

Mannheim/Almenhof

# Haus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im begehrter Lage!

Objektnummer: 24010002

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 333 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

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

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24010002
Wohnfläche	ca. 201 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	1
Baujahr	1933
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	241.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

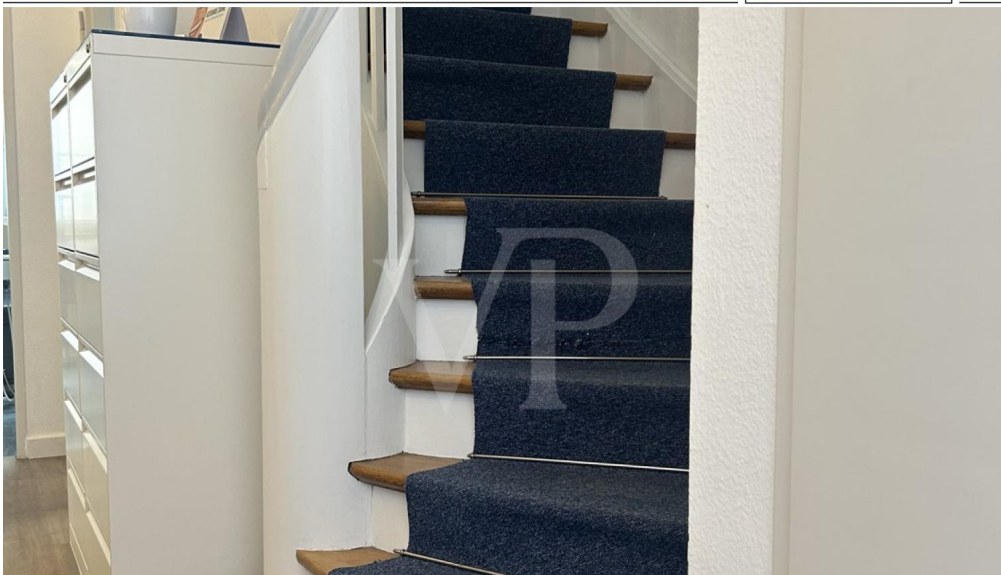


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

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

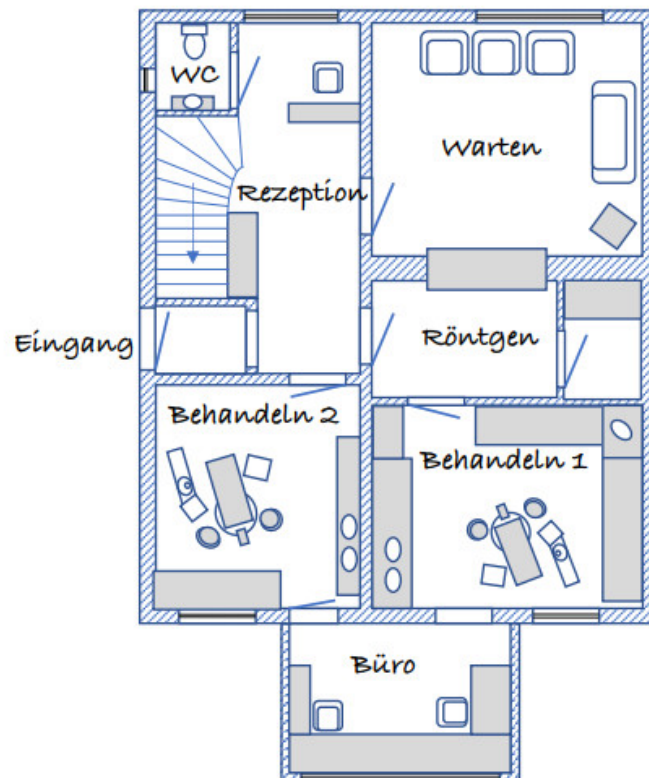


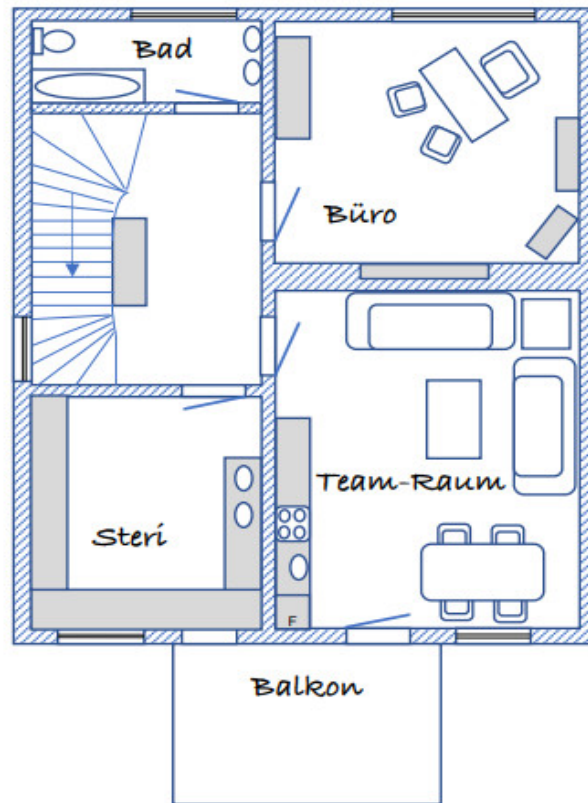
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

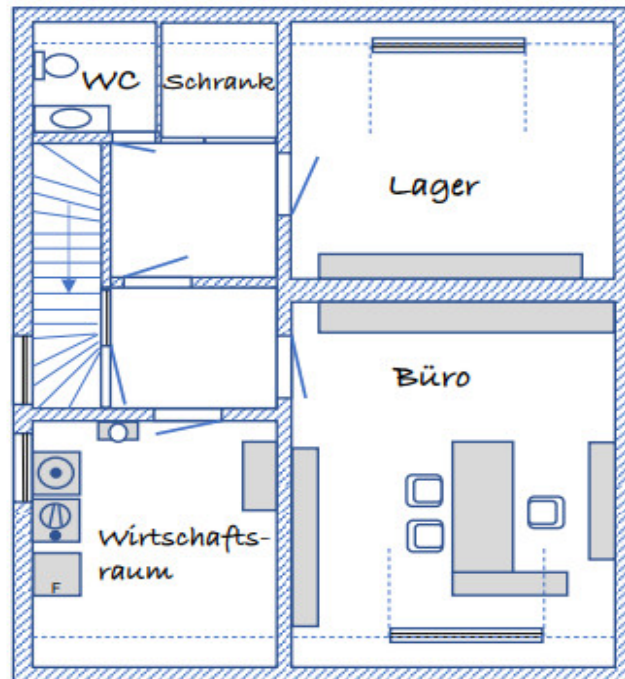
## Grundrisse

EG



1. OG



2. OG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohnviertel des Almenhofs gelegen, erwartet Sie dieses gemütliche Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1933 ursprünglich mit einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 333 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 12 Zimmer, ein Badezimmer und zwei Toiletten, verteilt über mehrere Etagen. Im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss, befinden sich derzeit gewerblich genutzte Räumlichkeiten, welche jederzeit in einen wohnlichen Zustand zurückgebaut werden können. Der gepflegte Gesamtzustand des Hauses macht einen guten Eindruck und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die hellen Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten genügend Platz für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein Balkon/Wintergarten lädt dazu ein, das idyllische Umfeld und die grüne Umgebung zu genießen und sich zu entspannen. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs sowie Autobahnen und ermöglicht so eine bequeme Mobilität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe, sodass die Nahversorgung gewährleistet ist. Zusätzlich punktet die Immobilie mit einer Einzel- und mit einer Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Der praxistaugliche Schnitt der Räume eignet sich ideal für Familien oder Paare, die gerne Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Insgesamt überzeugt dieses Haus mit seinen vielseitigen Möglichkeiten und dem Wohnkomfort, den es bietet. Die Lage, die Ausstattung und die Größe machen es zu einer attraktiven Option für Käufer, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause mit Potenzial sind.

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- gepflegter Gesamtzustand
- helle, großzügig geschnittene Räumlichkeiten
- verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten
- Wohnen und Arbeiten
- praxistauglich
- Klimaanlage
- Balkon
- Einzel- und Doppelgarage
- Alarmanlage
- gute Verkehrsanbindung
- gute Nahversorgung

Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Almenhof gehört zu den gesuchten Wohnlagen in Mannheim. Stadtnah und doch im Grünen gelegen ist er mit seiner optimalen Infrastruktur vor allem bei Familien sehr beliebt. Besonders begehrt ist dieser Stadtteil wegen seiner Nähe zum Waldpark, Strandbad und Badesee (Stollenwörthweier) nebst zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Reitverein, Tennisplätze, Golfanlage, weitläufige Fahrrad- und Wanderanlage). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen aller Arten, Krankenhäuser etc., befinden sich in unmittelbarer Nähe. In kürzester Zeit erreichen Sie die Autobahn 6 in Richtung Frankfurt und Heilbronn, zum Hauptbahnhof sind es ca. 10 Minuten. Der Stadtteil ist durch Bus und Bahn in den ÖPNV eingebunden. Neckarau besitzt einen charmanten Ortskern mit gewachsenen Geschäften. Kindergärten und Schulen aller Art sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen.



Objektnummer: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 241.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24010002 - 68199 Mannheim/Almenhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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