



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AND-41804

Gepflegtes 8-Parteien-Haus in Mannheim-Neckarstadt

Eckdaten

Kaufpreis	1.360.000,00 €
Provision	5,95% incl. 19% MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	450,0 m²
Grundstücksfläche	204,0 m²
Anzahl Zimmer	15,0

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr	1953
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.01.2033
Energiekennwert	77.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	10.01.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Mannheim liegt unmittelbar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen und ist das Herz der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Zehntstraße befindet sich im Stadtteil Neckarstadt-West, der zentrumsnah, aber dennoch ruhig gelegen ist. Hier finden Sie eine hervorragende Infrastruktur. Supermarkt, Post, Apotheke, Kindergarten, Grundschule und eine integrierte Gesamtschule befinden sich in der näheren Umgebung. Der nah gelegene Herzogenriedpark lädt zur Erholung ein, im Sommer lockt das Herzogenriedbad die Badefreunde an. Capitol und alte Feuerwache bieten kulturelle Unterhaltungsmöglichkeiten.

Mannheim gehört zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar und bietet somit eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Bus- und Straßenbahnhaltestelle sind nur 4 Gehminuten entfernt. So sind die Innenstadt Mannheims, die Universität, der Hauptbahnhof sowie andere Stadtteile schnell zu erreichen.

Autofahrer finden hier ebenfalls eine sehr gute und schnelle Anbindung an die Autobahnen 5, 67, und 659. Der Frankfurter Flughafen kann so in ca. 45 Minuten erreicht werden.

Auch in punkto Freizeit, Sport und Kultur hat Mannheim seinen Einwohnern einiges zu bieten: Sowohl aktiv wie auch passiv gibt es ein großes Sportangebot, um mit den Mannheimer Adlern, den Rhein-Neckar-Löwen und dem SV Waldhof nur einige zu nennen. Das Nationaltheater, die Reiß-Engelhorn-Museen sowie das Technische Landesmuseum sind weit über Mannheims Grenzen bekannt. Am Wochenende bieten sich Ausflüge in den Odenwald oder in die Ferienregion „Deutsche Weinstraße“ mit ihren Weinbergen an.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus steht auf einem 204 m² großen Grundstück in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage. Nach der Zerstörung im zweiten Weltkrieg wurde es 1953-1955 wieder aufgebaut. Das Haus ist voll unterkellert, besteht aus vier Vollgeschossen sowie einem Speicher und beherbergt acht Wohnungen mit insgesamt ca. 450 m² Wohnfläche. Da die Immobilie fortlaufend modernisiert, instandgehalten und in großen Teilen auch kernsaniert wurde, befindet sie sich in einem sehr gepflegten Zustand und es besteht kein Renovierungsstau. Das schlägt sich auch in einem guten Energieausweis mit einem Verbrauch der Klasse B-C nieder. Ein idyllischer, gepflegter Innenhof kann von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Hier befindet sich auch eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Eine Wohnung wurde bis vor kurzem von der Eigentümerin selbst genutzt, ist aber nun, wie auch die anderen Wohnungen gut vermietet. Aktuell wird pro Jahr eine Kaltmiete von insgesamt 56.280 € erzielt. Bei drei der acht Wohneinheiten ist bei Mieterwechsel und Renovierung eine entsprechende Mietsteigerung möglich, so dass eine Kaltmiete von 60.000 bis 65.000 € erreicht werden kann. Eine Einzelaufstellung über den Zustand und Aufteilung der einzelnen Wohnungen und die jeweiligen Mieteinnahmen kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Da die Neckarstadt-West seit 2018 für 15 Jahre als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist, können zukünftige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie bei Denkmalschutz-Immobilien bevorzugt steuerlich geltend gemacht werden, ohne jedoch mit den Auflagen von Denkmalschutz-Immobilien belegt zu sein. Ein Sanierungsverfahren wird im sog vereinfachten Verfahren durchgeführt, so dass nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge für den Eigentümer anfallen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Eingang und Treppenhaus wurden 2017 und 2022 renoviert und vermitteln einen gepflegten und einladenden Eindruck.

Drei Wohnungen der acht Wohnungen wurden 2018 bzw. 2021 kernsaniert und verfügen über eine gehobene Ausstattung mit Parkettboden, neuen Bädern, elektrischen Rollläden etc.. Auch in den anderen Wohnungen wurden immer wieder einzelne Renovierungsarbeiten durchgeführt, wie zum Beispiel neuer Fußboden, neues WC und ähnliches.

Das Haus ist seit 1998 an das Mannheimer Fernwärmenetz angeschlossen, was sehr viel Komfort bietet: Sie benötigen keinen Heizkessel und müssen sich nicht um den Brennstoffkauf, die Wartung der Technik oder den Schornsteinfeger kümmern. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Ebenfalls 1998 wurde das Dach neu eingedeckt und der Dachboden isoliert. 2020/2021 wurden die Keller saniert bzw. instandgesetzt.

Eine Türsprechanlage stellt sicher, dass keine ungebetenen Gäste ins Haus gelangen.

Bei dem 3D-Rundgang handelt es sich um die Wohnung Nr. 5 der Eigentümerin. Links zu 3D-Rundgängen von weiteren Wohnungen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an**
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch eine Wohnung der Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3058479>**

Bei Interesse können wir 3D-Rundgänge von anderen Wohnungen zur Verfügung stellen.

- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.**
- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.**

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

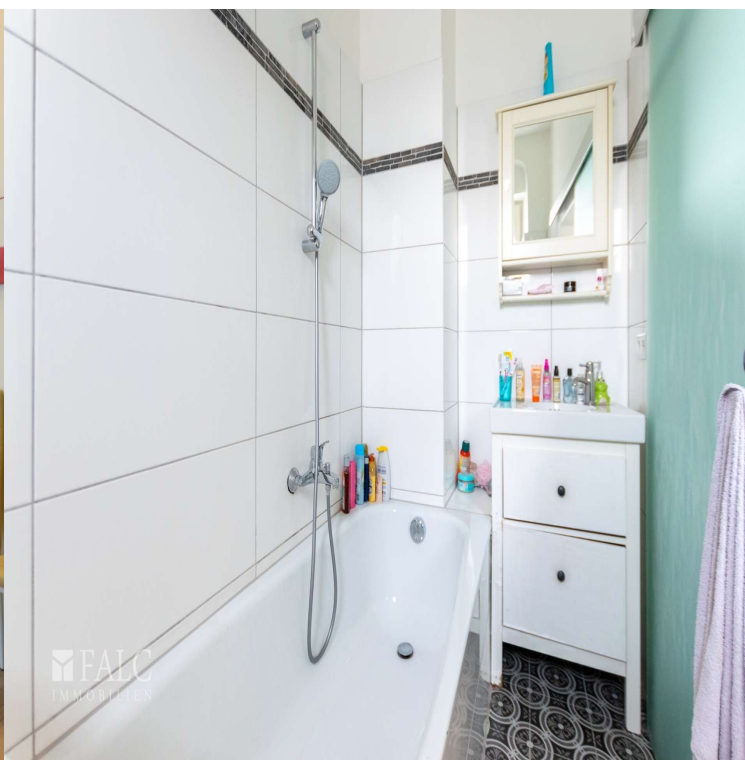
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)