

Exposé

Wohnung in Mannheim

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



Objekt-Nr. OM-398882

Wohnung

Verkauf: **249.500 €**

Ansprechpartner:
Empire Home Immobilien GmbH

Bellenstraße 46
68163 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	12	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	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-Lindenhof – Bellenstraße 46 – zentral & ruhig gelegen

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

Die Wohnungen bieten Wohnflächen von 52 m², 72 m² und 88 m² und überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Kaufpreise

- 49 m² – (1 Zimmer) auf Anfrage
- 68 m² – (2 Zimmer) auf Anfrage
- 84 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
- Fernwärme (MVV Mannheim)
- Stellplätze und Garagen vorhanden (optional zu erwerben)

Gebäude

- Balkonsanierung mit Edelstahl-/Glasgeländern
- hofseitige Fassadendämmung
- renoviertes Treppenhaus
- neue Briefkastenanlage
- neue Hauseingangstür
- neue Treppenhausfenster
- überdachter Fahrradstellplatz im Hof

- Kellerabteil für jede Wohnung

Lage

Der Mannheimer Lindenhof zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zum Rhein, Waldpark, Hauptbahnhof und zur Innenstadt macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

- kurze Wege in die Mannheimer Innenstadt
- gute ÖPNV-Anbindung
- Nähe zu Universität, BASF und SAP
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung

Sonstiges

- provisionsfreier Verkauf
- ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Besichtigung nach Vereinbarung möglich

Kontakt:

Empire Home Immobilien GmbH

Tel.: 0176 62648194

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

Sonstiges

- provisionsfreier Verkauf
- ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Besichtigung nach Vereinbarung möglich

Kontakt:

Empire Home Immobilien GmbH

Tel.: 0176 62648194

Lage

Lage

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

- 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



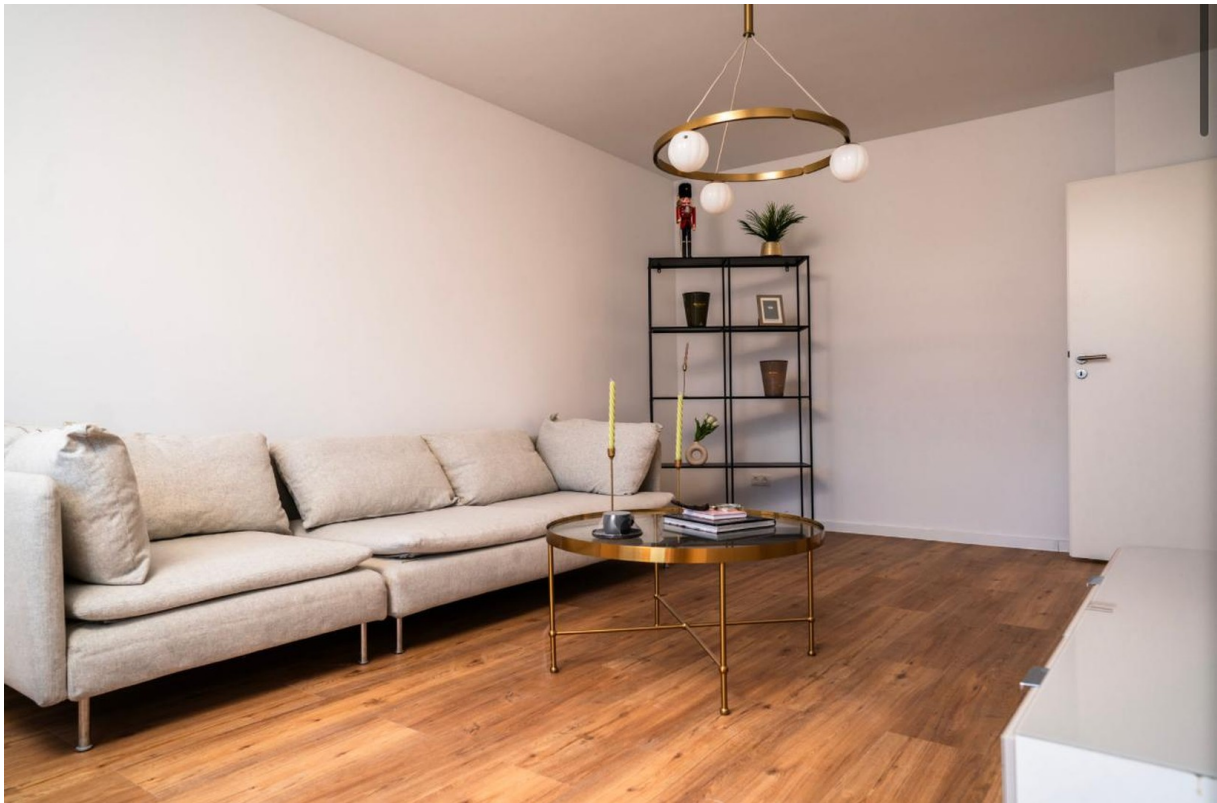
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



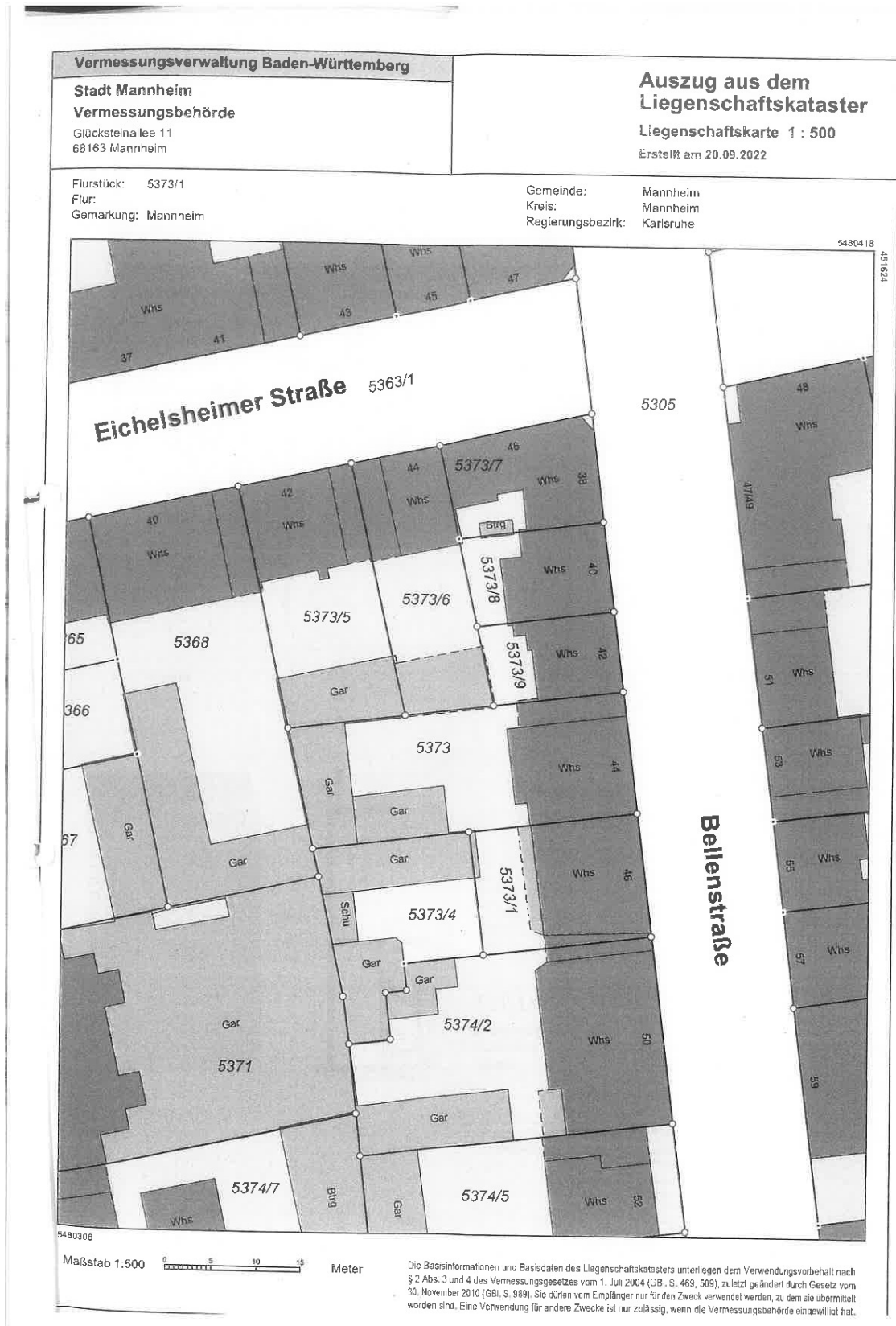
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde einwilligt hat.

Exposé - Grundrisse

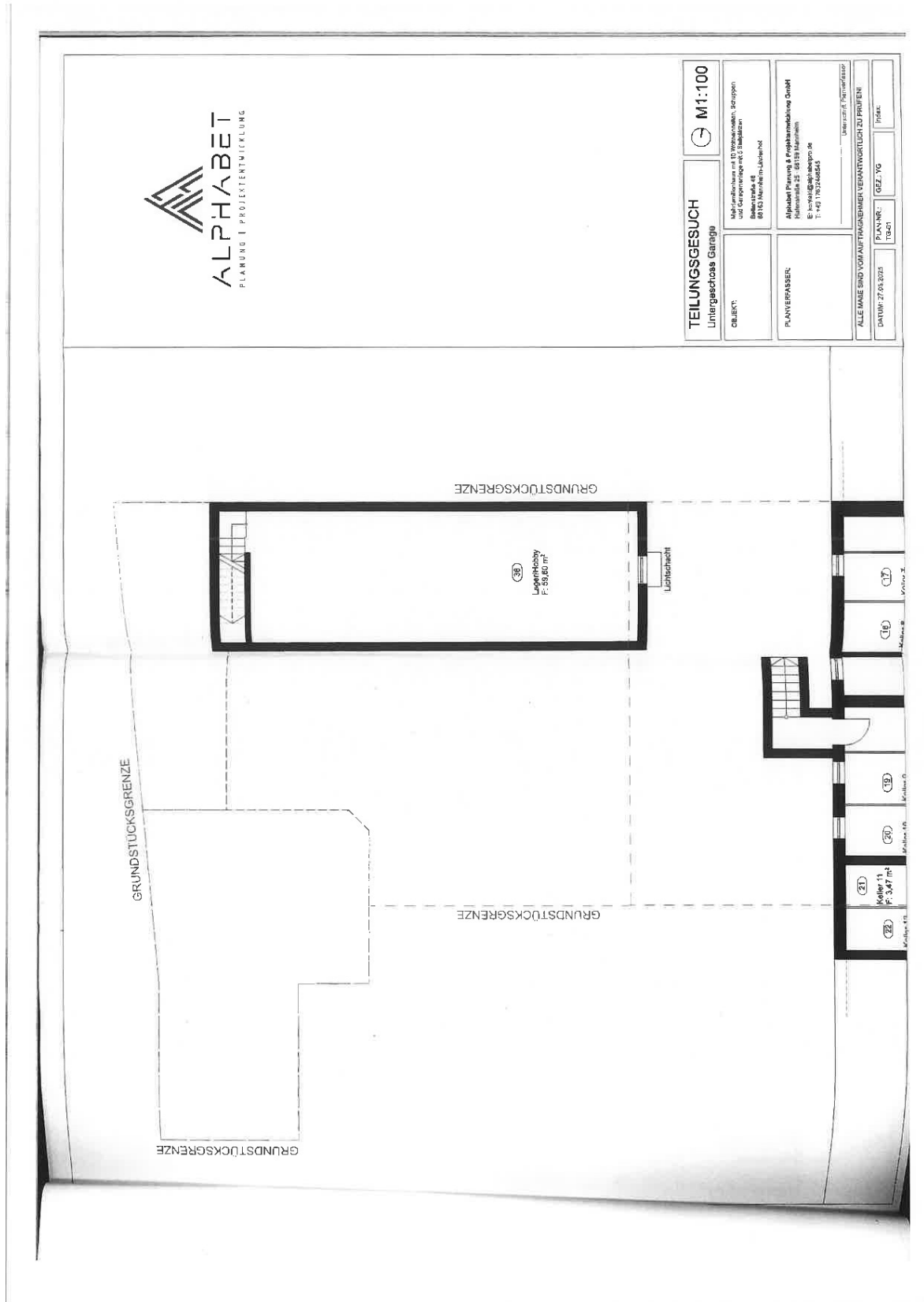


Zulieferungsplan
des Bauherrn/Vertragspartners AS OG 25

TEILUNGSGESUCH Uhrzeit: EG, UG		➡ M1:200
OBJEKT	Nebengebäude mit 13 Wohngebieten, Schuppen und Garageanlage mit 6 Stellplätzen Bauweise: EG BVG: Normen-Urteil-Objekt	
PLANVERFASSEL	Architekturbüro für Bauplanentwicklung GmbH Friedstraße 20 • 81531 München E: kontakt@alphanet.de T: +49 89 182248245	
ALLE MAßE SIND VOMAUFGABENWERT VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN		
PLANNR.:	EGZ. YG	Mod.
1/2024		



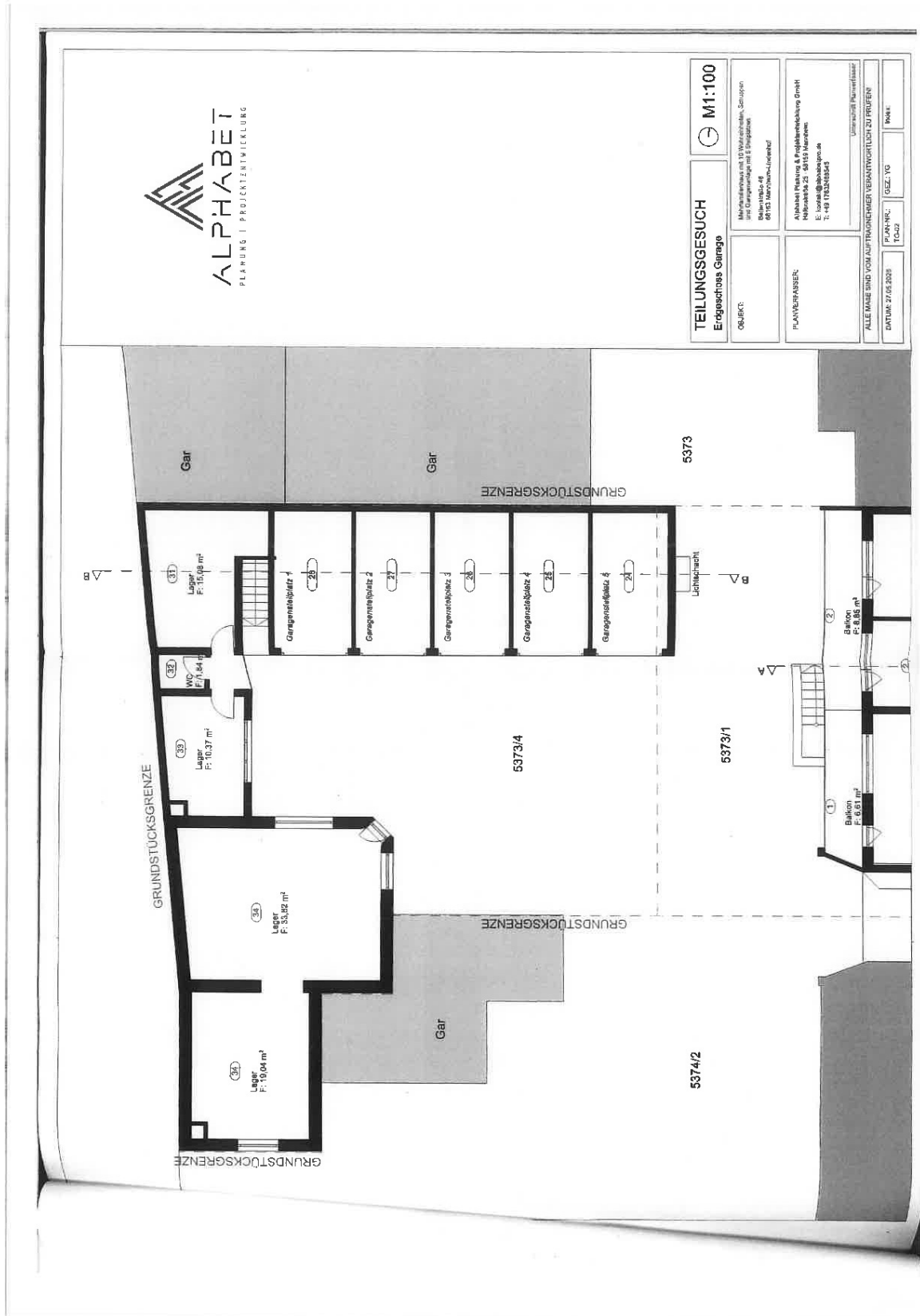
Exposé - Grundrisse



ALPHABET
PLANUNG | PROJECTENTWICKLUNG

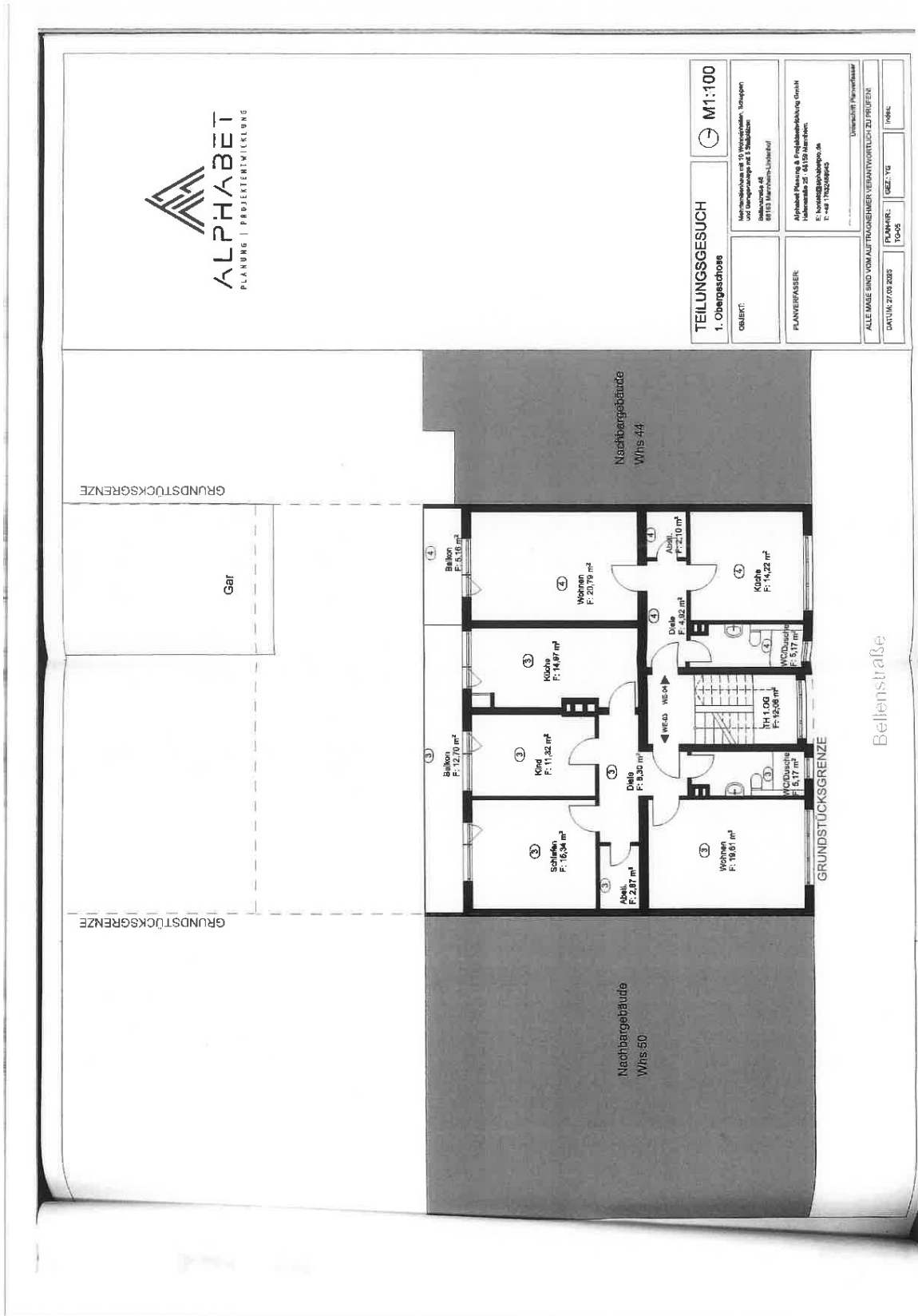
TEILUNGSGESUCH Untergeschoss Garage		M1:100	
OBJEKT: Müllverbrennung mit Drosselröhren, Schuppen Müllverbrennung mit Drosselröhren Bebelstraße 48 98152 Merkershausen-Lichtenhof		Datei: 10000000000000000000	
PLANVERFASSTER: Alphabet Planung & Projektentwicklung GmbH Helmestraße 27 · 98159 Merkershausen E: info@alphabet-planning.de T: +49 170 2244444		Datei: 10000000000000000000	
ALLE MAßE SIND VORAUFGANGSRIßER VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!		Datei: 10000000000000000000	
DATUM: 27.03.2025	PLAN NR.: 178-471	GRZ: 1/0	PROJ.:

Exposé - Grundrisse

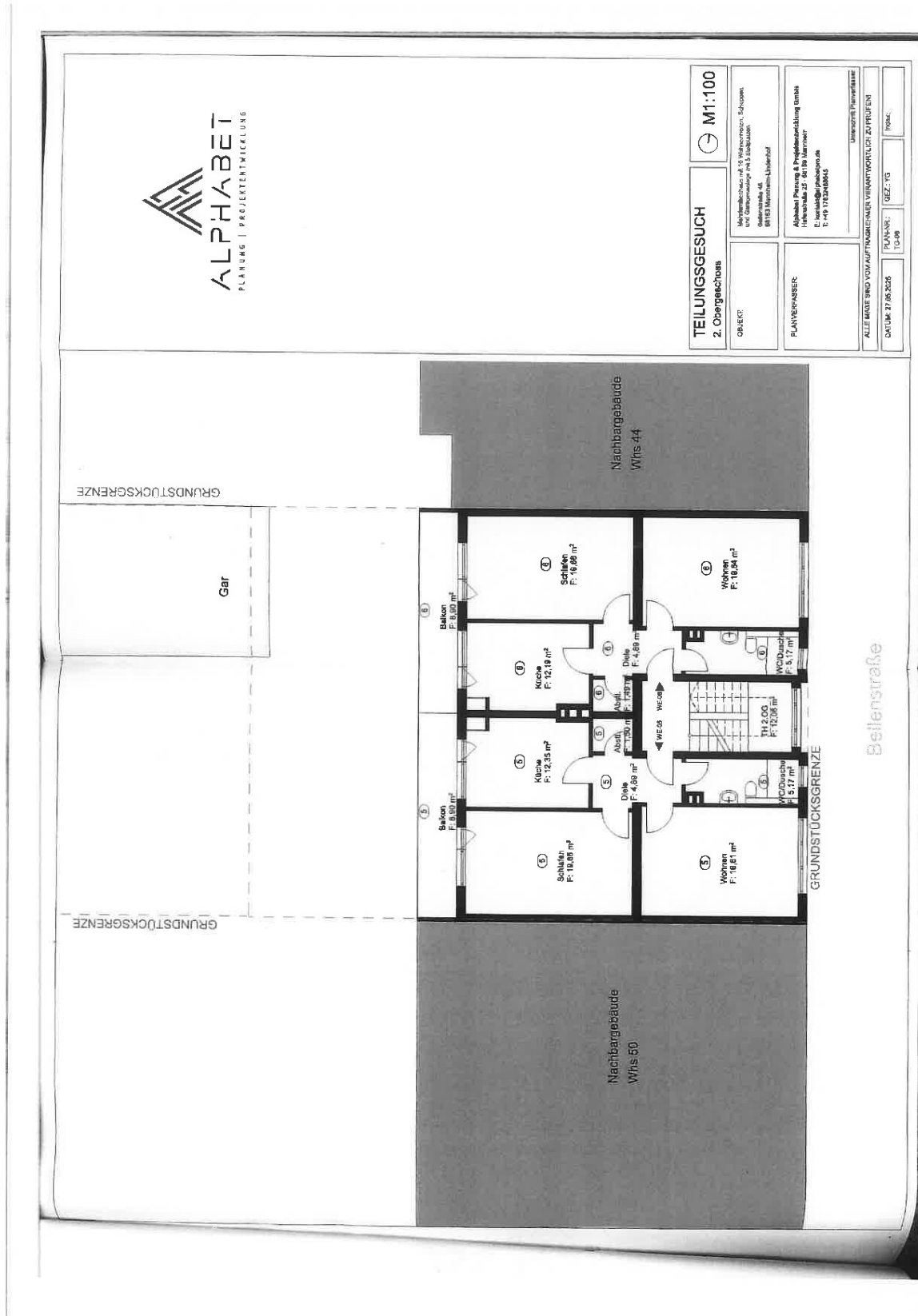


TEILUNGSGESUCH		M1:100
Ergeschoss Garage		
OBJEKT: Mehrfamilienhaus, Wohnfläche, Garage mit Garagenstellplatz & Doppelgarage, Balkonplatz 48, 6152 München-Lieseritz		
PLANVERFASSEN: Alphabeta Planning & Projektentwicklung GmbH, Heilbrunnstr. 25, 80155 München, E: kontakt@alphabeta.de, T: +49 89 23024000		
ALLE MAßE SIND VOM AUßENRANDER VERANTWORTLICH ZU NEHMEN		
DATUM: 27.05.2020	PLAN-NR.: TC-02	OBJEKT-NR.: 1004

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



TEILUNGSGESUCH	M1:100
2. Obergeschoss	
OBJEKT	Mehrfamilienhaus mit Nebenräumen, Schuppen und Garagenanlage mit 3 Stellplätzen, Gedenkstele 48, Gedenkstele 48, 8153 Mettern-Liebenhof
PLANVERFASSER	Alphabet Planung & Projektentwicklung GmbH, Finkenstraße 25, 66183 Saarbrücken, T: +49 172 2418444
ALLE MAßE SIND VORWAUFTRAGNEHMERS VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN	
DATUM: 27.06.2025	PLANNR.: 10-08
SEZ.: YG	NO.:

Belienstraße

Exposé - Grundrisse



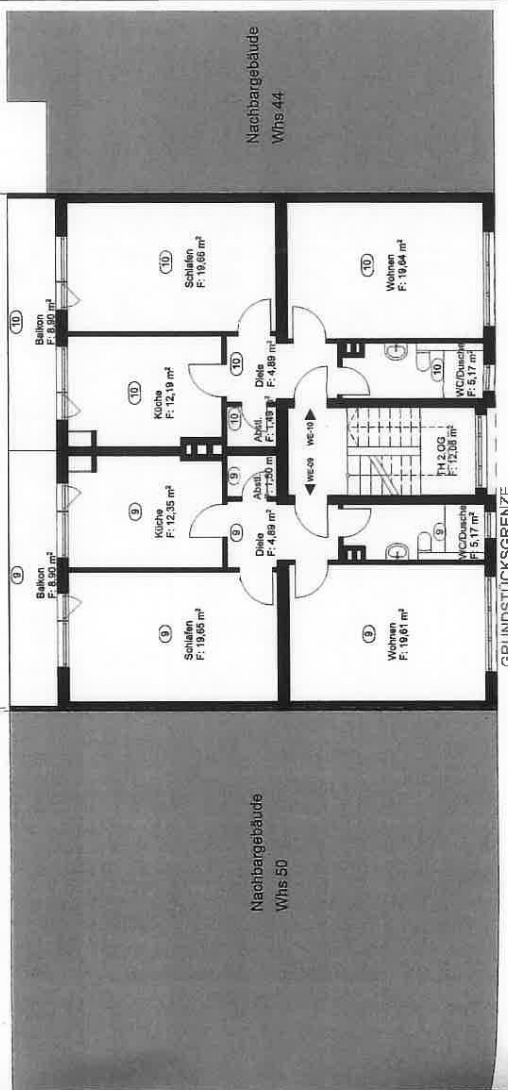
TEILUNGSGESUCH		M1:100
4. Obergeschoss		
OBJEKT		Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten, Schwimmbad und Übergangslage mit 8 Stellplätzen Isenhardtstraße 44 80113 München-Untertochheim
PLANVERFASSER		Alphaber Planung & Projektentwicklung GmbH Friedrichstraße 25 80333 München T: +49 89 73230445 U: +49 89 73230445
ALLE MAßE SIND VORWAUFTRAGENDEN VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN		
PLANNR.	GEZ.	MAßST.
10-06	Y3	
DATUM: 27.06.2016		

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

Gar

Balkonüberdachung Kontur



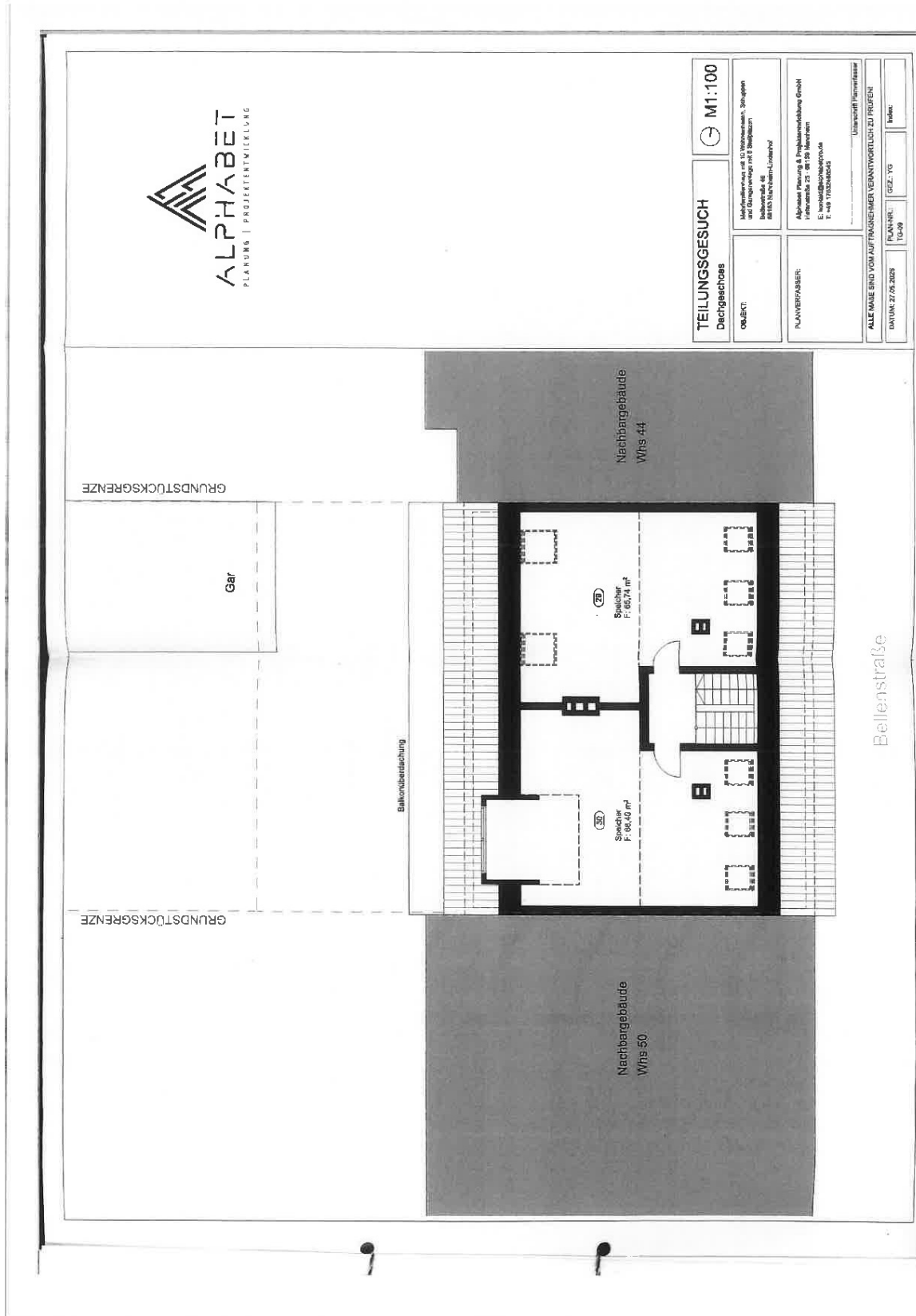
Nachbargebäude
Wohns. 44

Nachbargebäude
Wohns. 50

GRUNDSTÜCKSGRENZE

Bellenstraße

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ALPHABET

 PLANUNG | PROJEKTENTWICKLUNG

TEILUNGSGESUCH M1:100

Schnitt

Verantwortlich für Entwurf, Statik, Schall-
 und Energieverhalten im 3. Bauabschnitt
 Bauleitung 40
 88162 Mannheim, Leinhardt

Alphabet Planung & Projektentwicklung GmbH
 Hohenstraße 25 · 68159 Mannheim
 E: info@alphabet.de
 T: +49 7231 606001

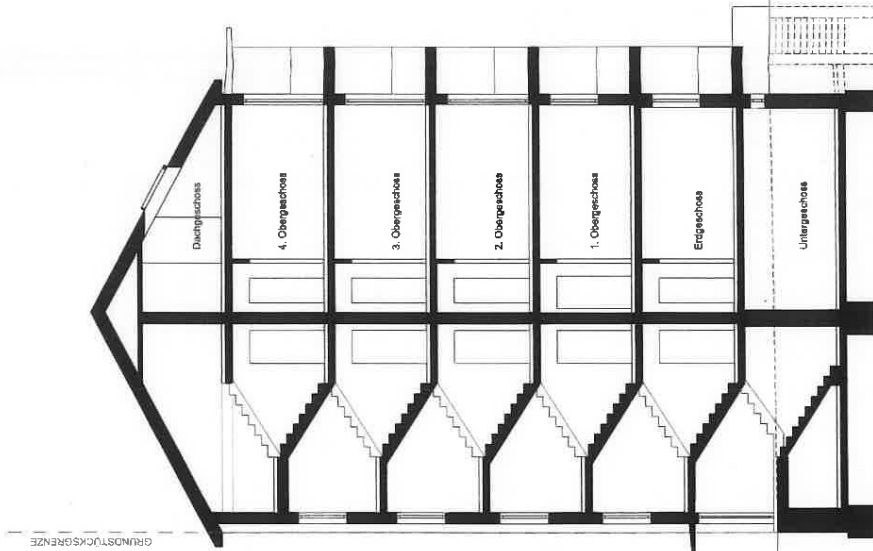
Verantwortlich für Baugrubensicherung
 Baugrubensicherung

ALLE MAßE SIND VORAUFTRAGNEHMEN VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!

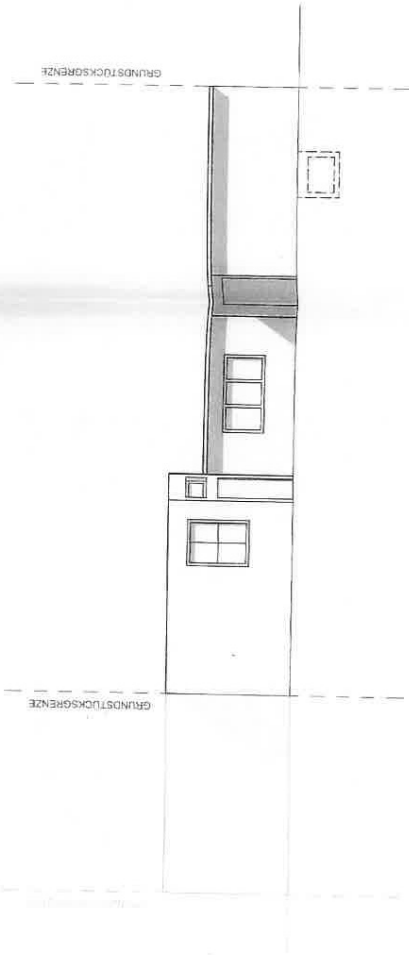
DATUM: 27.04.2024

PLANNR.: 022_V3

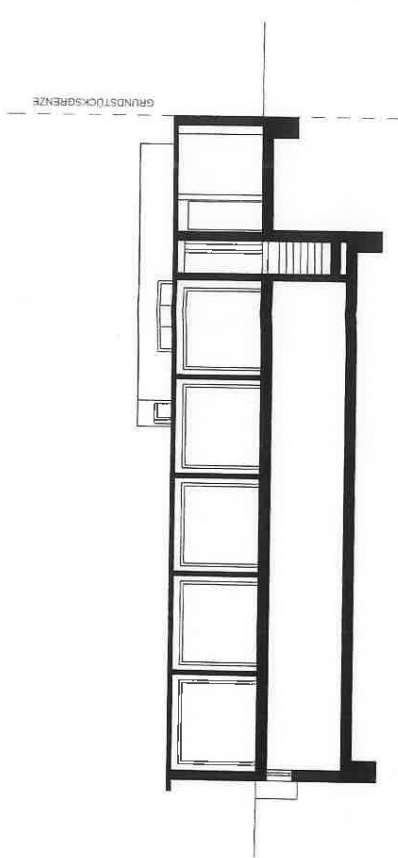
INSK.:



Exposé - Grundrisse



Ansicht Garage u. Schuppen



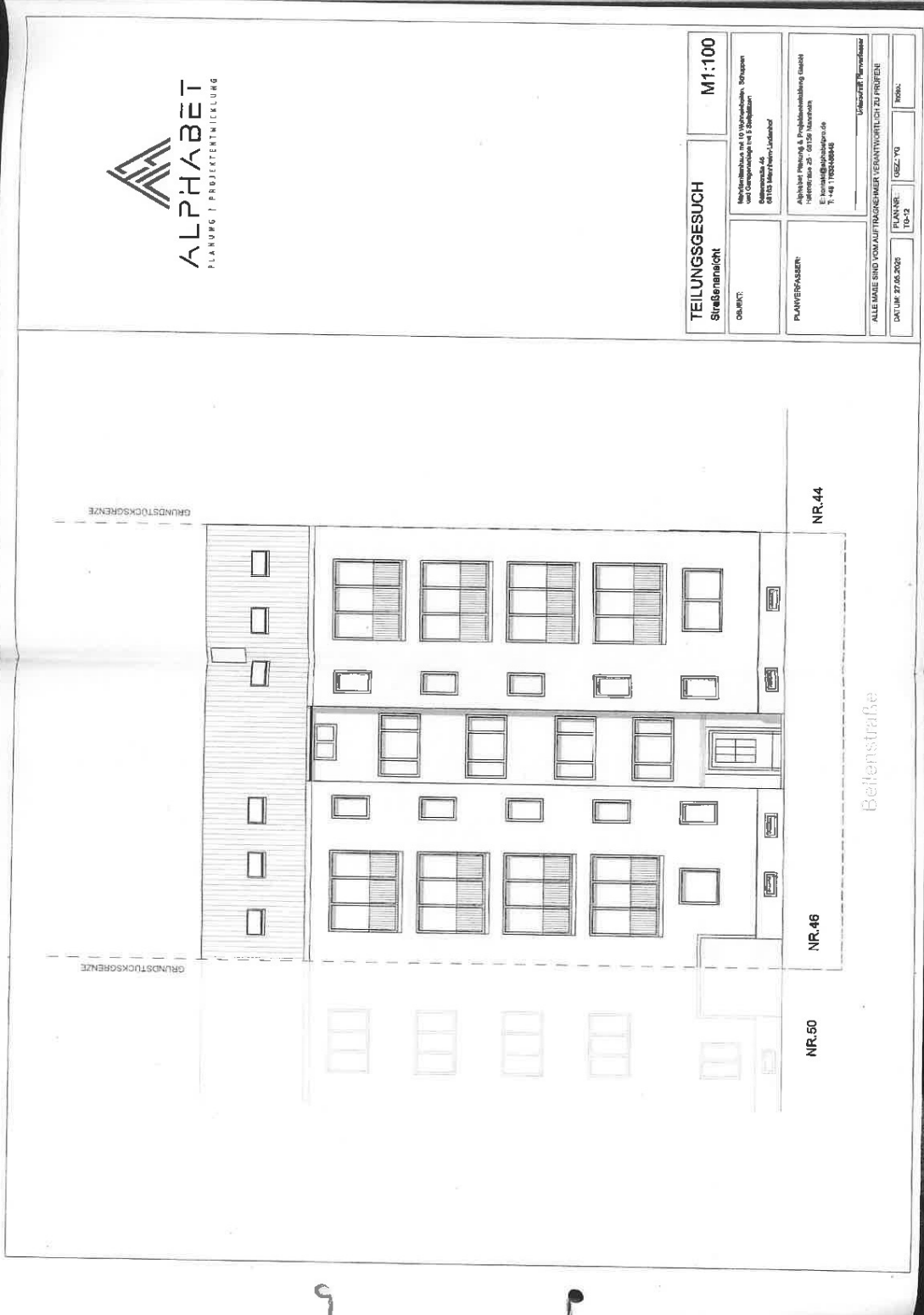
Schnitt B B

TEILUNGSGESUCH		M1:100
Ansicht/Schnitt Gang/Schuppen		
OBJEKT:	Mehrfamilienhaus mit Wohnflächen, Schuppen und Umkleekabinen an der Bahnhofsbrücke Bahnhofstraße 43 89183 Memmingen-Lindenberg	
PLANVERFASSTER:	Alphabeta Planning & Projektentwicklung GmbH Helmstraße 25 - 86125 Memmingen T: +49 8331 9000-10 F: +49 8331 9000-1000	
ALLE MAßE SIND VORMAßSTÄBEMÄßIG VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN		
PLANNR.:	BEZ.:	INDEX:
DATUM:	1:0-13	Ende

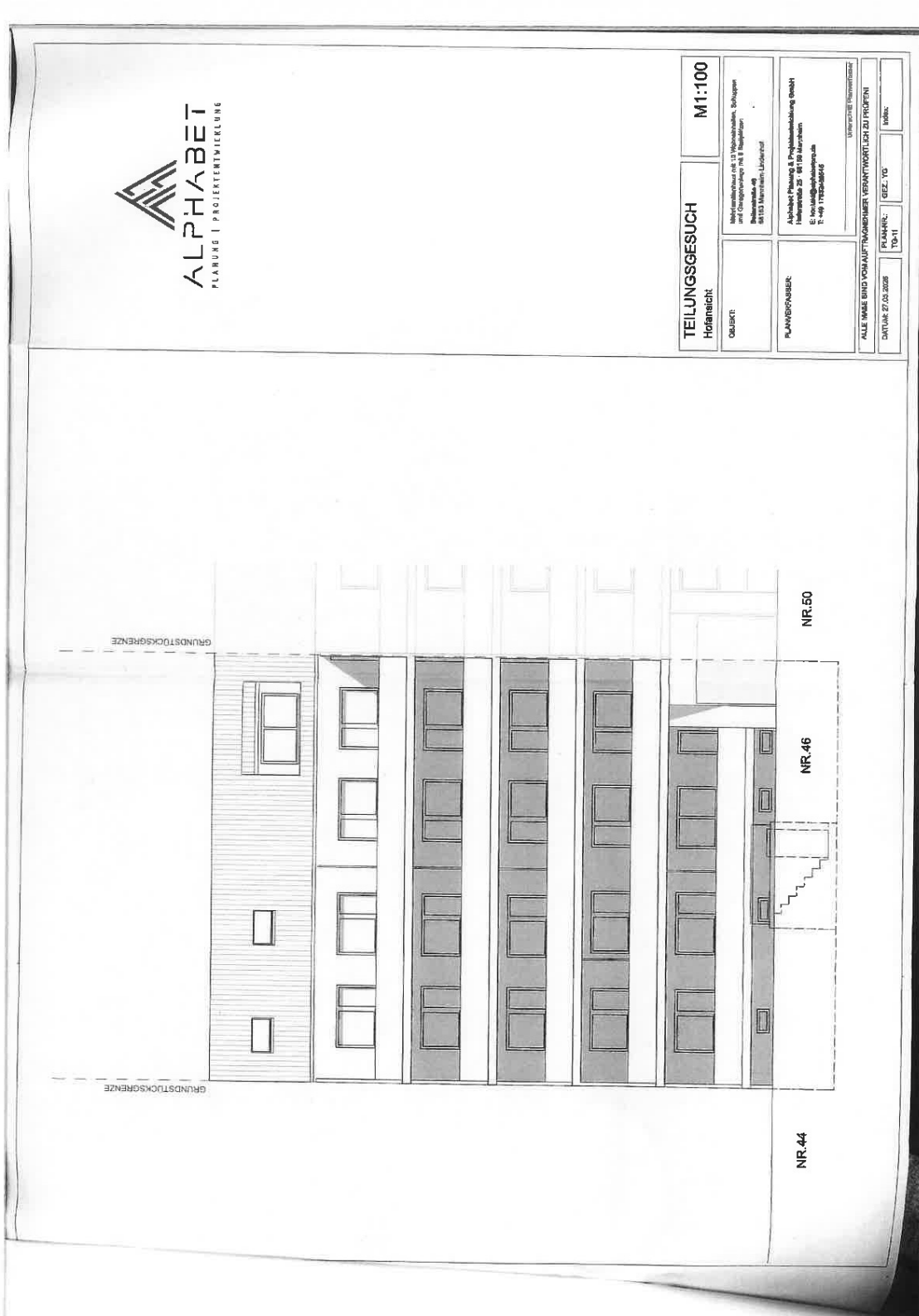
Exposé - Grundrisse



TEILUNGSGESUCH Straßenmisch	M1:100
OBJEKT: Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Schuppen mit Carport und 2 BHK's Baujahr 1964 08125 Meer/Imm./Landeshof	
PLANNUMMER:	ALPHABET PLANNING & ARCHITECTURE Hafenstraße 23 - 08126 Meerane E: kontakt@alphanet.de T: +49 1765448846
ALLE MAÄE SIND VOM KAUFTRÄGER ZU VERIFIZIEREN	
DATEI: 27.05.2020	PLAN: TD-2
GEZ: PO	NO: 1



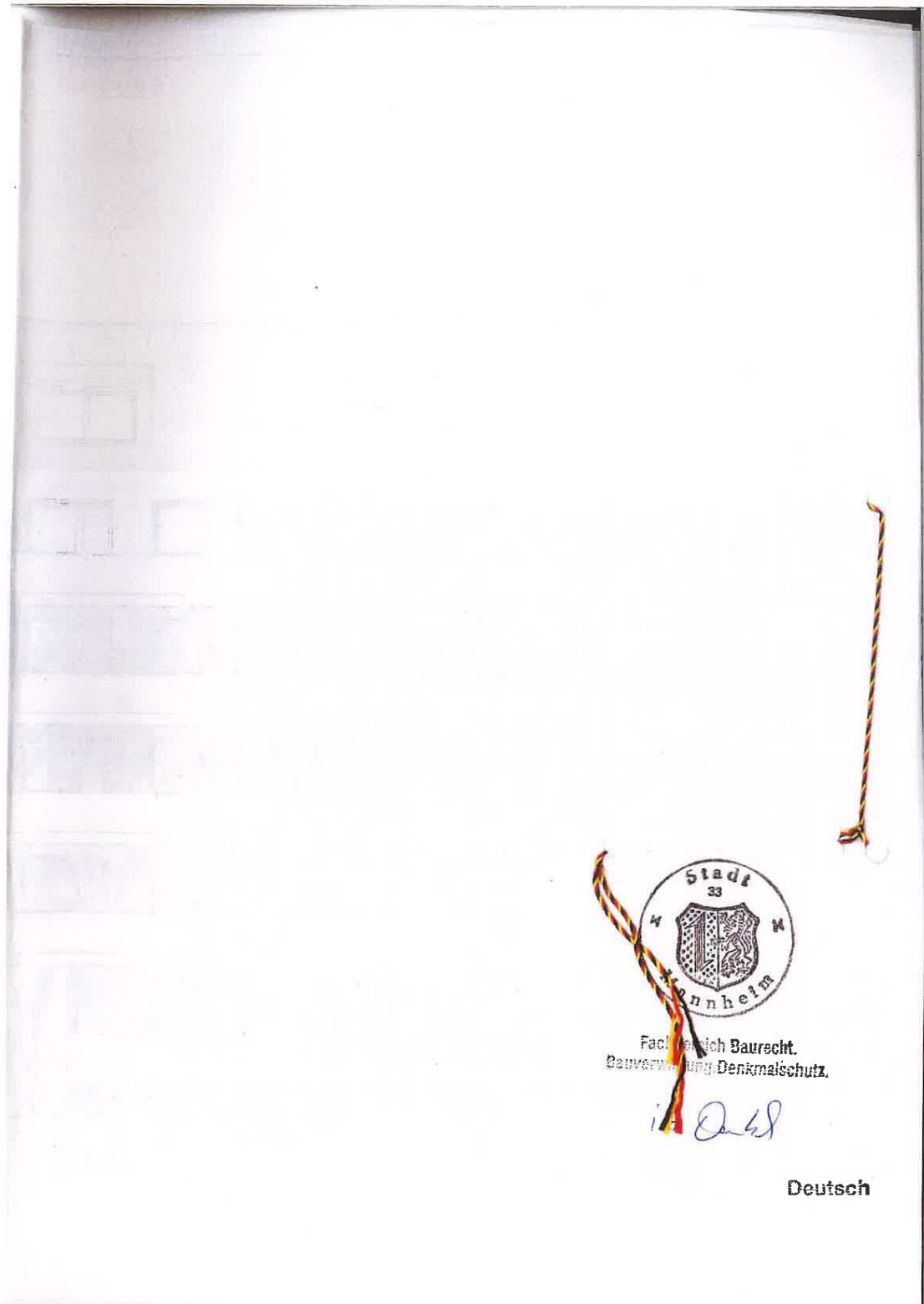
Exposé - Grundrisse



ALPHABET
PLANUNG | PROJEKTENTWICKLUNG

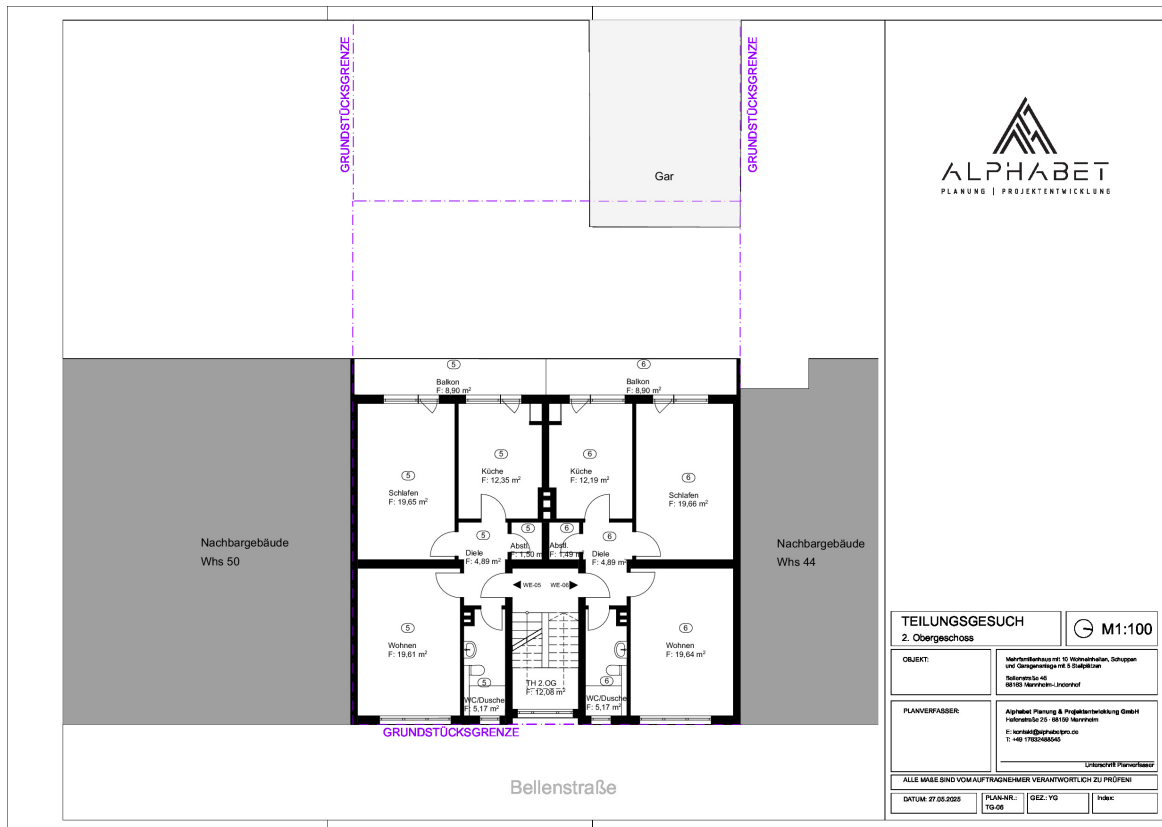
TEILUNGSGESUCH Hofareicht	M1:100
OBJEKT: Bürokomplex mit 13 Wohnbauten, Büropark und Geschäftszentrum mit 8 Baugruppen in der Maxstadt, Leipzig Bauwerks-Nr. 10	
PLANINGESÄSSLER: Alphabet Planung & Projektentwicklung GmbH Alphabetstraße 1 D-04109 Leipzig T: +49 371 2343434	
ALLE WAHRE BILD VON AUFTRAGNEHMER VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!	
DATUM: 27.03.2028	PLANNR.: 10-11
GEZ. VO:	IMP:

Exposé - Grundrisse



Deutsch

Exposé - Grundrisse

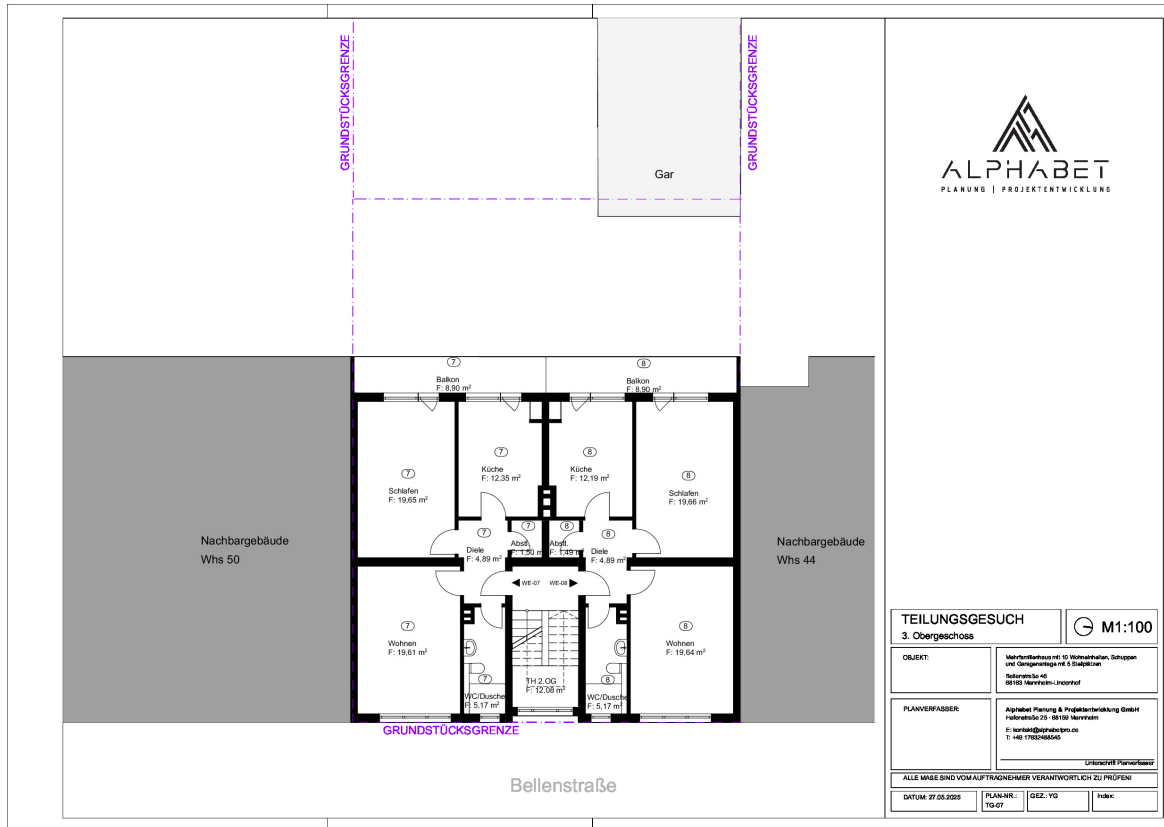


Exposé - Grundrisse



TEILUNGSGESUCH		M1:100	
Hofansicht			
OBJEKT:	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Schuppen und Garageanlage mit 8 Stellplätzen Industriestraße 46 68103 Mannheim-Lindbrunn		
PLANVERFASSTER:	Alphabet Planung & Projektentwicklung GmbH Industriestraße 23 - 68103 Mannheim E: kontakt@alphabetpm.de T: +49 7143 904040		
<small>Urbanistik Planungsamt</small>			
ALLE MAÄE SIND VOM AUFTRAGNEHMER VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!			
DATUM: 27.05.2025	PLANNR.: 15-11	GEZ.: YG	Indic:

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



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"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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).

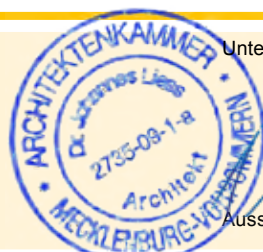
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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 angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2025-006078357

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

35,32

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

89,9 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf

117,1 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

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	
		%	%
		%	%
		%	%

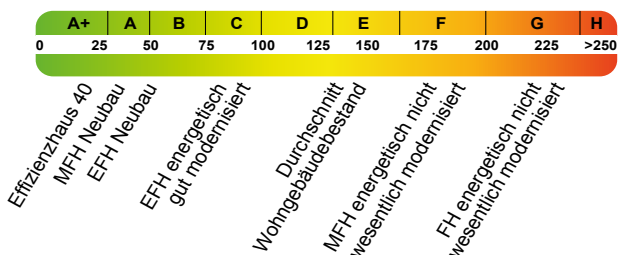
Maßnahmen zu Einsparung ³

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 Berechnungsverfahren

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

³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

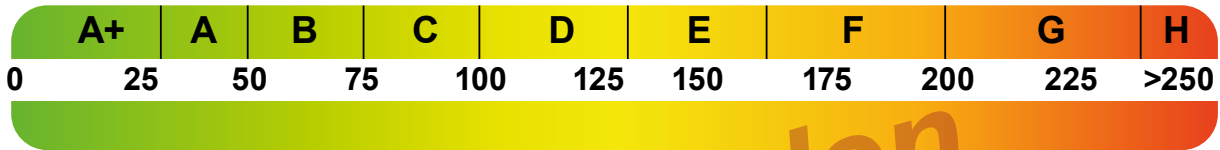
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BW-2025-006078357**

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)**

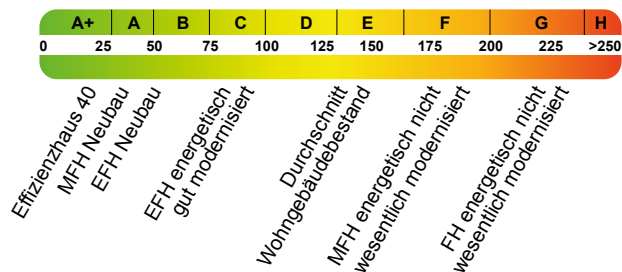


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						

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 sind möglich sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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 sichergestellt 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 Anforderungen 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: Gleiches 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.

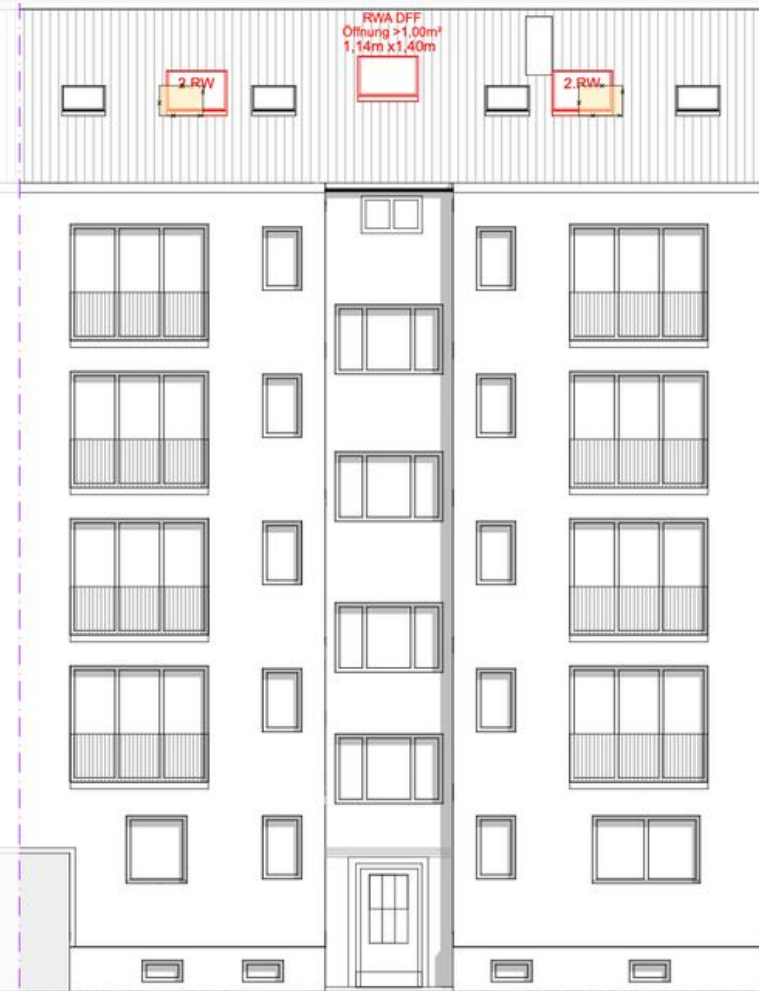
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**EMPIRE HOME
IMMOBILIEN GMBH**



WOHNUNG MIT GARAGE ZU VERKAUFEN

BELLENSTRASSE 46, MANNHEIM



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

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

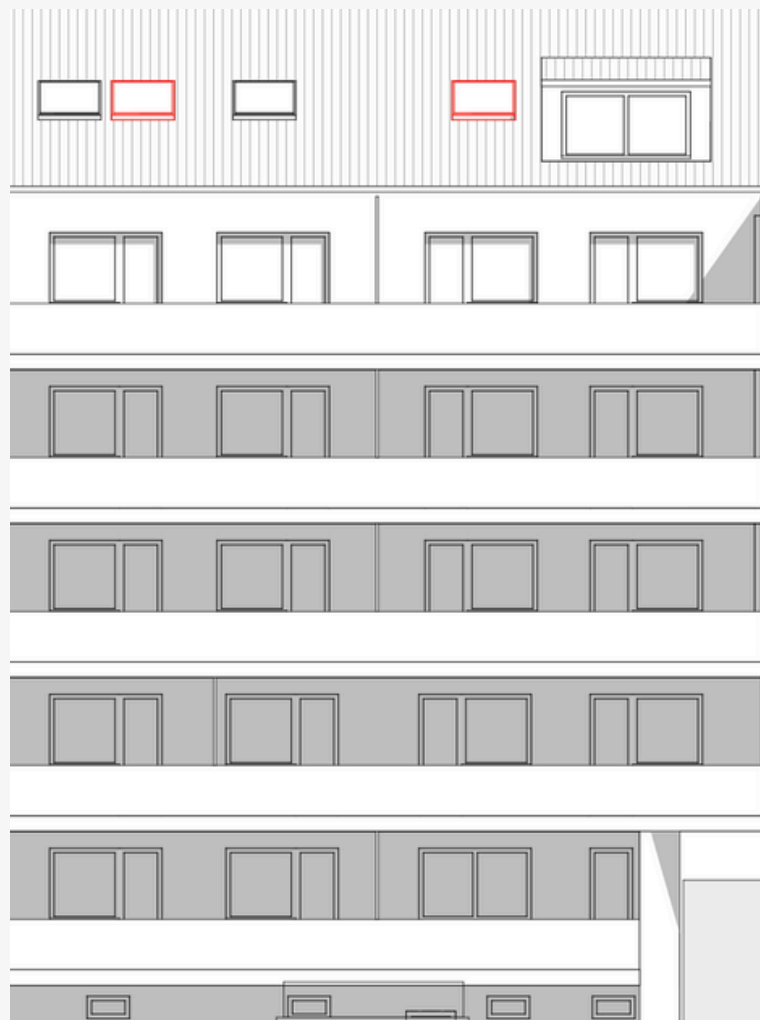
Objektbeschreibung

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.



Ausstattung

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

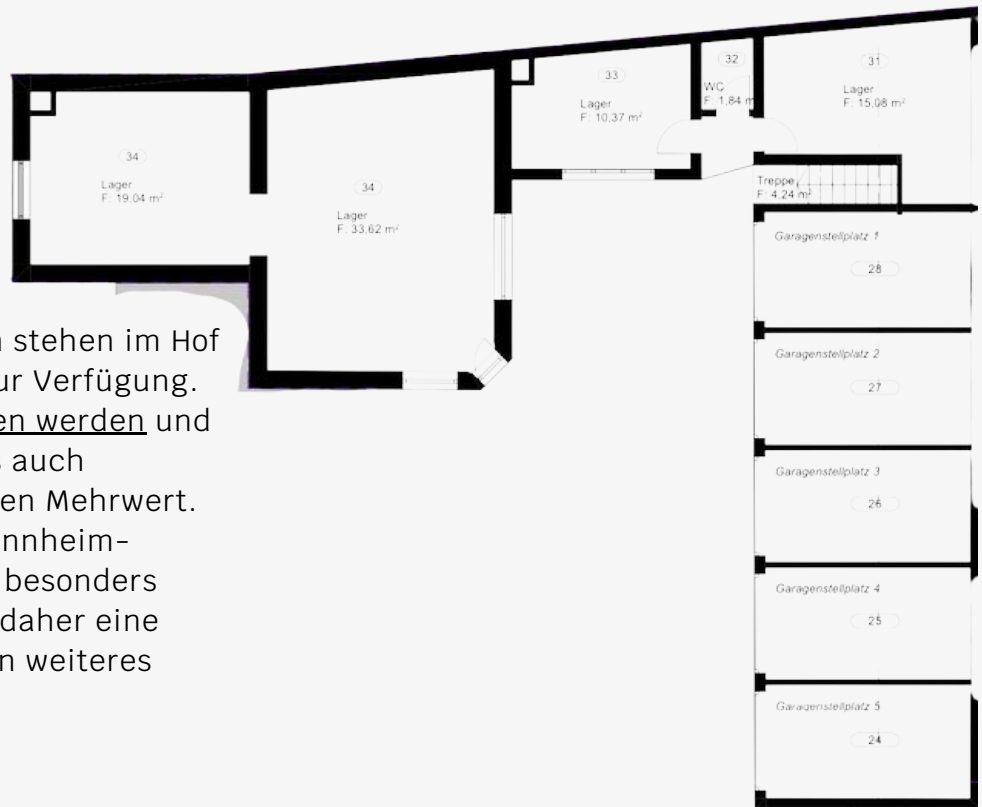
- vollständige Erneuerung der Elektrik
- neue Sanitärleitungen
- neue Bodenbeläge
- frisch verputzte Wände
- zweifach verglaste Fenster
- erneuerte Wohnungseingangstüren

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



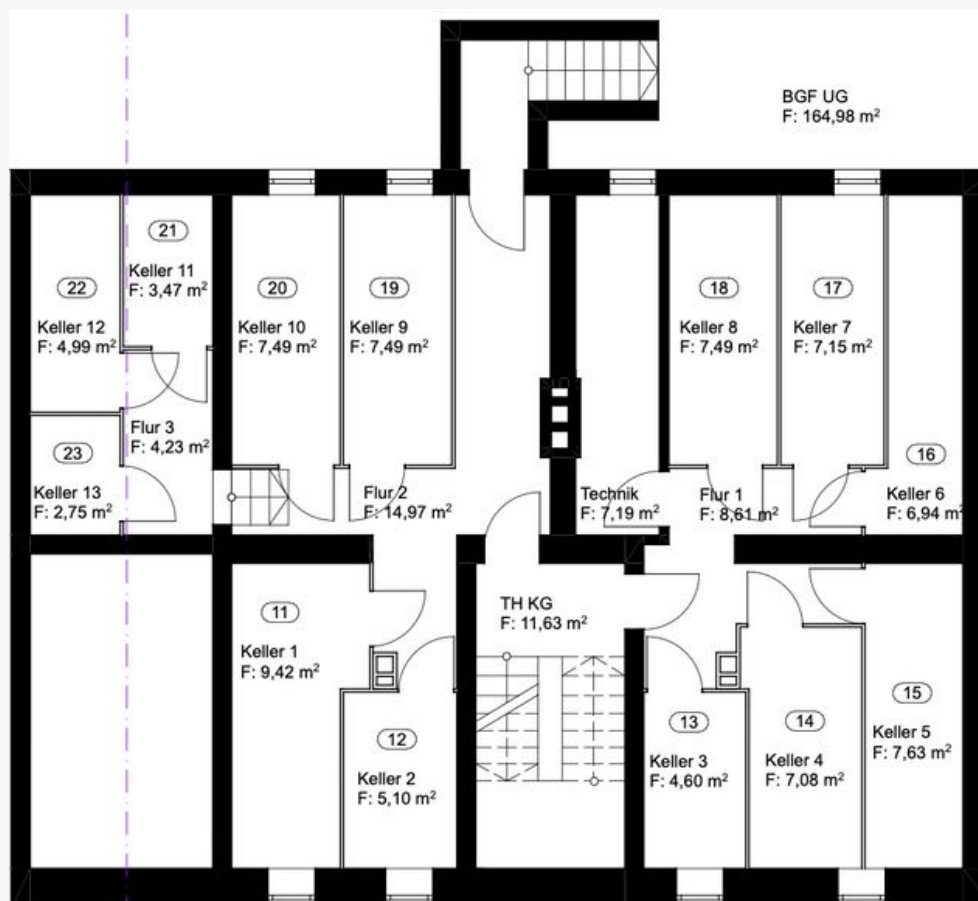
Garage

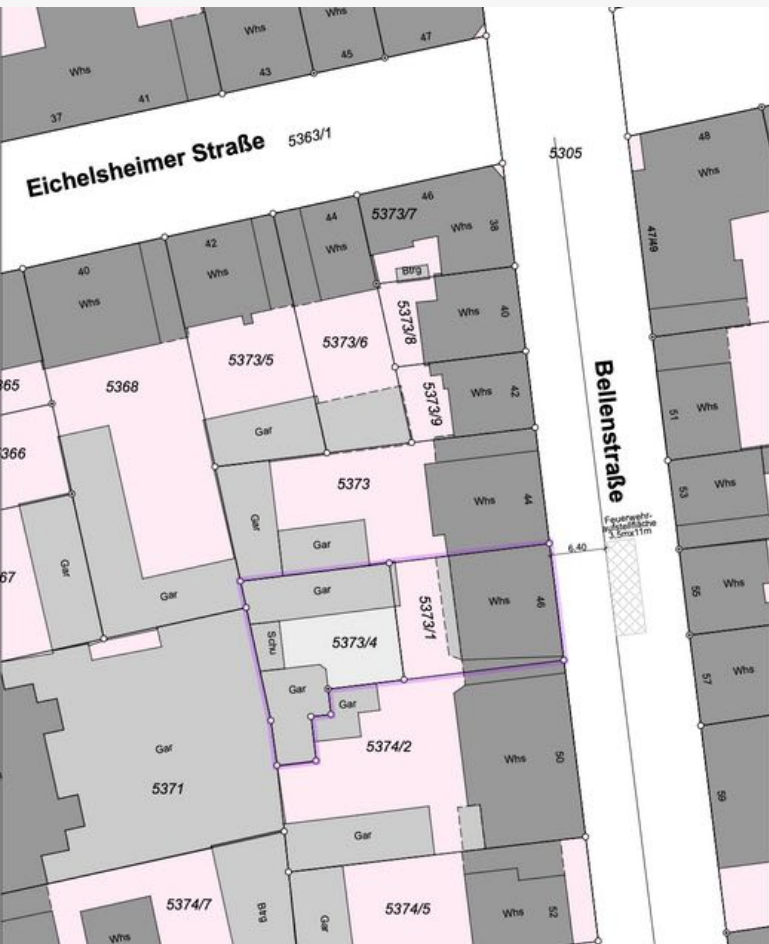
Zusätzlich zu den Wohnungen stehen im Hof des Anwesens fünf Garagen zur Verfügung. Diese können separat erworben werden und bieten sowohl den Mietern als auch Eigennutzern einen erheblichen Mehrwert. Durch die zentrale Lage in Mannheim-Lindenhof ist Stellplatzfläche besonders gefragt – die Garagen stellen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

Lindenhof 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.





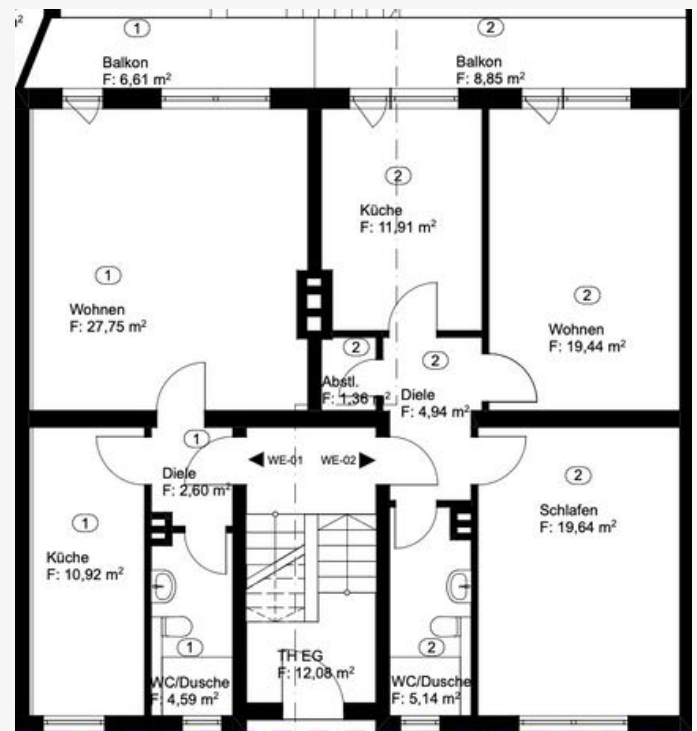
EG

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





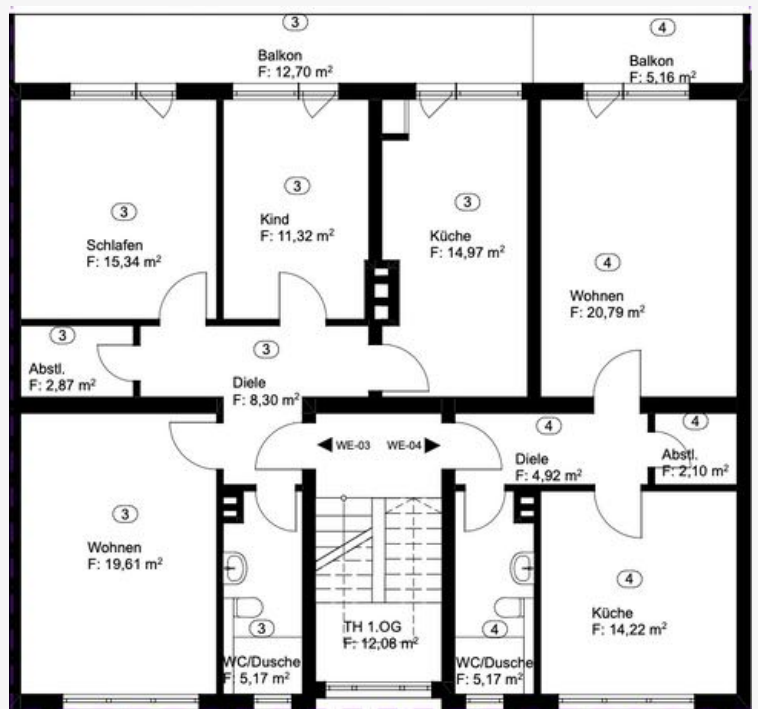
1 OG

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





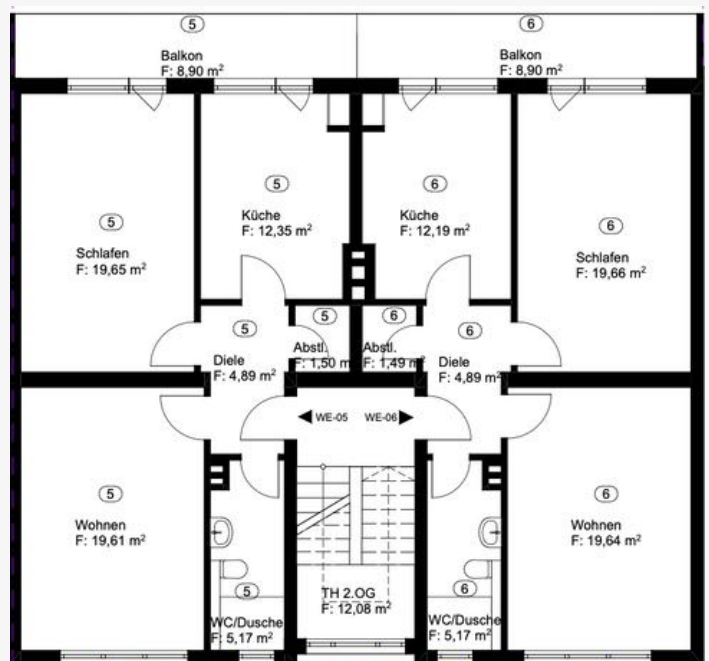
2 OG

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





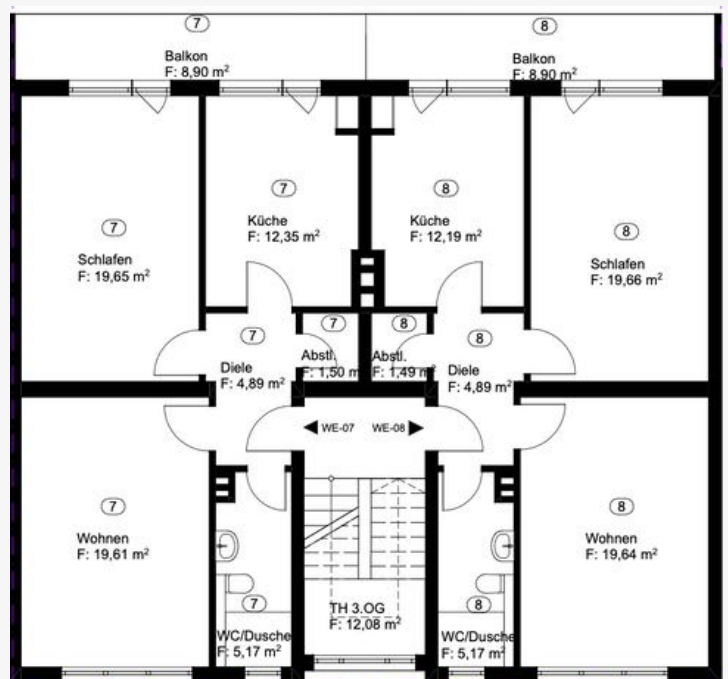
3 OG

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





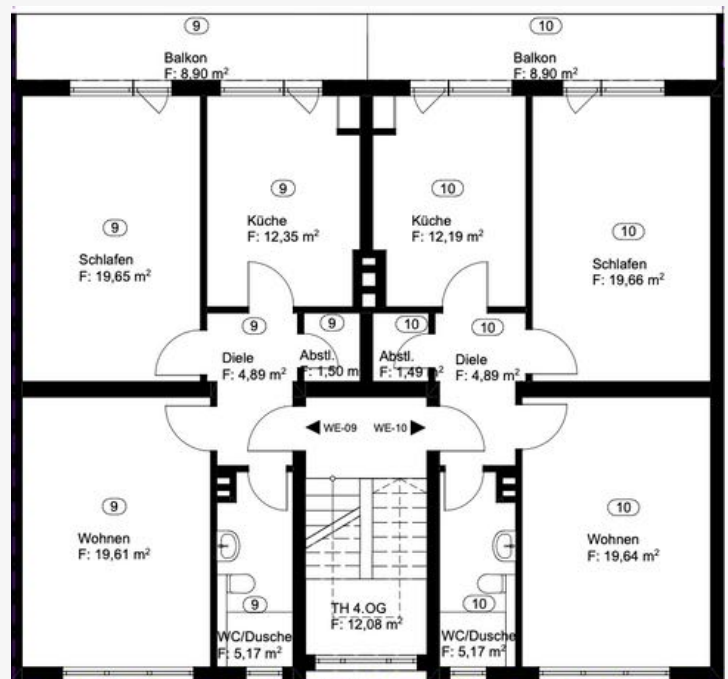
4. OG

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





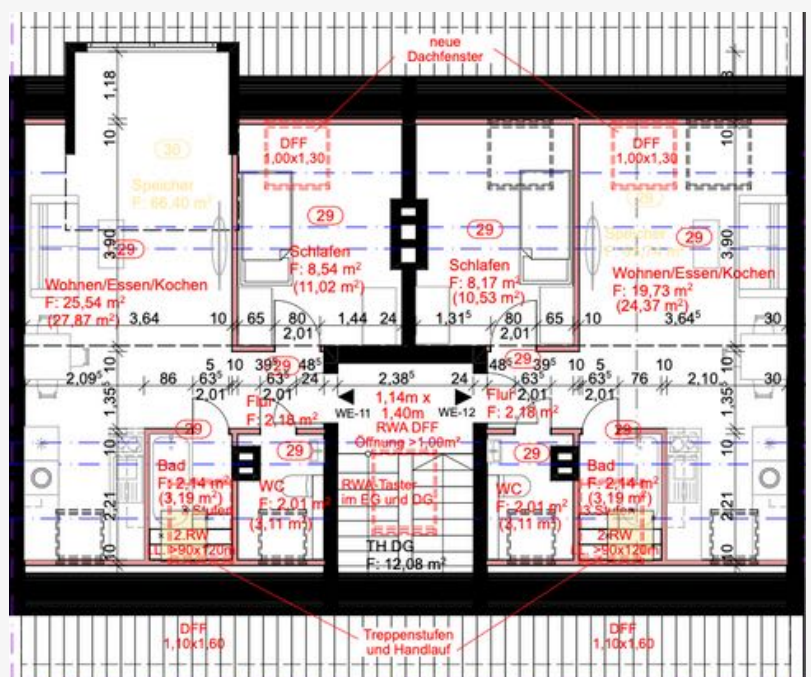
DG

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