

Mannheim

# Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

*Número da propriedade: 25010027*



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

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

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

**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25010027	Preço de compra	395.000 EUR
Quartos	5	Escritório / Prática profissional	Surgery
Ano de construção	1963	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido

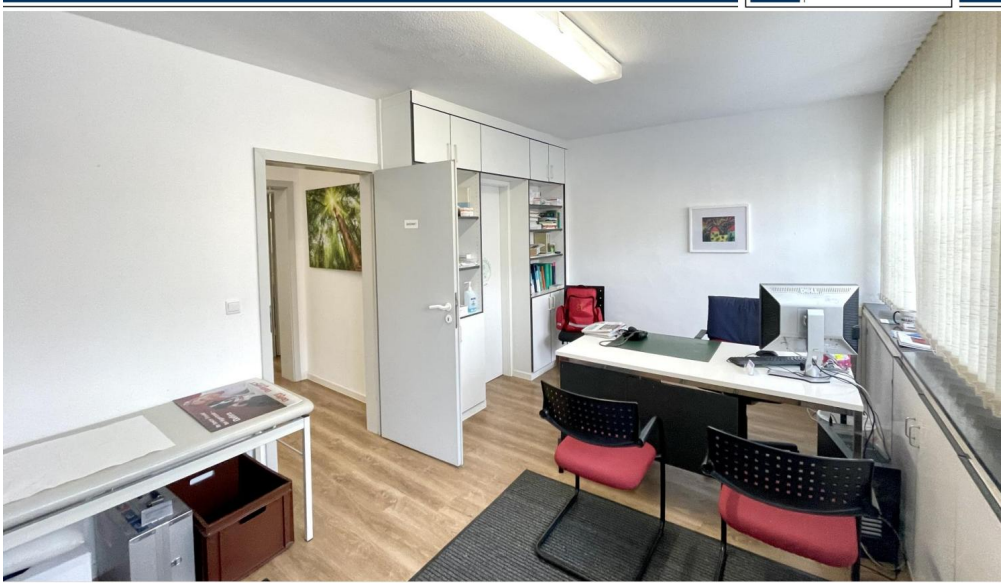
Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	08.11.2028	Consumo final de energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



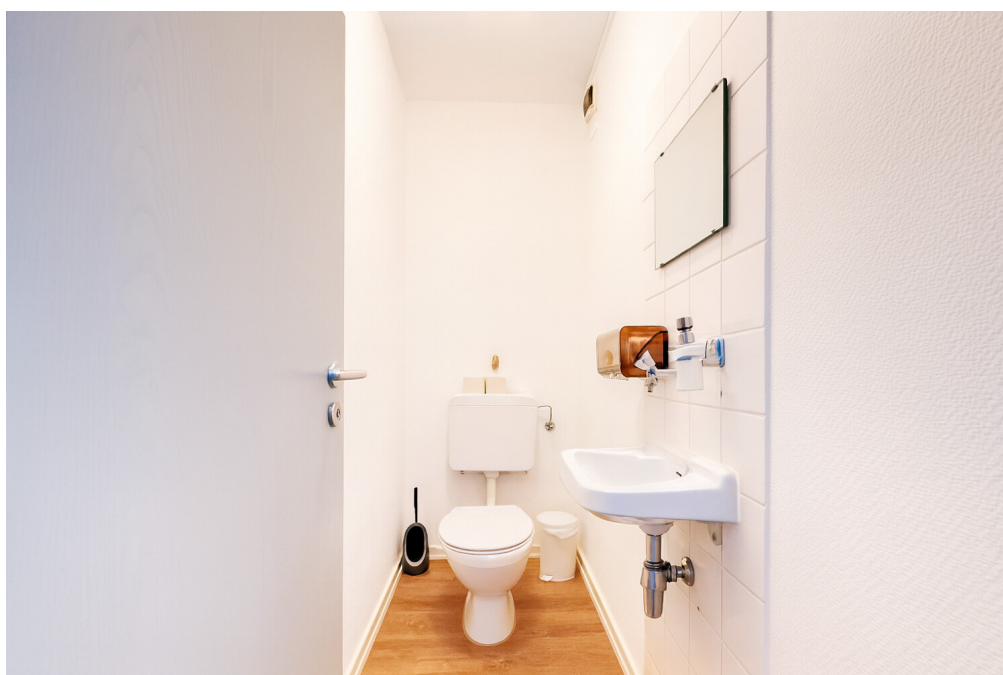
Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Immobilien  
Makler



**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25010027 - 68163 Mannheim**

## Pessoa de contacto

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

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

---

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