

Mannheim / Feudenheim

# Kernsaniertes Reihenmittelhaus in guter Lage

????????? ??????????: 24239573



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

???? ??????: 674.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 138 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239573
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	2
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1961

????? ????????	674.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	??????	????????	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.04.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ????????



??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



??????? ????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ????????





???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

?? ?????????



??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

??? ?????? ???????????

Dieses ansprechend modernisierte Reihenmittelhaus im Ortsteil Feudenheim von Mannheim bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von circa 160 m<sup>2</sup> und einem idyllischen Grundstück von circa 138 m<sup>2</sup> ein komfortables und durchdachtes Wohnkonzept. Das im Jahr 1961 errichtete Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde 2023 kernsaniert. Im Erdgeschoss empfängt Sie der einladende offene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und eine freundliche Atmosphäre ausstrahlt. Die angrenzende, moderne Küche bietet genügend Raum für kulinarische Abenteuer und ist im Kaufpreis inkludiert. Ein praktisches Gäste-WC und eine Diele runden das Erdgeschoss ab und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen den Räumen. Das 1. Obergeschoss beherbergt einen hellen Flur, der zu zwei großzügigen Schlafzimmern führt, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit einem Handtuchwärmer, sorgt für zusätzlichen Komfort. Im 2. Obergeschoss finden Sie ein weiteres Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer, das ebenfalls ansprechend saniert wurde. Das Kellergeschoss ist ein praktisches Highlight dieser Immobilie. Hier erwartet Sie eine gemütliche Terrasse, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Der Hobbyraum bietet Platz für kreative Projekte oder als Spielzimmer, während der Haustechnikraum und ein zusätzlicher Kellerraum wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder Hobbys bieten und somit für eine optimale Ordnung im Wohnbereich sorgen. Außerdem bietet der Garten einen direkten Zugang zu einem privaten Weg, der zu einem angrenzenden Feld führt. Dieser Zugang steht ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung, wodurch sie eine ruhige Verbindung zur Natur und zur umliegenden Umgebung genießen können. Die hochwertige Ausstattung des Hauses, einschließlich pflegeleichter Laminat- und stilvoller Fliesenböden, sorgt für eine moderne Optik und maximalen Wohnkomfort. Die integrierten Klimaanlage gewährleisten an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima, während die elektrischen Rollläden zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Die Kernsaniierung im Jahr 2023 garantieren ein gehobenes Lebensgefühl und energieeffiziente Lösungen, die den Alltag erleichtern. Dabei wurden nicht nur eine 14 cm starke Fassadendämmung und neue Kunststoff-Doppelverglasungen installiert, sondern auch die Gastherme, Elektrik, Wasserleitungen sowie Zimmertüren und Fliesen auf den neuesten Stand gebracht. Sowohl das Hauptbad als auch das Gäste-WC erstrahlen in neuem Glanz. Insgesamt ist diese Immobilie mit ihren durchdachten Etagen und der gelungenen Aufteilung ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und modernen Wohnkomfort legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet, und lassen Sie sich von den durchdachten Details überzeugen, die ein komfortables Wohnen unterstützen.

??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

???????????????? ???? ??????????

- Fliesen
- Laminat
- elektrische Rollläden
- Klimaanlage
- Gäste- WC
- Handtuchwärmer
- Terrasse
- Keller

??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Feudenheim von Mannheim, einem ruhigen Viertel mit charmanten Straßen und guter Anbindung zur Innenstadt. Die Nähe zum Neckar sowie Einkaufsmöglichkeiten machen Feudenheim zu einem attraktiven Wohnort. Zum Erholen bietet die Stadt Mannheim schöne Parks, wie den Luisenpark und den Herzogenriedpark. Die Metropole Mannheim selbst verfügt über eine kulturelle Vielfalt. Weit über die Grenzen Mannheims bekannt sind beispielsweise die Kunsthalle mit Ihren zahlreichen Vernisagen sowie das Staatstheater, welches interessante Inszenierungen anbietet. Das Mannheimer Barock Schloss gehört zu den größten Schlossanlagen Europas und lockt mit zahlreichen Veranstaltungen, wie Konzerte und Sonderführungen, viele Touristen an. Die Universität Mannheim bildet seit jeher Führungskräfte für Wirtschaft, Sozialwissenschaft und Gesellschaft aus und gehört daher zu den zwanzig besten Forschungseinrichtungen Europas. Mannheim bietet zudem hervorragende Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und ist Dreh und Angelpunkt im Dreiländereck Baden Württemberg, Rheinland Pfalz und Südhessen. Durch die günstigen Autobahnanbindungen A5 und A6 sind die Metropolen Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen und Darmstadt und Frankfurt in ca. 20-40 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

??????? ???????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24239573 - 68259 Mannheim / Feudenheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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