

Mannheim / Waldhof

# Reserviert! Attraktives Mehrfamilienhaus mit neun gut geschnittenen Einheiten

Objektnummer: 25010004



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

**KAUFPREIS: 1.125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 515 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 469 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25010004	Kaufpreis	1.125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 515 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1906	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 515 m <sup>2</sup>

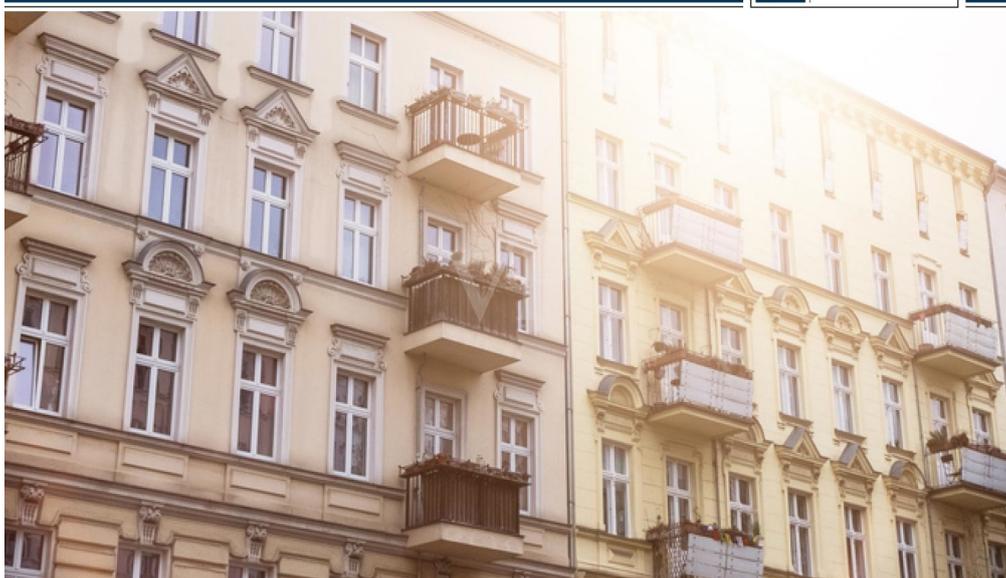
Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten auf dem Waldhof in Mannheim. Das Gebäude, das im Jahr 1906 erbaut wurde, erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von 515 m<sup>2</sup>. Das Haus zeichnet sich durch gut geschnittene und gepflegte Wohnungen mit Balkonen aus, die den Mietern zusätzlichen Komfort bieten.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine monatliche Kaltmiete von 4.629,61 Euro und eine jährliche Kaltmiete von 55.555,32 Euro. Mit einer Miete von 8,99 Euro pro Quadratmeter besteht ein kurzfristiges Potenzial für Mietsteigerungen, was die wirtschaftliche Attraktivität dieses Objekts zusätzlich unterstreicht.

Trotz der gepflegten Wohnungen weist die Immobilie in einigen Bereichen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere die Wärmedämmung, die Elektrik, die Rohrleitungen sowie die Heizungsanlagen könnten modernisiert werden, um den heutigen Standards gerecht zu werden und die Energieeffizienz zu steigern. Dies bietet eine interessante Möglichkeit zur mittel- und langfristigen Wertsteigerung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof**

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Waldhof in Mannheim umfasst die Stadtteile Waldhof, Luzenberg und Gartenstadt. Geografisch liegt er im Norden Mannheims und grenzt an die Stadtteile Käfertal, Neckarstadt-Ost, Neckarstadt-West, Sandhofen und Schönau. Im Nordosten befindet sich die hessische Stadt Viernheim. ?

Der Stadtteil bietet verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter das Carl-Benz-Bad in der Gartenstadt und das Hallenbad in Waldhof-Ost. Zudem betreibt der Kulturverein Waldhof e. V. das KulturHaus Waldhof hinter der Paulus-Kirche, das für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Der SV Waldhof Mannheim, ein traditionsreicher Fußballverein, trägt seine Heimspiele im Carl-Benz-Stadion in der Oststadt aus. ?

Der Waldhof ist verkehrstechnisch gut angebunden. Mit dem Auto erreicht man den Stadtbezirk über die Autobahnen A6 und A67 bis zum Autobahnkreuz Mannheim und weiter auf die A656 in Richtung "Mannheim Mitte/Zentrum". Von dort folgt man der Beschilderung zum Großparkplatz/P20. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Stadtbezirk über die Bushaltestellen "Wetzlarer Winkel" der Linien 45 und 50 sowie den Bahnhof Waldhof erreichbar.

Objektnummer: 25010004 - 68305 Mannheim / Waldhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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