

Mannheim / Gartenstadt

MA Gartenstadt: Familienfreundliches EFH mit Garten in begehrter Wohnlage am Käfertaler Wald

CODE DU BIEN: 26010018_b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 512 m²

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26010018_b
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	825.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 91 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	180.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété

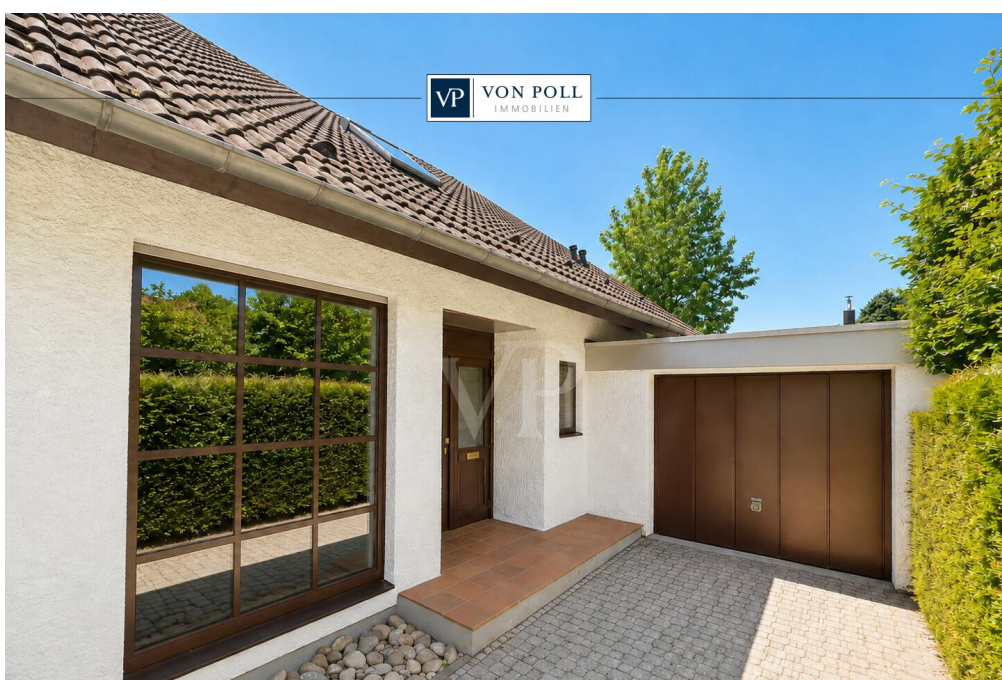
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété

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

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

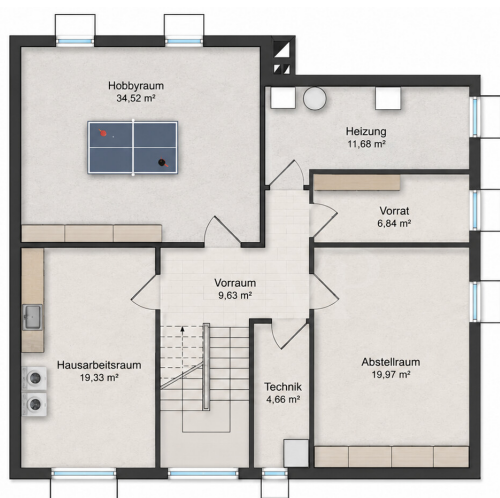
Plans d'étage



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Une première impression

Dieses gepflegte und sehr solide Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein liebevoll angelegtes Grundstück in begehrter Wohnlage von Mannheim- Gartenstadt, unweit des Käfertaler Waldes. Auf ca. 200 m² Wohnfläche und einem über 500 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein komfortables Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits die großzügige Eingangsdielen vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Der offene Kamin bildet den stilvollen Mittelpunkt des Wohnbereichs und verleiht dem Haus eine besonders behagliche Atmosphäre.

Die separate Küche verfügt über kurze Wege zum Essbereich und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt. Ein Gäste-WC sowie eine zusätzliche Dusche erhöhen den Wohnkomfort und ermöglichen bei Bedarf komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Tageslichtbäder zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer mit "Bad en suite" verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia mit einem schönen Blick in den Garten und die grüne Umgebung.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot. Neben klassischen Keller- und Hauswirtschaftsräumen stehen ein Hobbyraum sowie weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Fitness-, Gäste-, Arbeits- oder Freizeitbereich eignen.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, ein offener Kamin, eine Einbauküche, doppelt verglaste Fenster, teilweise elektrische Rollläden sowie eine Garage direkt am Haus. Das im Jahr 1982 errichtete Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet eine sehr solide Bausubstanz und eröffnet gleichzeitig attraktive Möglichkeiten für eine individuelle Modernisierung und gestalterische Weiterentwicklung.

Die gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Garten, durchdachter Grundrissgestaltung und der begehrten Wohnlage in Mannheim-Gartenstadt

macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Détails des commodités

- Ruhige & familienfreundliche Wohnlage
- Kinderspielplatz in unmittelbarer Umgebung
- Liebevoll angelegter Garten
- Sonnige Terrasse
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Drei Badezimmer (zwei im Obergeschoss, ein Duschbad im Erdgeschoss)
- Gäste-WC
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Garage direkt am Haus
- Teilweise elektrische Rollläden
- Doppelt verglaste Fenster
- Fliesen- und Teppichböden
- Dachboden mit großem Stauraum
- Großzügige Keller- und Hauswirtschaftsflächen
- Solide Massivbauweise
- Gepflegter Gesamtzustand

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage in der Mannheimer "Gartenstadt", einem der grünsten und familienfreundlichsten Stadtteile Mannheims. Die gewachsene Wohngegend ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer gewachsenen sowie angenehmen Nachbarschaft.

Ein besonderer Pluspunkt ist der großzügige Kinderspielplatz, der sich nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt befindet und die Lage insbesondere für Familien besonders attraktiv macht. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt zudem das Carl-Benz-Freibad an warmen Sommertagen zu einer willkommenen Abkühlung und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, überwiegend von Anliegerverkehr geprägten Wohnstraße, die ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld bietet.

Unmittelbar angrenzend lädt der Käfertaler Wald, das größte Wald- und Naherholungsgebiet Mannheims, zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Am Karlstern befinden sich unter anderem ein Wildgehege, ein Vogelpark, eine Minigolfanlage sowie Grill- und Picknickplätze. Auch die überregional bekannte Freilichtbühne Mannheim mit ihrem Sommerprogramm für Kinder und Erwachsene sowie dem angeschlossenen Zimmertheater befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung.

Die Wohnlage profitiert zudem von den in den vergangenen Jahren realisierten hochwertigen Wohnquartieren in der näheren Umgebung, insbesondere entlang des Lina-Kehl-Wegs sowie im neu entwickelten Stadtquartier Franklin. Diese Entwicklung hat die Attraktivität des gesamten Wohnumfelds nachhaltig gestärkt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Haltestellen der Stadtbahnlinie 4 – bestehen direkte Verbindungen in die Mannheimer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie nach Ludwigshafen und Bad Dürkheim.

Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Die B38, die Waldstraße (L597) sowie die A6 mit Anschluss an das Autobahnkreuz Viernheim und die A659 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Plus d'informations

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.

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.

CODE DU BIEN: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com