

Exposé

Wohnung in Mannheim

Eigentumswohnungen in Mannheim-Lindenhof – Bellenstraße 46 – zentral & ruhig gelegen



Objekt-Nr. OM-398882

Wohnung

Verkauf: **269.500 €**

Ansprechpartner:
Empire Home Immobilien GmbH

Bellenstraße 46
68163 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1959 | Übernahmedatum | 01.02.2026 |
| Etagen | 12 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 49,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 € | Garagen | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigentumswohnungen in Mannheim-Lindenholz – Bellenstraße 46 – zentral & ruhig gelegen

In einer der begehrtesten Lagen Mannheims – Bellenstraße 46, Mannheim-Lindenholz – stehen zwölf modern sanierte Eigentumswohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus zum Verkauf.

Die Wohnungen bieten Wohnflächen von 49 m², 64 m² und 79 m² und überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Kaufpreise

- 49 m² – auf Anfrage
- 64 m² – auf Anfrage
- 79 m² (3 Zimmer)

Alle Wohnungen sind provisionsfrei.

Ausstattung

* Ausstattung & Highlights

- Komplette Kernsanierung:
- Elektroinstallation komplett erneuert
- Wasser- und Sanitärleitungen neu
- Wände verputzt und gestrichen
- Neue Türen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen
- Fassade und Treppenhaus frisch gestrichen
- Große Balkone beidseitig vorhanden
- Helle, freundliche Räume
- Kellerraum zu jeder Wohnung
- Stellplätze und Garagen vorhanden (optional zu erwerben)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller

Sonstiges

Empire Home Immobilien GmbH

07.27

68161 Mannheim

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Mannheim-Lindenholz.

- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe
- Nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof und Rhein

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 117,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



**WOHNUNG MIT GARAGE
ZU VERKAUFEN**

BELLENSTRASSE 46, MANNHEIM

Exposé - Grundrisse



Ausstattung

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand:

- vollständige Erneuerung der Elektrik
- neue Sanitärleitungen
- neue Bodenbeläge
- frisch verputzte Wände
- zweifach verglaste Fenster
- erneuerte Wohnungseingangstüren

Damit sind alle Wohnungen sofort nutzbar und präsentieren sich in zeitgemäßem Standard.



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der Bellstraße 46, Mannheim-Lindenholz bietet eine ideale Kombination aus attraktiver Lage, modernisierter Ausstattung und vielseitigem Wohnungsmix.

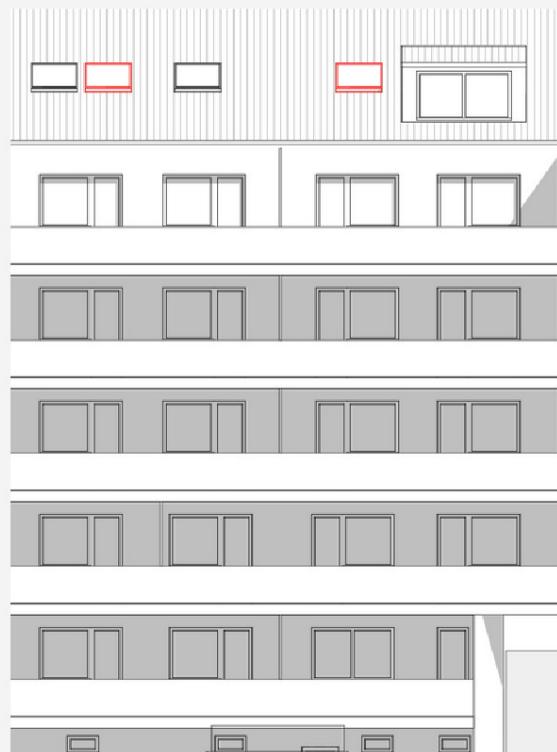
Objektbeschreibung

Das Wohnhaus umfasst insgesamt 12 Wohnungen mit folgender Aufteilung:

- 4 × 1-Zimmerwohnungen à ca. 49 m²
- 7 × 2-Zimmerwohnungen à ca. 68 m²
- 1 × 3-Zimmerwohnung mit ca. 84 m²

Alle Einheiten sind lichtdurchflutet und verfügen über großzügige Balkone an der Vorder- und Rückseite. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Kellerraum ausgestattet.

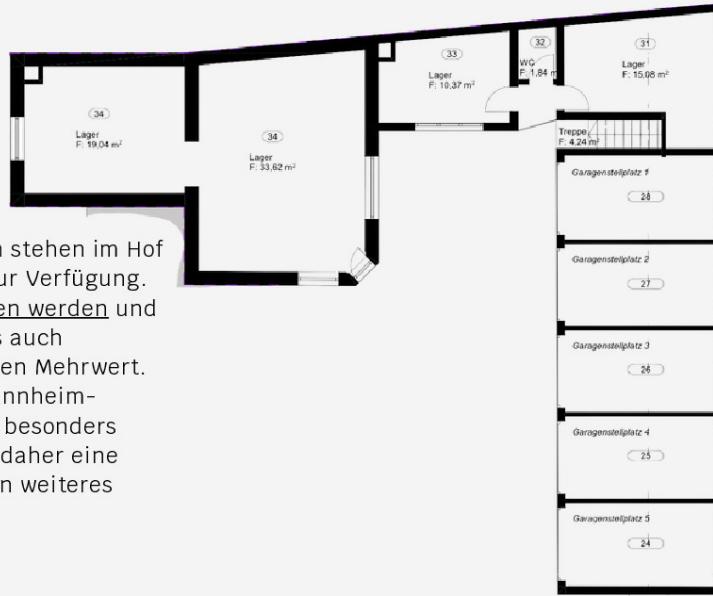
Im Hof stehen zusätzlich 5 Garagen zur Verfügung, die separat erworben werden können und weiteres Vermietungspotenzial bieten.



Exposé - Grundrisse

Garage

Zusätzlich zu den Wohnungen stehen im Hof des Anwesens fünf Garagen zur Verfügung. Diese können separat erworben werden und bieten sowohl den Mietern als auch Eigennutzern einen erheblichen Mehrwert. Durch die zentrale Lage in Mannheim-Lindenholz ist Stellplatzfläche besonders gefragt – die Garagen stellen daher eine attraktive Ergänzung sowie ein weiteres Renditepotenzial dar.



Praktische Kellerabstellräume

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien bietet. Damit ist eine klare Trennung gewährleistet und die Mieter profitieren von einer sinnvollen Erweiterung ihrer Wohnfläche.



Exposé - Grundrisse



ZENTRALE LAGE IN MANNHEIM

Das Grundstück Beilinstraße 46 befindet sich im Stadtteil Neckarstadt-West, einem der lebendigen Quartiere Mannheims. Die Innenstadt sowie die wichtigsten Ziele der Stadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Rhein und Neckar sowie zur Mannheimer Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv für Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG

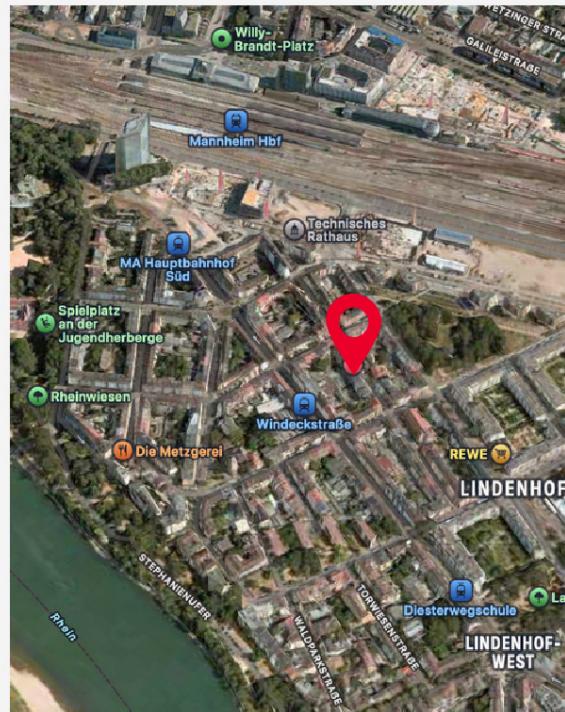
Straßenbahn- und Buslinien sind in direkter Umgebung vorhanden, der Mannheimer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A6 und A656 sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung.

URBANES UMFELD MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Zusätzlich bieten zahlreiche Sport- und Kultureinrichtungen eine hohe Lebensqualität und machen die Lage besonders vielseitig.

ZUKUNFTSTRÄCHTIGE STADTENTWICKLUNG

Lindenholz profitiert von verschiedenen städtischen Förderprogrammen. Das Quartier befindet sich im Wandel und gewinnt stetig an Attraktivität. Damit eröffnen sich langfristig gute Chancen für Investitionen und eine nachhaltige Nutzung.



Exposé - Grundrisse



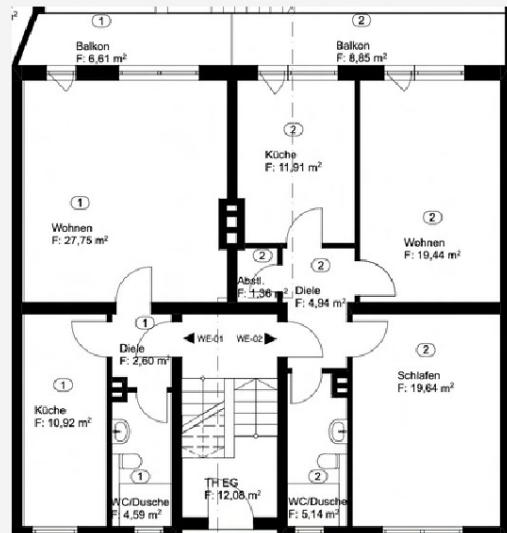
EG

WOHNUNG 1 (LINKS)

- 49 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHN- / SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON

WOHNUNG 2 (RECHTS)

- 67 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON



Exposé - Grundrisse



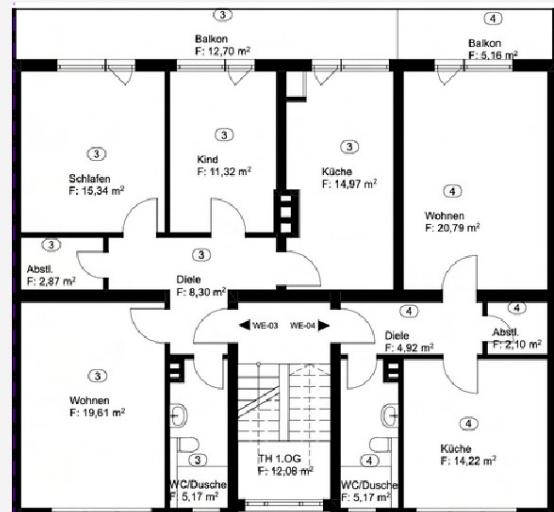
1 OG

WOHNUNG 3 (LINKS)

- 84 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 2 SCHLAFFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 4 (RECHTS)

- 50 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHN- / SCHLAFFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON



Exposé - Grundrisse



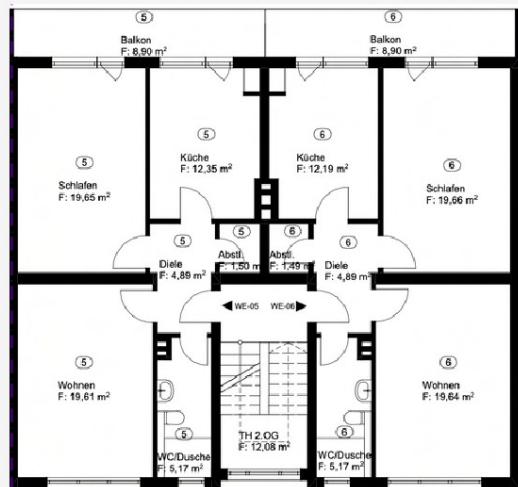
2 OG

WOHNUNG 5 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 6 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM



Exposé - Grundrisse



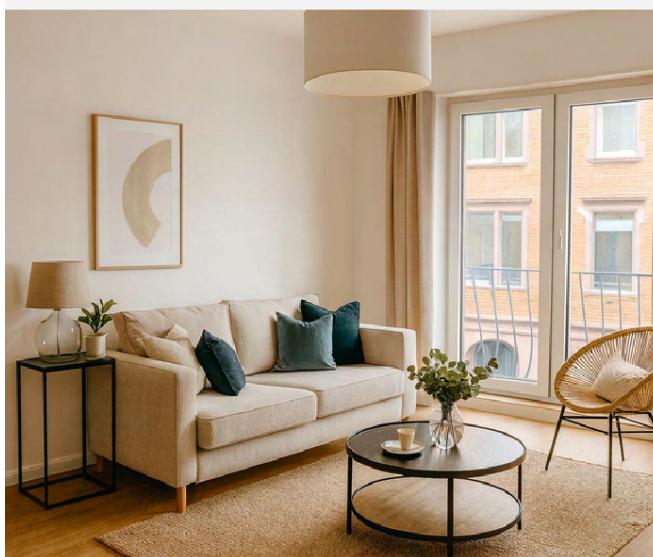
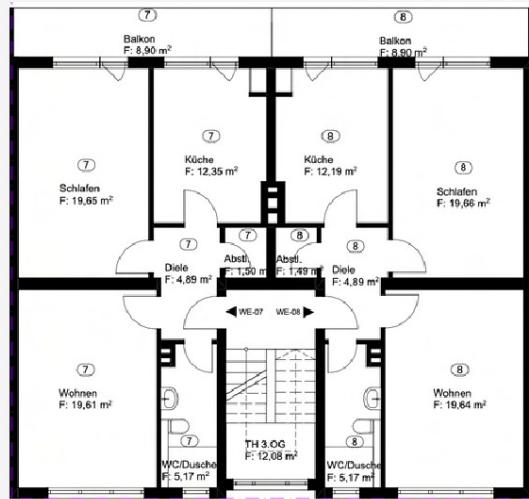
3 OG

WOHNUNG 7 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 8 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM



Exposé - Grundrisse



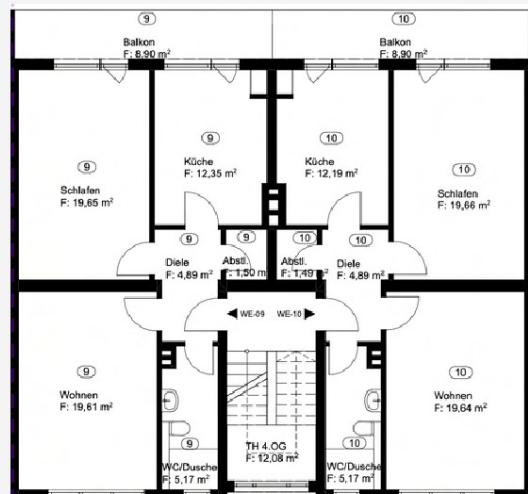
4. OG

WOHNUNG 9 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 10 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM



Exposé - Grundrisse



DG

WOHNUNG 11 (LINKS)

- 47 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 12 (RECHTS)

- 47 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



EMPIRE HOME IMMOBILIEN GMBH

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer –
keine Maklergebühren, keine zusätzlichen Kosten.
Profitieren Sie von einem transparenten Kaufprozess
und direktem Kontakt zum Verkäufer.

0176 626 481 94
Info: info@immo-empire.de

Exposé - Anhänge

1.
2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16.10.2023

Gültig bis:

19.11.2035

Registriernummer:

BW-2025-006078357

1

Gebäude

| | | | |
|--|---|---|---|
| Gebäudetyp | Wohngebäude | | |
| Adresse | Bellenstraße 46 68163 Mannheim | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1959 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2017 | | |
| Anzahl der Wohnung | 12 (Wohnfläche: 719,0 m ²) | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1068,5 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Fernwärme | | |
| Wesentliche Energieträger Warmwasser ³ | Fernwärme | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Anlagen ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.11.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

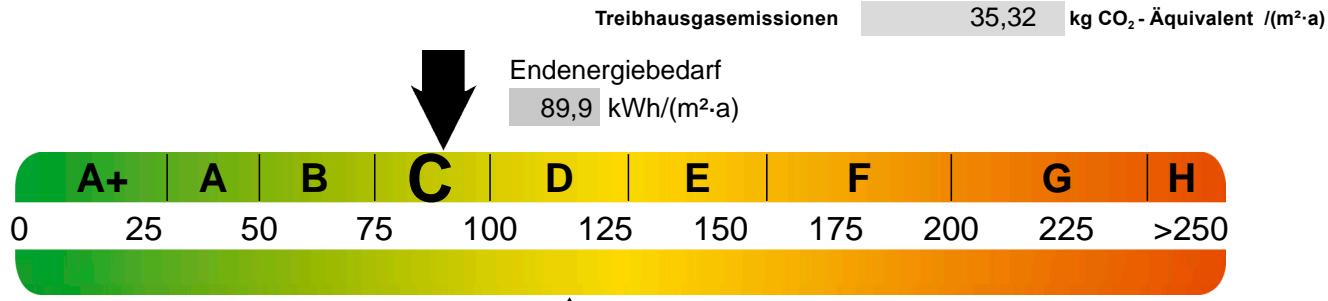
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006078357

2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 117,10 kWh/(m²·a) Anforderungswert 105,35 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,78 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

 Verfahren nach DIN V 18599 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89,93 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

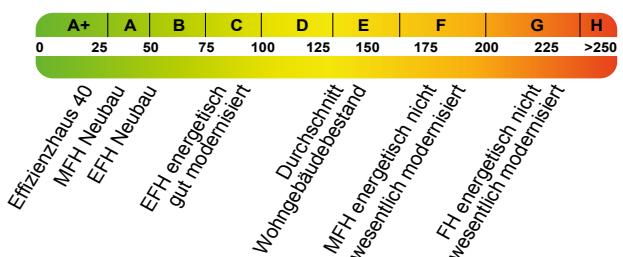
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung |
|------|-----------------|-----------------------------|
| | % | % |
| | % | % |
| | % | % |

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG:
Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungserfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹

16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer:

BW-2025-006078357

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



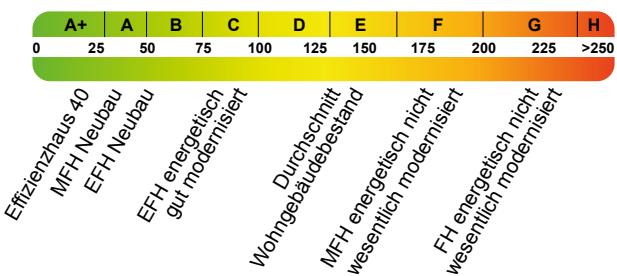
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

[Pflichtangabe in
Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-006078357

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BW-2025-006078357

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Andforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

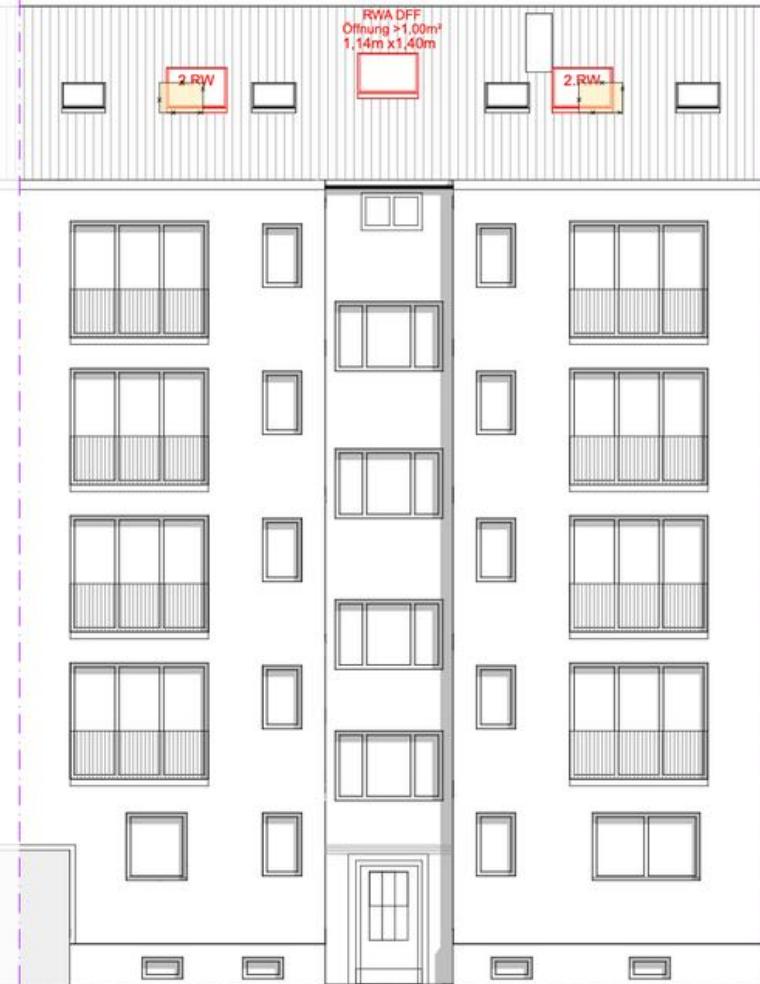


EMPIRE HOME
IMMOBILIEN GMBH



WOHNUNG MIT GARAGE ZU VERKAUFEN

BELLENSTRASSE 46, MANNHEIM



Ausstattung

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand:

- vollständige Erneuerung der Elektrik
- neue Sanitärleitungen
- neue Bodenbeläge
- frisch verputzte Wände
- zweifach verglaste Fenster
- erneuerte Wohnungseingangstüren

Damit sind alle Wohnungen sofort nutzbar und präsentieren sich in zeitgemäßem Standard.



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der Bellenstraße 46, Mannheim-Lindenholz bietet eine ideale Kombination aus attraktiver Lage, modernisierter Ausstattung und vielseitigem Wohnungsmix.

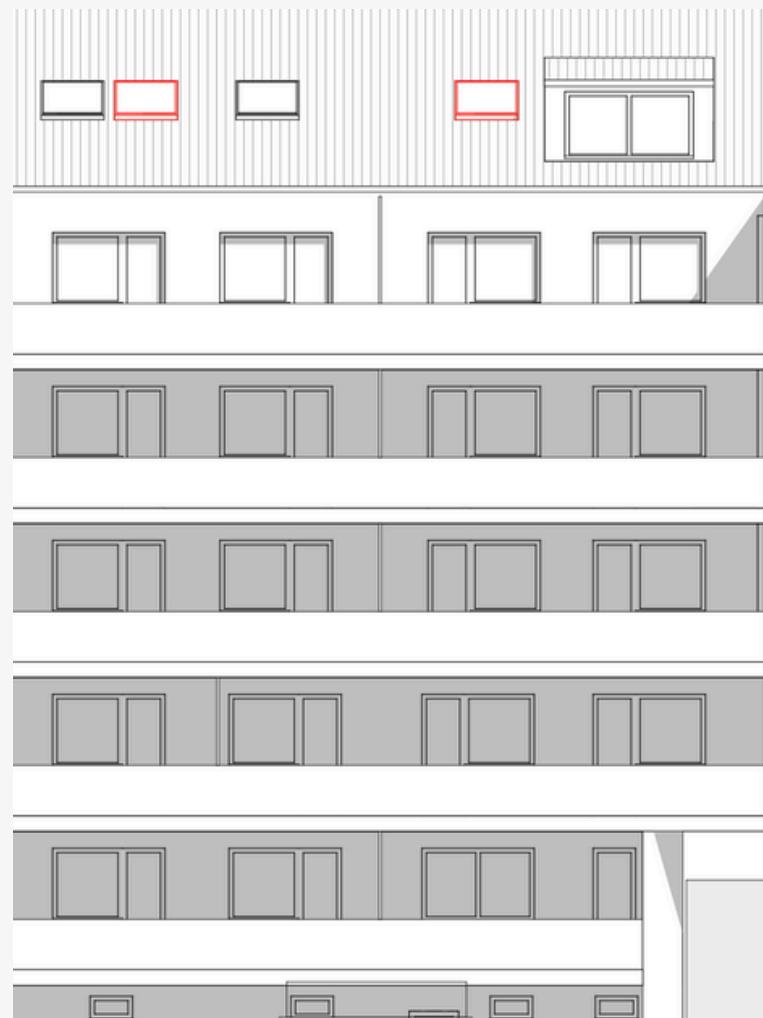
Objektbeschreibung

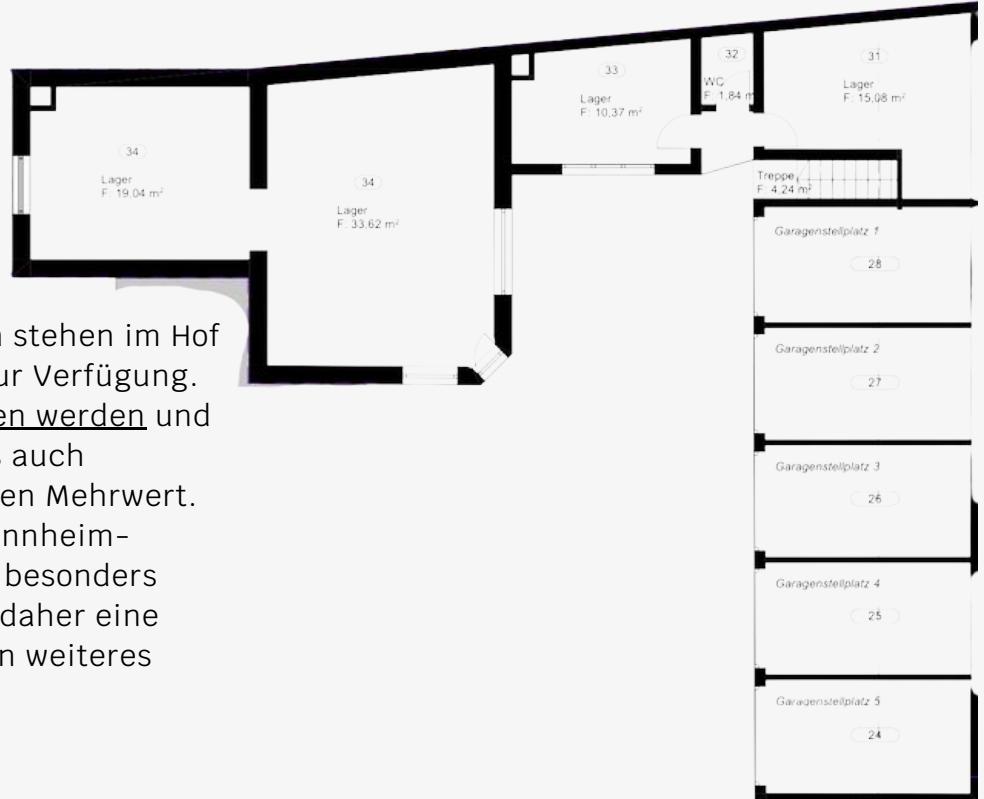
Das Wohnhaus umfasst insgesamt 12 Wohnungen mit folgender Aufteilung:

- 4 × 1-Zimmerwohnungen à ca. 49 m²
- 7 × 2-Zimmerwohnungen à ca. 68 m²
- 1 × 3-Zimmerwohnung mit ca. 84 m²

Alle Einheiten sind lichtdurchflutet und verfügen über großzügige Balkone an der Vorder- und Rückseite. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Kellerraum ausgestattet.

Im Hof stehen zusätzlich 5 Garagen zur Verfügung, die separat erworben werden können und weiteres Vermietungspotenzial bieten.



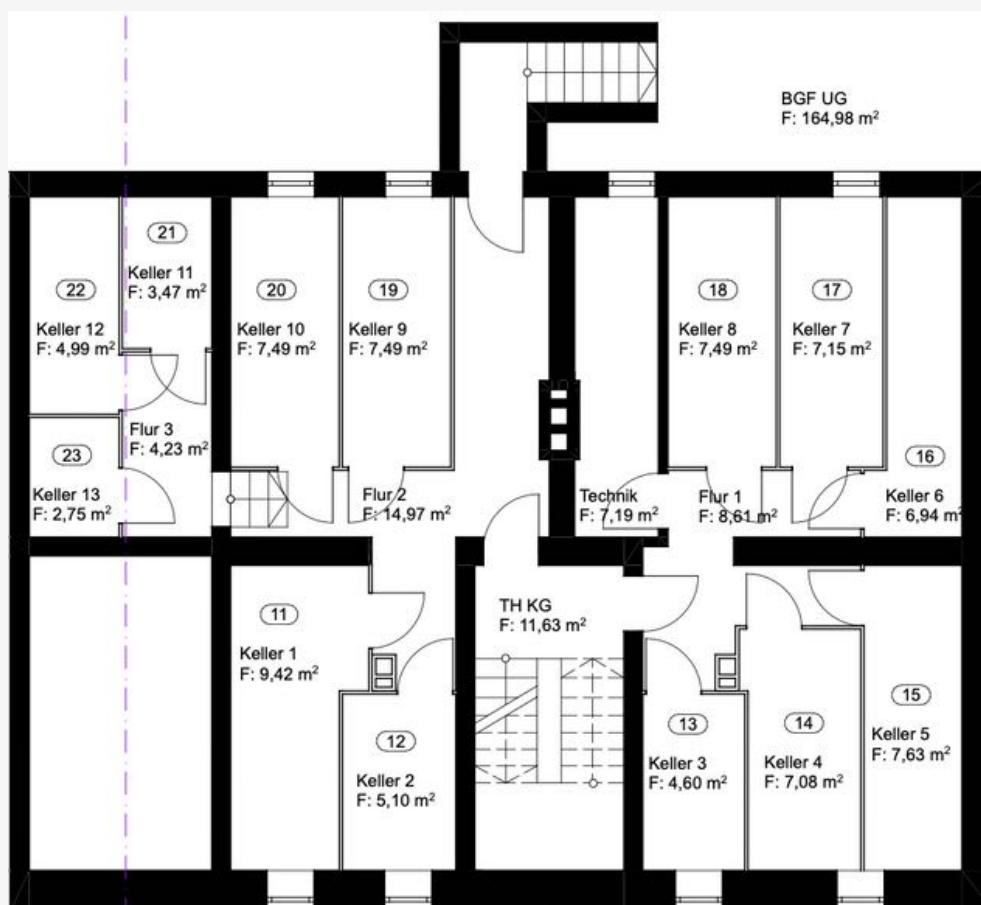


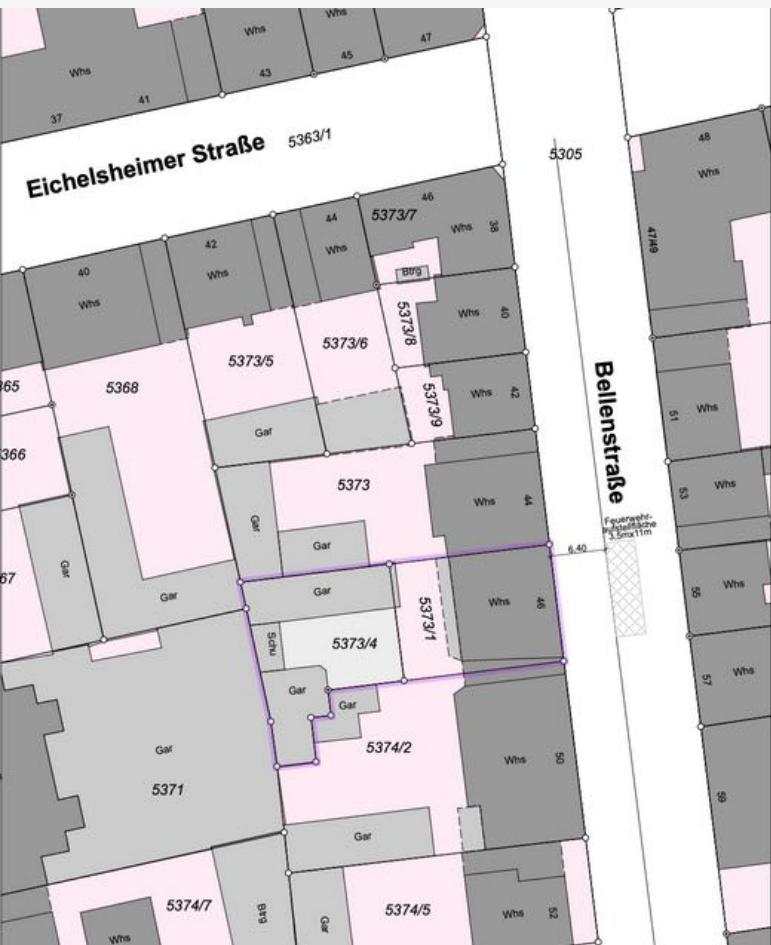
Garage

Zusätzlich zu den Wohnungen stehen im Hof des Anwesens fünf Garagen zur Verfügung. Diese können separat erworben werden und bieten sowohl den Mietern als auch Eigennutzern einen erheblichen Mehrwert. Durch die zentrale Lage in Mannheim-Lindenhof ist Stellplatzfläche besonders gefragt – die Garagen stellen daher eine attraktive Ergänzung sowie ein weiteres Renditepotenzial dar.

Praktische Kellerabstellräume

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien bietet. Damit ist eine klare Trennung gewährleistet und die Mieter profitieren von einer sinnvollen Erweiterung ihrer Wohnfläche.





ZENTRALE LAGE IN MANNHEIM

Das Grundstück Bellenstraße 46 befindet sich im Stadtteil Lindenholz, einem der lebendigen Quartiere Mannheims. Die Innenstadt sowie die wichtigsten Ziele der Stadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Rhein und Neckar sowie zur Mannheimer Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv für Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG

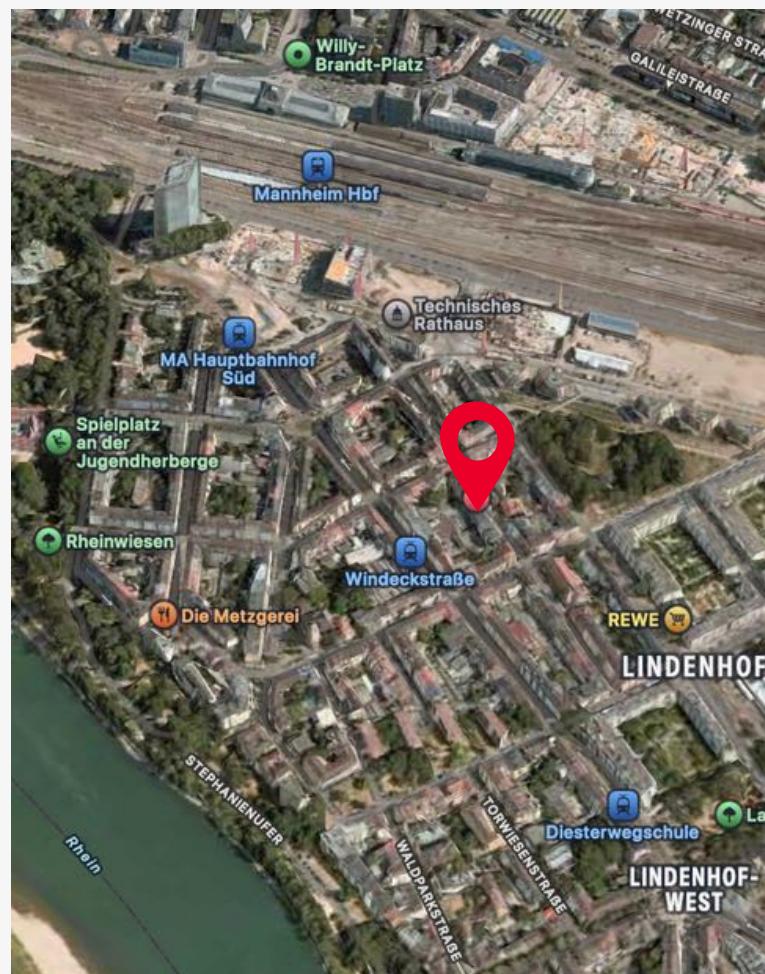
Straßenbahn- und Buslinien sind in direkter Umgebung vorhanden, der Mannheimer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A6 und A656 sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung.

URBANES UMFELD MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Zusätzlich bieten zahlreiche Sport- und Kultureinrichtungen eine hohe Lebensqualität und machen die Lage besonders vielseitig.

ZUKUNFTSTRÄCHTIGE STADTENTWICKLUNG

Lindenholz profitiert von verschiedenen städtischen Förderprogrammen. Das Quartier befindet sich im Wandel und gewinnt stetig an Attraktivität. Damit eröffnen sich langfristig gute Chancen für Investitionen und eine nachhaltige Nutzung.





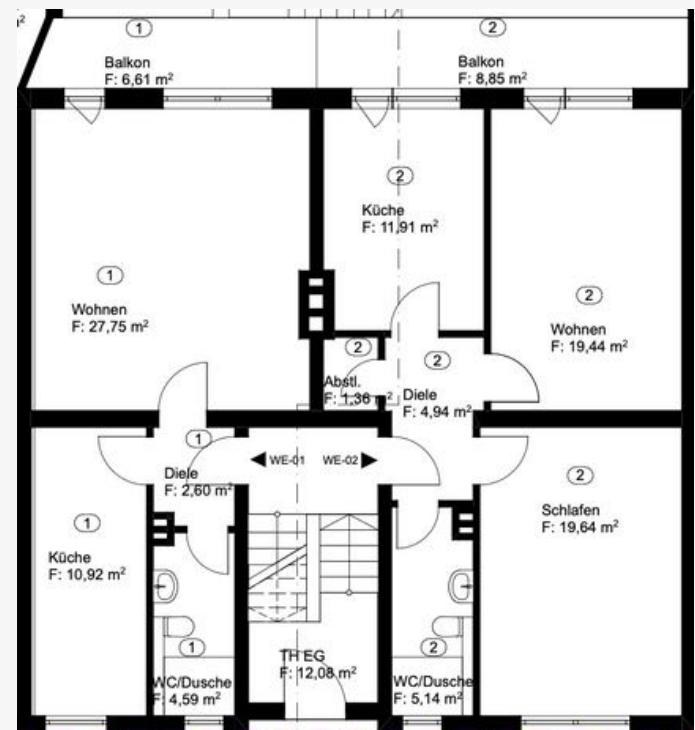
EG

WOHNUNG 1 (LINKS)

- 49 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHN- / SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON

WOHNUNG 2 (RECHTS)

- 67 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON





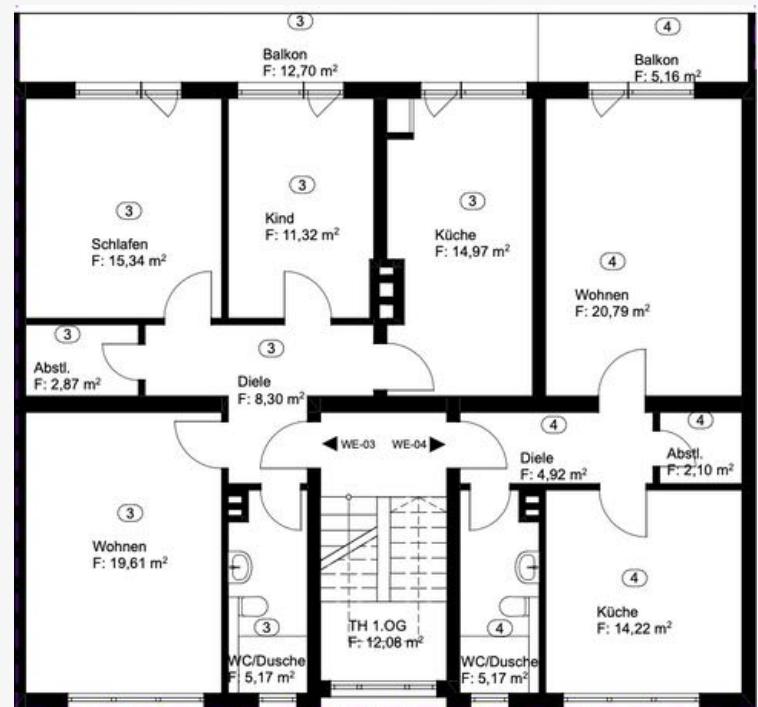
1 OG

WOHNUNG 3 (LINKS)

- 84 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 2 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 4 (RECHTS)

- 50 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHN- /SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON





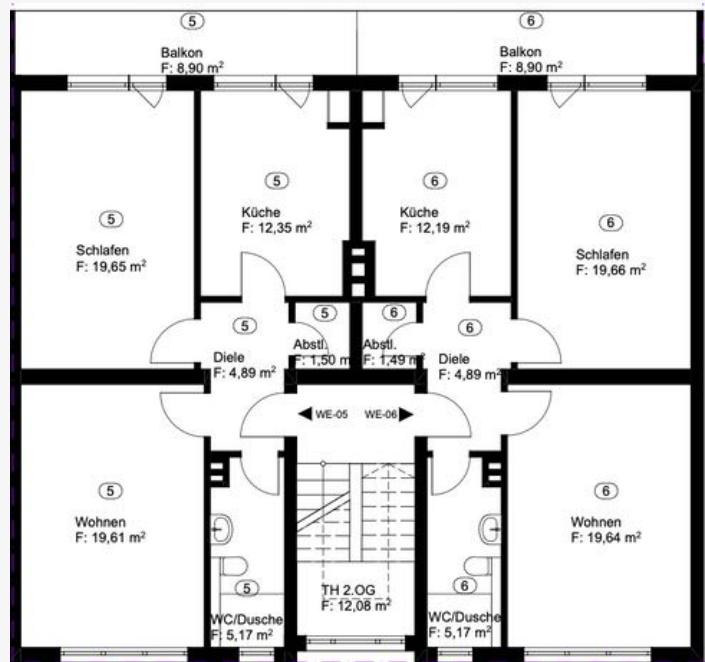
2 OG

WOHNUNG 5 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 6 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM





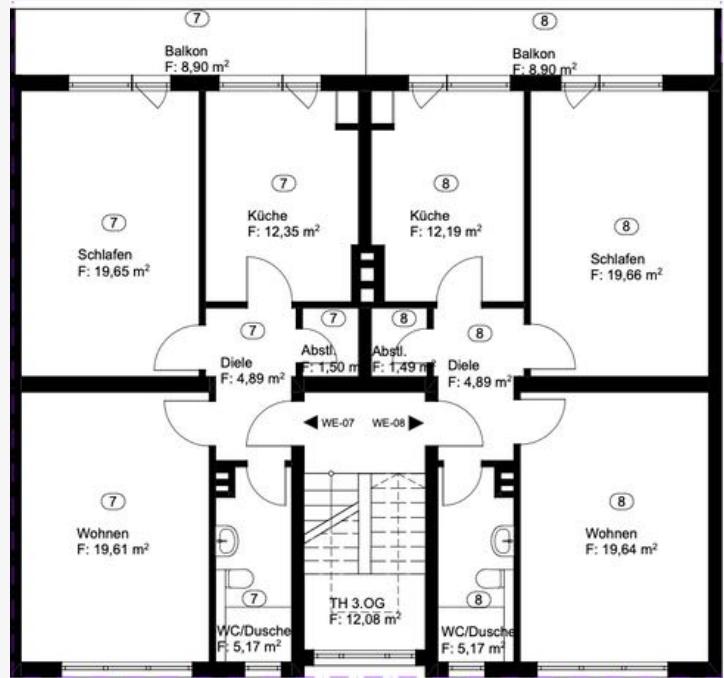
3 OG

WOHNUNG 7 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 8 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM





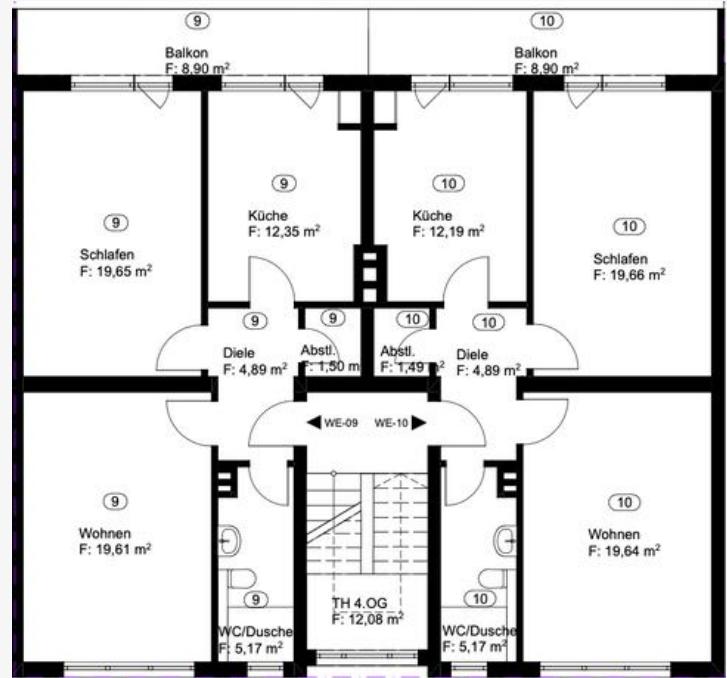
4. OG

WOHNUNG 9 (LINKS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 10 (RECHTS)

- 68 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM





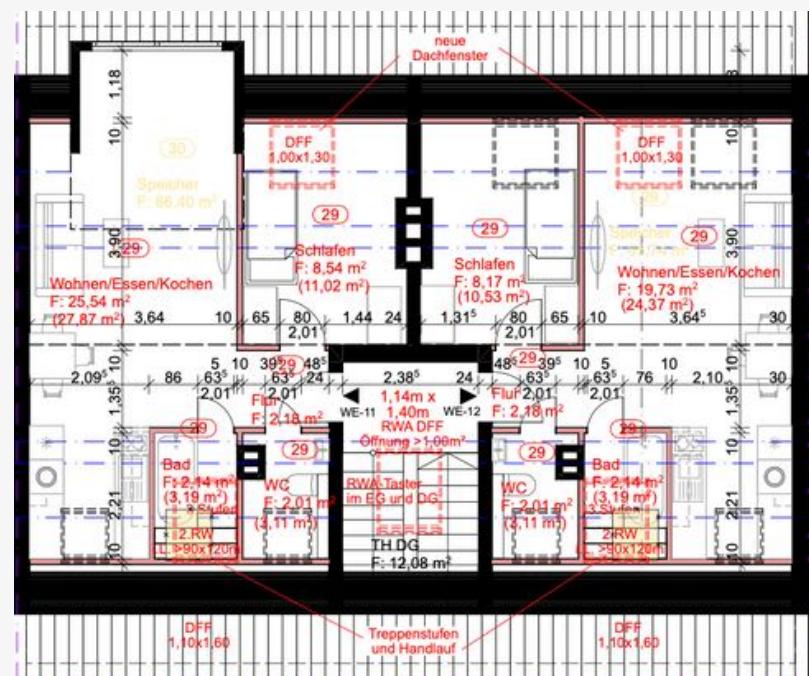
DG

WOHNUNG 11 (LINKS)

- 47 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM

WOHNUNG 12 (RECHTS)

- 47 QM WOHNFLÄCHE
- 1 WOHNZIMMER
- 1 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 BALKON
- 1 ABSTELLRAUM







EMPIRE HOME IMMOBILIEN GMBH

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer –
keine Maklergebühren, keine zusätzlichen Kosten.
Profitieren Sie von einem transparenten Kaufprozess
und direktem Kontakt zum Verkäufer.

 **0176 626 481 94**
Info: info@immo-empire.de