

Mannheim / Gartenstadt

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

Número da propriedade: 26010018_b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 825.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m² • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 512 m²

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26010018_b
Área	ca. 190 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	825.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 91 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	180.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.04.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel

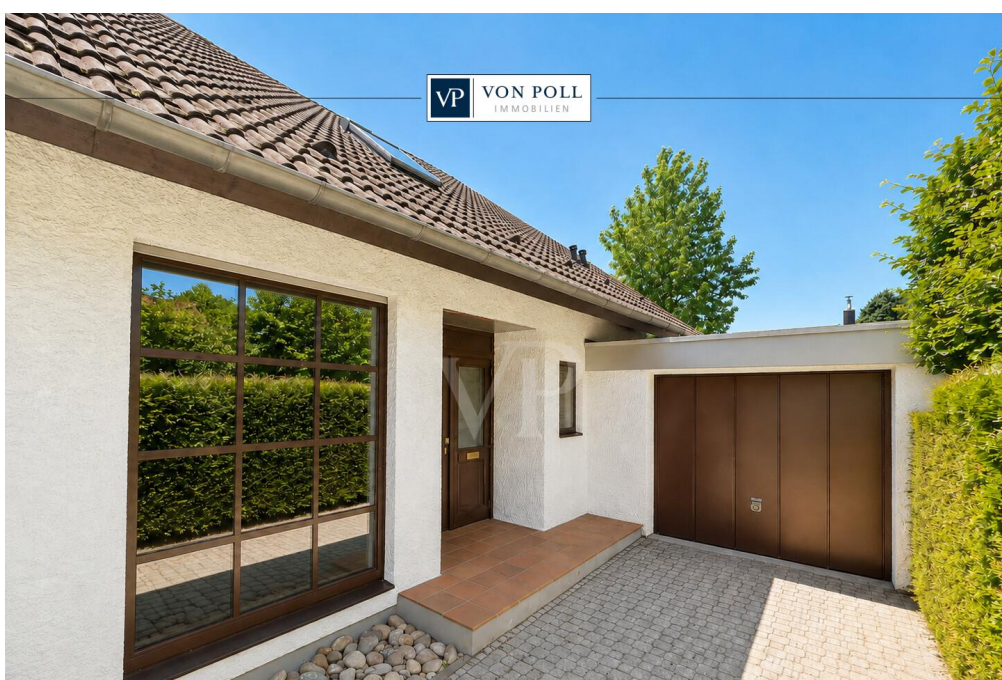
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel

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



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

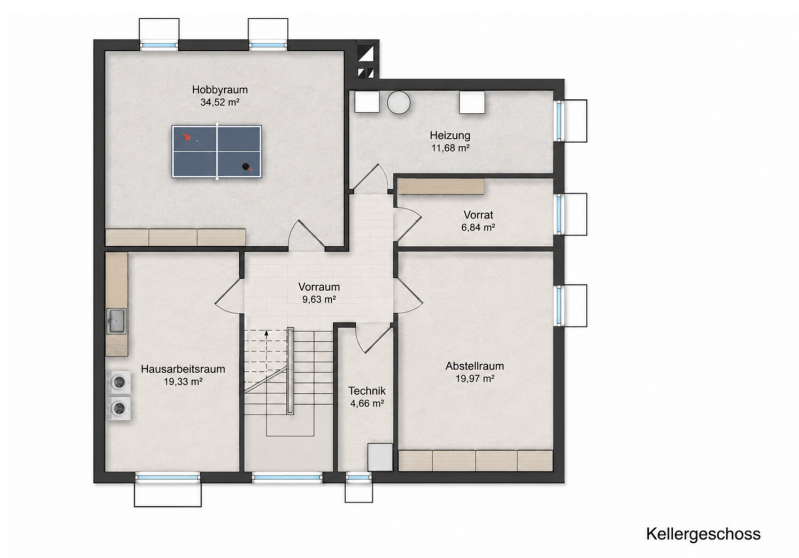
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26010018_b - 68305 Mannheim / Gartenstadt

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

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

www.von-poll.com