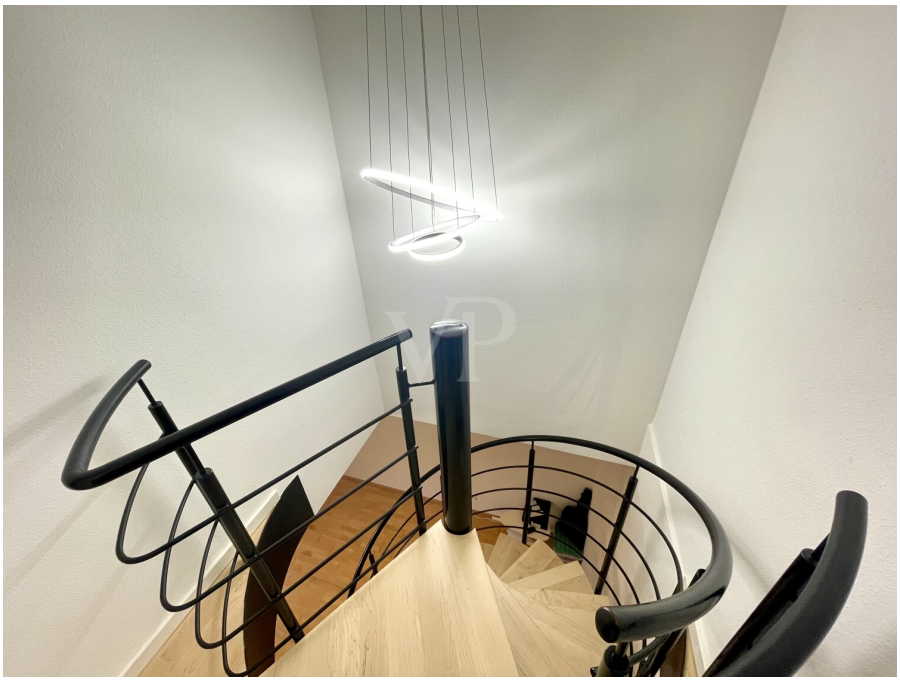
# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# O imóvel

JACASA

Top bewertet

Immobilien Makler

★★★★★

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Uma primeira impressão

Dieses großzügige, freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 steht auf einem rund 700 m² großen Grundstück und überzeugt durch seinen sehr hochwertigen, gepflegten Gesamtzustand, die moderne Ausstattung und vor allem durch die hohe Flexibilität in der Nutzung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für große Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach, für Käufer, die – wie die jetzigen Eigentümer – einen Teil selbst bewohnen und die übrigen Wohnungen zur Finanzierung vermieten möchten, als auch natürlich ausschließlich als gute Kapitalanlage.

Aktuell wird das Haus als Dreiparteienhaus genutzt. Die Eigentümer haben die große Erdgeschosswohnung über eine schöne Wendeltreppe mit einer Wohnung im 1. Obergeschoss verbunden und daraus eine äußerst großzügige Maisonette geschaffen. Diese Einheit wird mit dem Verkauf frei und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine große, sonnige Terrasse mit Blick in den Garten und ist damit besonders attraktiv für Familien, Paare oder alle, die gern im Freien sitzen.

Zusätzlich gibt es im 1. Obergeschoss links eine seit 2020 gut vermietete Wohnung mit einer Kaltmiete von 800 € sowie im Dachgeschoss eine weitere, seit 2021 vermietete Wohnung mit einer Kaltmiete von 1.160 €. Beide vermieteten Wohnungen verfügen jeweils über einen schönen, großen Balkon, der den Wohnwert deutlich erhöht und die beiden Einheiten sowohl zum Eigennutz als auch zur Vermietung sehr attraktiv macht.

Ursprünglich war das Gebäude jedoch als Vierfamilienhaus angelegt. Durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen zu der heutigen Maisonette entstand die aktuelle Aufteilung. Wer das Haus wieder in vier separate Einheiten zurückführen möchte, kann die Verbindung im Obergeschoss mit wenig Aufwand aufheben und so jederzeit wieder ein vollwertiges 4-Parteienhaus herstellen. Gerade diese Wandelbarkeit – selbst wohnen, teilweise vermieten oder generationsübergreifend nutzen – macht das Objekt besonders interessant.

Die Wohnfläche von insgesamt etwa 360 m² verteilt sich auf helle, gut geschnittene und hochwertig gestaltete Wohnungen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, die Grundrisse sind funktional und wohnlich; Balkone, Terrasse sowie praktische Abstellbereiche erhöhen den Komfort. Die 2016 durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie die laufende Instandhaltung spiegeln sich im sehr gepflegten Treppenhaus, in den modernen Bädern, den ansprechenden Bodenbelägen

und den Einbauküchen wider. Die von den Eigentümern bewohnte Maisonette im Erdgeschoss bietet einen äußerst großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten und vermittelt ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Der große Garten bietet viel Platz für Familien, Kinder, Hobbygärtner oder einfach für gesellige Runden im Freien und lässt sich – je nach Nutzung des Hauses – auch gut von mehreren Parteien gemeinsam verwenden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die großen, teils auch wohnlich oder als Büro nutzbaren Kellerräume, eine geräumige Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz. Im Untergeschoss stehen neben großzügigen Abstell- und Hauswirtschaftsbereichen auch ein beheiztes Büro sowie wohnlich nutzbare Hobbyraumflächen zur Verfügung. Diese Räume eignen sich ideal für Homeoffice, ein kleines Praxis- oder Beratungszimmer, Fitness, Musik oder als Rückzugsbereich für größere Familien – und erhöhen damit die Nutzbarkeit des gesamten Hauses noch einmal deutlich.

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Tudo sobre a localização

Neuhermsheim 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.

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.56 kwh/(m²*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 ein 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.

**Número da propriedade: 25010025 - 68163 Mannheim**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com