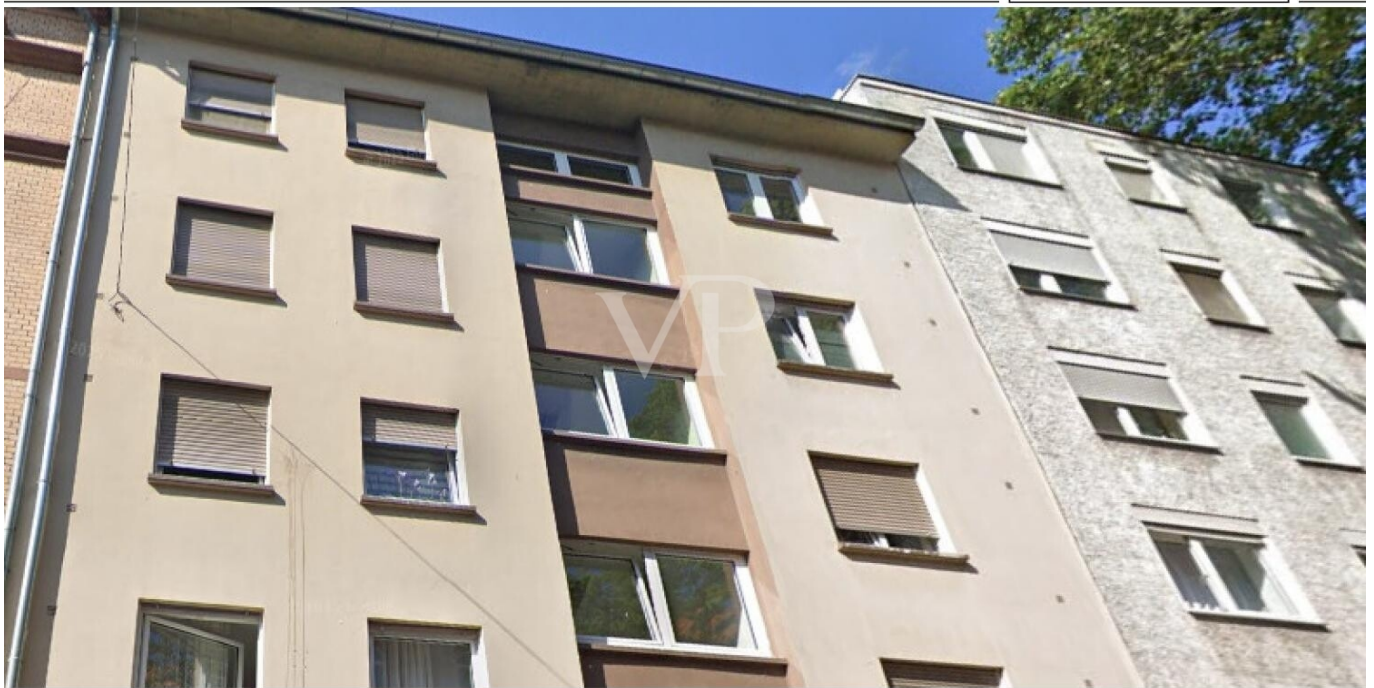


Mannhim

# 10-Parteienhaus mit gepflegten Wohneinheiten und vielfältigem Potenzial

*Número da propriedade: 26010009*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.045.000 EUR**

**Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26010009	Preço de compra	1.045.000 EUR
		Natureza	Moradia multifamiliar
		Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim**

## Uma primeira impressão

In attraktiver und zentrumsnaher Lage von Mannheim-Neckarstadt-West befindet sich dieses solide Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Das Objekt stellt eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und weiterem Entwicklungspotenzial dar.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 515,93 m<sup>2</sup>. Aktuell erwirtschaftet die Liegenschaft eine Jahreskaltmiete in Höhe von 46.936,44 €, was einer monatlichen Kaltmiete von 3.911,37 € € entspricht. Die Mietstruktur ist gewachsen und bietet perspektivisch moderates Anpassungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Die Wohnungen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, entsprechen jedoch nicht einem neuwertigen Standard. Dadurch ergibt sich für Investoren die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen.

Ein besonderes Merkmal sind die Balkone an den rückseitig gelegenen Wohnungen, die den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort bieten und die Vermietbarkeit langfristig sichern.

Beheizt wird das Objekt über eine Kombination aus Gas-Etagenheizungen sowie Gas-Einzelöfen, wodurch eine verbrauchsabhängige Abrechnung je Einheit gewährleistet ist.

Die Neckarstadt-West zählt zu den urban geprägten Stadtteilen Mannheims mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt sowie einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich im westlichen Teil der Neckarstadt-West und ist eingebettet in ein geschlossen bebautes Wohnquartier mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das direkte Umfeld ist typisch innerstädtisch geprägt: gewachsene Blockrandbebauung, kurze Wege und eine hohe Bevölkerungsdichte sorgen für eine dauerhaft stabile Wohnraumnachfrage

Die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie zahlreiche Kioske und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Imbisse und internationale Gastronomiebetriebe, die das multikulturelle Flair des Stadtteils widerspiegeln.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Ebenso sind Arztpraxen und soziale Einrichtungen in ausreichender Zahl vorhanden. Das nahegelegene Neckarufer bietet zudem Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung ist als überdurchschnittlich gut zu bewerten: ÖPNV: Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von hier bestehen direkte Verbindungen in die Mannheimer Innenstadt, zum Paradeplatz sowie zum Hauptbahnhof. Die Fahrzeit in die City beträgt nur wenige Minuten.

**Hauptbahnhof Mannheim:** In kurzer Zeit mit dem ÖPNV oder Fahrrad erreichbar; von dort bestehen ICE- und IC-Anbindungen in alle deutschen Metropolregionen.

**Individualverkehr:** Schnelle Anbindung an die B38 sowie an die Autobahnen A6 und A656 mit Verbindung in Richtung Heidelberg, Ludwigshafen, Darmstadt und Frankfurt am Main.

**Fahrradinfrastruktur:** Mannheim gilt als fahrradfreundliche Stadt; die Innenstadt sowie Universitäts- und Gewerbestandorte sind komfortabel per Rad erreichbar.

**Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Busch Immobilien Rhein-Neckar 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.

**Número da propriedade: 26010009 - 68169 Mannheim**

## **Pessoa de contacto**

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

**Robert Busch**

---

**Augustanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

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

---

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