

Mannheim

# Elegante Etagenwohnung mit Blick

Objektnummer: 23010005



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23010005
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	6
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	175.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2023	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Mannheim**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler      GÜLTIG BIS: 10/22

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Ein erster Eindruck

Diese moderne, lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung über den Dächern der Mannheimer Oststadt wurde 2009 im Auftrag der Eigentümer von einem renommierten Architekten aufwendig saniert. Weit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen hier in absolut hochwertiger, zeitlos eleganter Ausstattung zur freien Verfügung und flexiblen Nutzung ( Kapitalanlage oder Eigennutzung - Galerie in der o.g. Wohnfläche nicht einkalkuliert). Im 6. Obergeschoss - zunächst mit dem allgemeinen Personenaufzug und anschließend über einen privaten Zugang zum Dachgeschoss - dieses Wohnhauses gelangen Sie nach dem geschmackvollem Entrée mit schlichten Einbauschränken direkt in den überdimensional großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin, Loggia-Zugang, angrenzender, voll ausgestatteter SieMatic-Küche aus der Sie Ihre Gäste direkt verwöhnen können. Ein Gäste-WC ( Duschbad) schließt diesen sowohl repräsentativen als auch gemütlichen Wohnbereich ab. Auf gleicher Ebene gelangen Sie über einen Gang in zwei weitere, individuell nutzbare Zimmer mit angrenzendem Tageslichtbad ( Badewanne, Waschbecken, WM/Trockner - Anschluss). Zuletzt wurden diese Zimmer als Ankleide- bzw. Bürozimmer genutzt. Unmittelbar nach dem Bau dieser zauberhaften Wohnung waren es ursprünglich die zwei Kinderzimmer der jungen Familie und dauernden Eigentümer. Im hohen Eingangsbereich führt eine schlicht wirkende Wendeltreppe zur offenen Galerie - dem aktuell hellen Schlaftrakt mit diversen Einbauschränken und ausreichend Stauraum. Dieser komplette Galeriebereich ist in der Wohnflächenangabe ( qm) nicht enthalten ! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in bevorzugter Wohngegend der Mannheimer Oststadt unweit des Wasserturms. Ein Kellerraum, eine Garage sowie ein Stellplatz komplettieren dieses beeindruckende Angebot im Herzen der Mannheimer Oststadt.

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung mit Zeitschaltuhr individuell beheizbar
- zusätzlich Heizkörper
- Kamin
- SieMatic Einbauküche inkl. Siemens Geräten  
( integrierte Küchenwaage, Wärmeplatte, Abfall- Zerkleinerer, Aufschnittmaschine, Dampfgarer u.v.m. )
- edle, schlichte Fliesen
- helle, großzügig-luftige Aufteilung
- Sanierung 2009 direkt vom Eigentümer
- zauberhafte, windgeschützte Loggia
- Maisonette-Wohnung - Galerie
- ausreichend Ausbaupotential vorhanden
- teilw. integrierte und indirekte Beleuchtung
- Sprechanlage mit Kamera
- diverse Einbauschränke
- zusätzliche Klimaanlage (Frischluftklimaanlage zum Kühlen oder Heizen)
- Rollläden z.T. elektrisch
- Fernwärme
- GALERIE NICHT IN DER WOHNFLÄCHE BERÜCKSICHTIGT!
- Garage
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Personenaufzug bis ins 5. OG
- teilw. Flachdach/Satteldach
- Hausgeld 750 € inkl. NK / Warmwasser

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Alles zum Standort

Begehrte und zentrumsnahe Oststadtlage. Weit überdurchschnittlicher Wohn- und Freizeitwert! Die Lage des Oberen Luisenparks lädt zu Sport und Freizeit ein, die gehobenen Nachbarschaft ist seit mehreren Jahrzehnten gewachsen. Beste Anbindung an das wichtigste europäische Schnellbahnnetz. Im Halb-Stundentakt sind wichtige Wirtschaftszentren mit ICE, IC oder EC erreichbar. Insgesamt fünf Autobahnen laufen über Mannheim, unter anderem die BAB 5 und 6.

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2023. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 23010005 - 68165 Mannheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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