

Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

# Reserviert! Mehrfamilienhaus mit Garagen & attraktiver Rendite in begehrter Wohnlage MA Schwetzingenstadt

Objektnummer: 25010006



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 665 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

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

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25010006   | Kaufpreis             | 1.450.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 665 m² | Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 1964       | Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 5 x Garage | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 165.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.06.2028 | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## 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: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzinger Vorstadt

## 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 mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten in begehrter Lage der Schwetzingenstadt, Mannheim

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten in der beliebten Schwetzingenstadt – einer der gefragtesten Wohnlagen Mannheims. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, solide Bausubstanz und eine stabile Mieterstruktur.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 666 m<sup>2</sup>, ergänzt durch zusätzliche 129 m<sup>2</sup> Nebenfläche, die beispielsweise als Kellerräume, Abstellflächen oder gemeinschaftliche Nutzflächen dienen.

Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 6.633,27 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 79.599,24 € entspricht – eine attraktive Renditechance für Kapitalanleger. Durch die gefragte Mikrolage sind auch zukünftig stabile Mieteinnahmen sowie ein hohes Wertsteigerungspotenzial gegeben.

Highlights der Immobilie:

- 14 gut vermietete Wohneinheiten
- ca. 666 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 345 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 129 m<sup>2</sup> Nebenfläche
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Jährliche Kaltmiete: 79.599,24 €
- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand

Die Schwetzingenstadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen – ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt**

## Alles zum Standort

Die Schwetzingenstadt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Mannheims und besticht durch ihre zentrale, urbane und zugleich charmante Atmosphäre. Der Stadtteil grenzt unmittelbar an die Mannheimer Innenstadt und bietet dadurch eine exzellente Kombination aus urbanem Leben, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Geprägt von repräsentativen Altbauten, ruhigen Seitenstraßen und einer hervorragenden Durchgrünung, zieht die Schwetzingenstadt sowohl Familien als auch Berufstätige und Studierende an. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants und ärztliche Versorgung – der tägliche Bedarf ist bequem vor Ort gedeckt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch mit dem Auto ist die Lage verkehrsgünstig, mit schnellem Anschluss an die B36, die B38 sowie an die A6 und A656.

Kulturell und gesellschaftlich bietet die Schwetzingenstadt ein vielfältiges Angebot: In unmittelbarer Nähe befinden sich das Nationaltheater, verschiedene Galerien sowie beliebte Veranstaltungsorte. Der nahegelegene Luisenpark und die Uferpromenaden am Neckar laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Schwetzingenstadt bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau – zentral, lebendig und mit hervorragender Infrastruktur. Eine Lage mit hoher Nachfrage und nachhaltiger Wertstabilität.

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25010006 - 68165 Mannheim – Schwetzingen Vorstadt

## 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)