Mannheim / Oststadt

Herrschaftliche und repräsentative Wohnung in begehrter Villenlage

Objektnummer: 25010013

MIETPREIS: 2.200 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 6.5

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

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

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25010013	Mietpreis	2.200 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m²	Nebenkosten	600 EUR
Zimmer	6.5	Wohnung	Etagenwohnung
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen	KEIN

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer exklusiven Wohnung mit großzügiger Wohnfläche von ca. 200 m², gelegen in der begehrten Oststadt.

Diese Immobilie verbindet den Charme einer herrschaftlichen, denkmalgeschützten Villa mit einer durchdachten Raumaufteilung, hervorragender Infrastruktur sowie einer äußerst ruhigen Lage im Grünen, die gleichzeitig eine exzellente verkehrstechnische Anbindung bietet, ein Merkmal, das in dieser Wohngegend besonders geschätzt wird.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und besticht durch ihre helle, offene Architekturgestaltung sowie eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Die sechs Zimmer sind flexibel nutzbar und bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist das Gästezimmer mit separatem Zugang – ideal für Besucher, Au-pairs oder auch als Home-Office-Bereich. Diese zusätzliche Privatsphäre eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster mit Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zu einem beeindruckend großen, herrschaftlichen Balkon bietet. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in die gepflegten Gärten der Oststadt, ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Die angrenzende Küche ist offen gestaltet, in neutralen Farben gehalten und verfügt über einen weiteren Balkon. Dieser bietet eine charmante, praktische Ergänzung – ideal für den Morgenkaffee oder einen kleinen Kräutergarten.

Die beiden modernen Bäder präsentieren sich gepflegt und funktional. Eines der Bäder verfügt über eine barrierefreie Dusche, die einen komfortablen und sicheren Zugang ermöglicht.

Große Fensterfronten sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern bieten abwechslungsreiche Ausblicke in die reizvolle Umgebung der Oststadt und unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen großen und geräumigen Kellerraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als zusätzlicher Stauraum

für saisonale Gegenstände, Sportausrüstung oder Weinlager.

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Ausstattung und Details

- Herrschaftlicher Balkon mit Blick in die Gärten der Oststadt
- Zweiter Balkon mit Zugang von der Küche
- Helle, offene Raumgestaltung mit hohen Decken
- Gästezimmer/ Büro mit separatem Zugang
- Neu modernisierte Bäder
- Edles Echtholzparkett in den Wohnbereichen
- Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
- Geräumiger Kellerraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Denkmalgeschützte, repräsentative Villa

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Alles zum Standort

Exklusive Wohnlage in der Mannheimer Oststadt, umgeben von prachtvollen Villen und architektonisch beeindruckenden Altbauten. Die Nachbarschaft vereint Ruhe, Stil und ein kultiviertes Umfeld mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, während der berühmte Luisenpark in fußläufiger Distanz zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitvergnügen einlädt. Erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, erlesene Gastronomie, renommierte Schulen sowie vielfältige Kultur- und Sportangebote prägen die Umgebung. Die exzellente Verkehrsanbindung sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit von Hauptbahnhof, Autobahnen und dem City-Flughafen Mannheim.

Objektnummer: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Weitere Informationen

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: 25010013 - 68165 Mannheim / Oststadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com