

Mannheim / Gartenstadt

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

Codice oggetto: 26010018_b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m²

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26010018_b
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 91 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	180.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

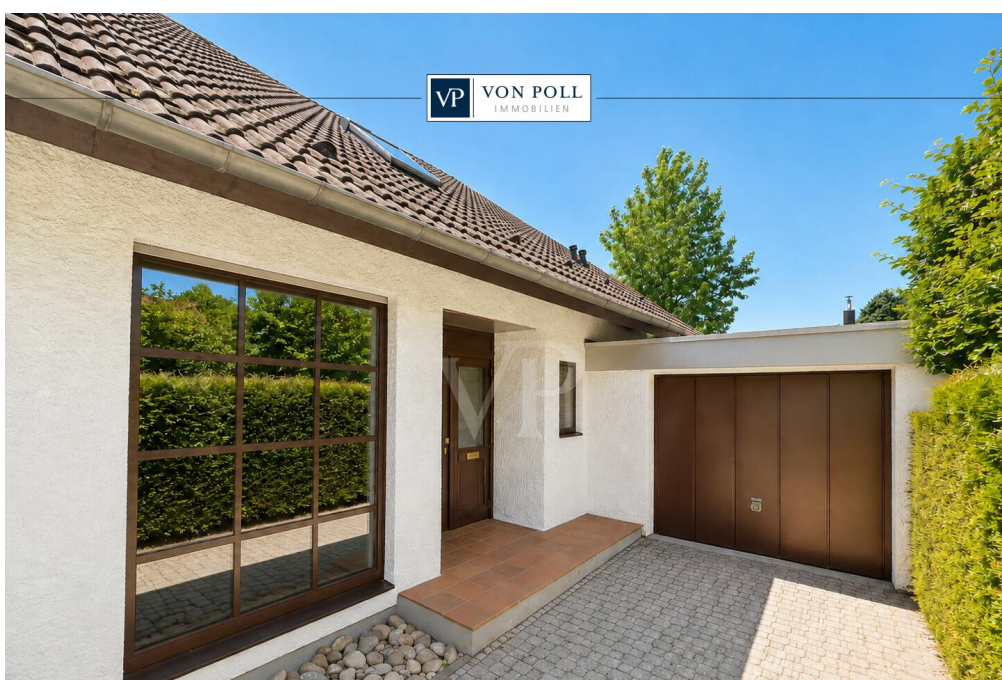
La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà

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



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

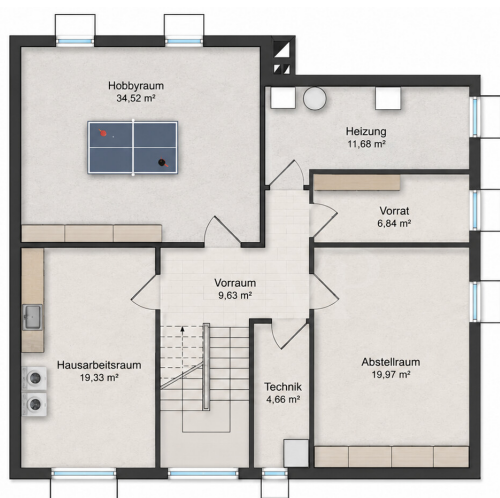
Planimetrie



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com