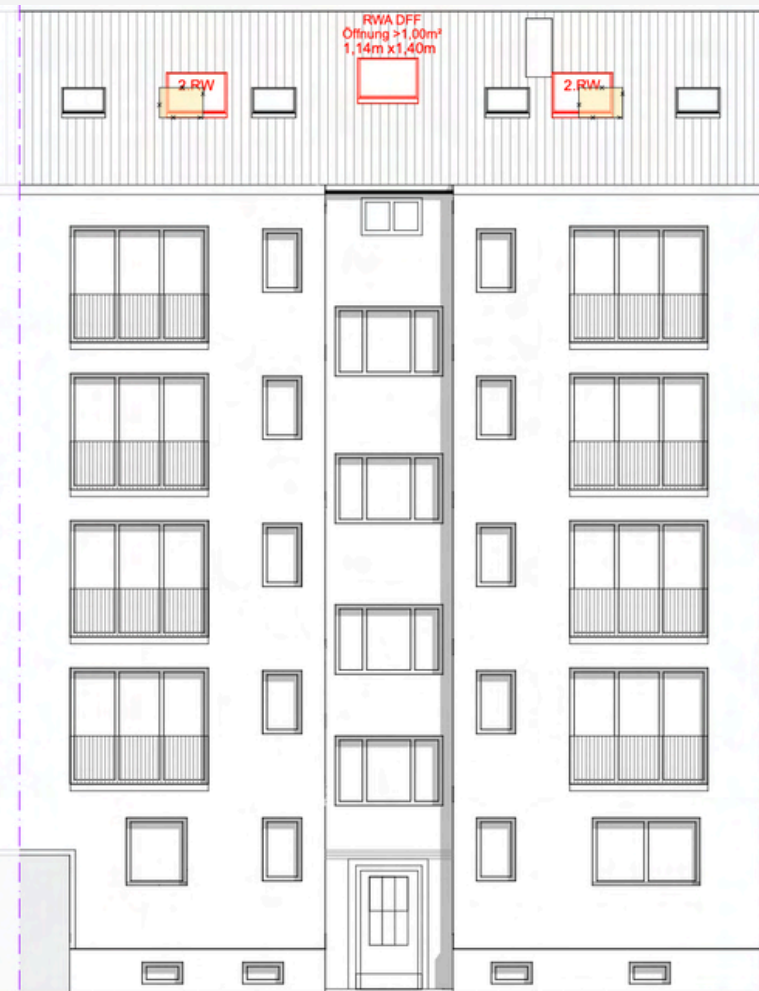


**EMPIRE HOME  
IMMOBILIEN GMBH**



# 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-Lindenhof bietet eine ideale Kombination aus attraktiver Lage, modernisierter Ausstattung und vielseitigem Wohnungsmix.

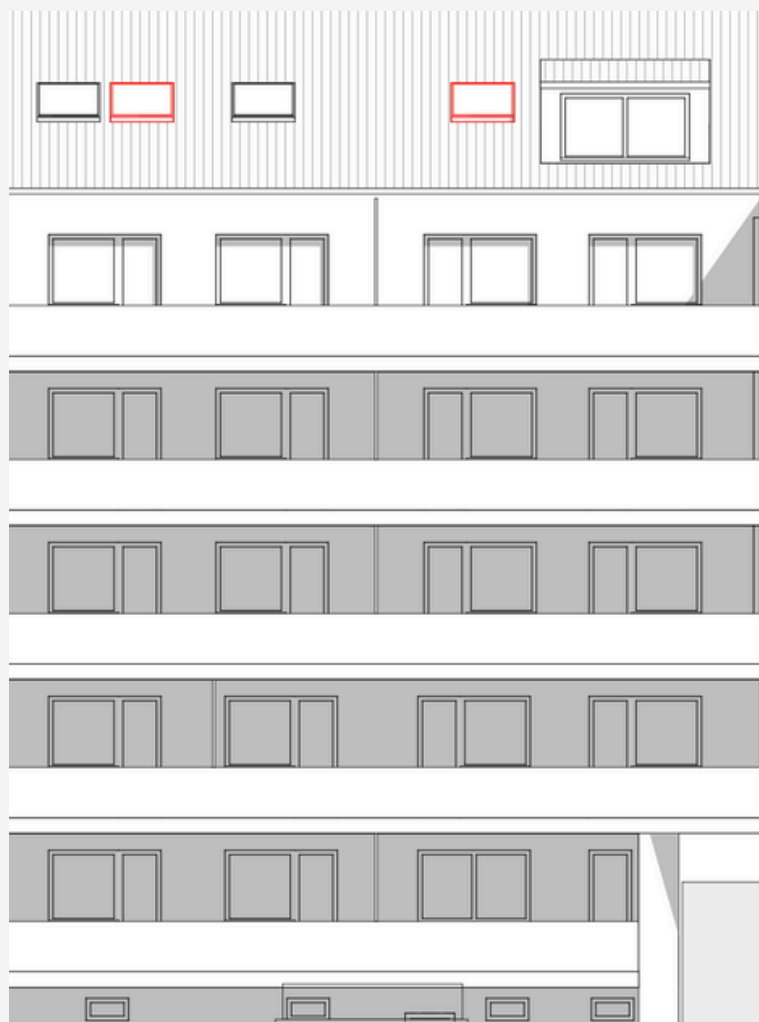
### Objektbeschreibung

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.



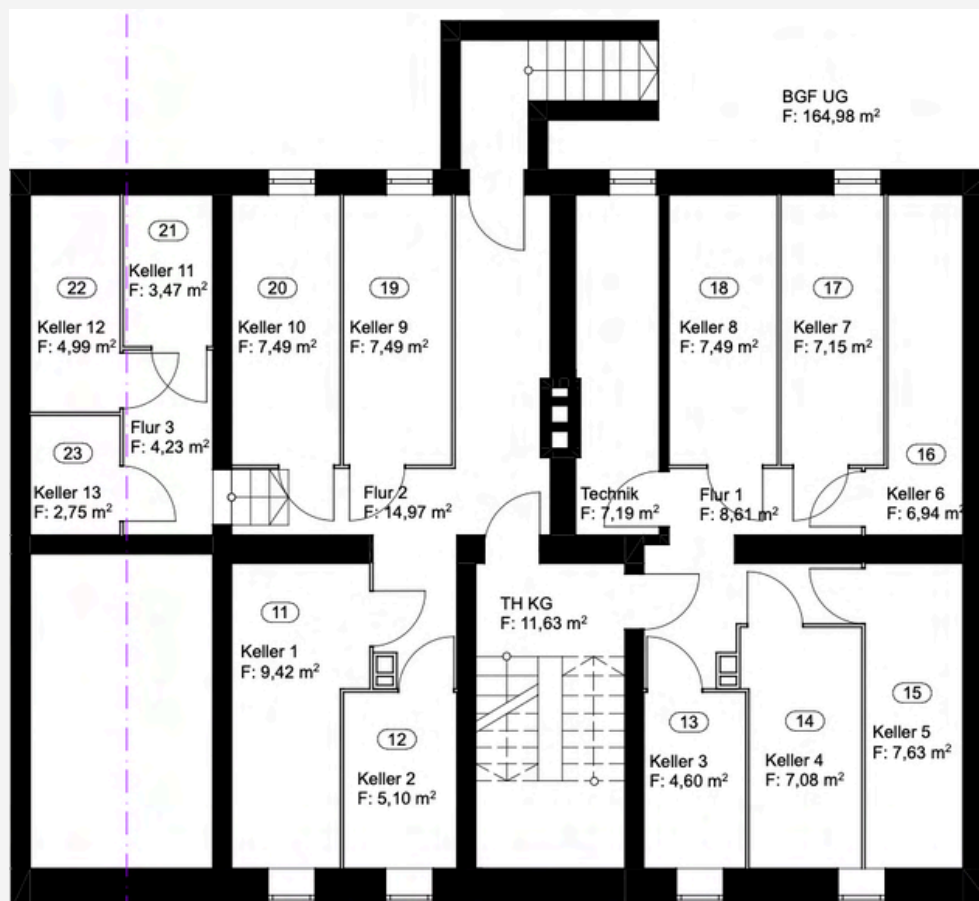
## Garage

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.

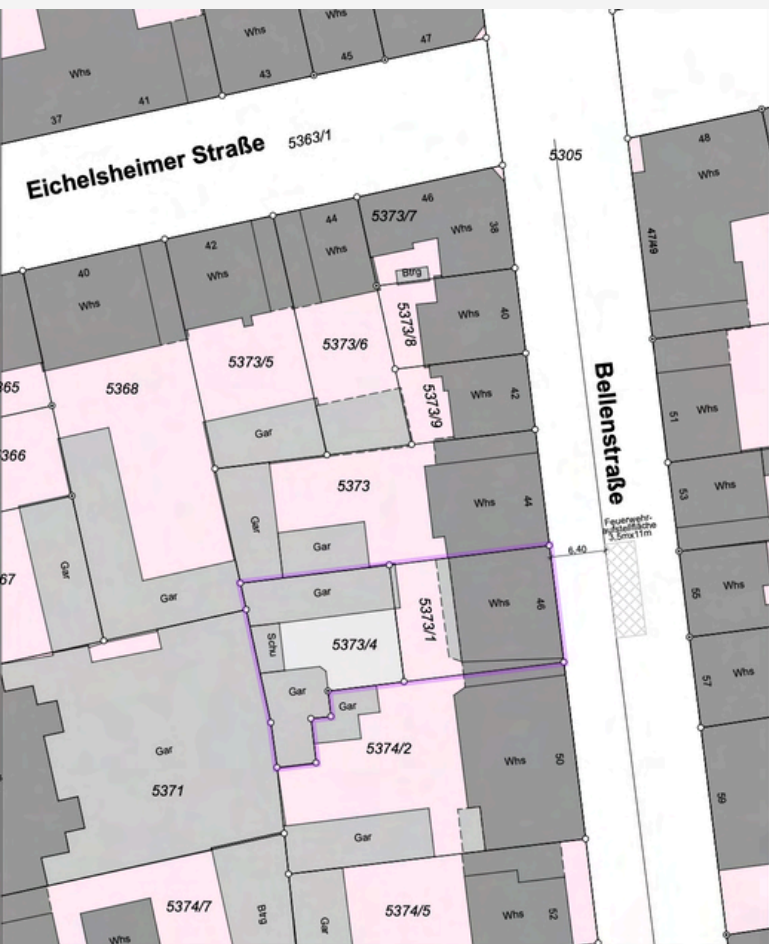


## Praktische Kellerabstellräume

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 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

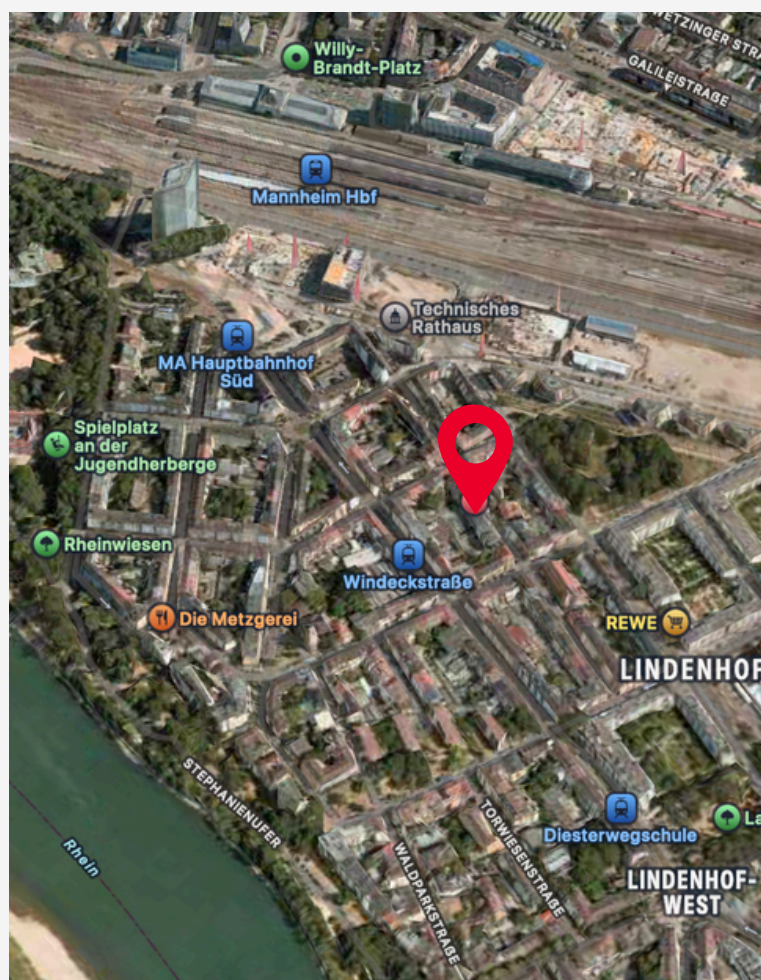
Straßenbahn- und Buslinien sind in direkter Umgebung vorhanden, der Mannheimer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A6 und A656 sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung.

## 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

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.







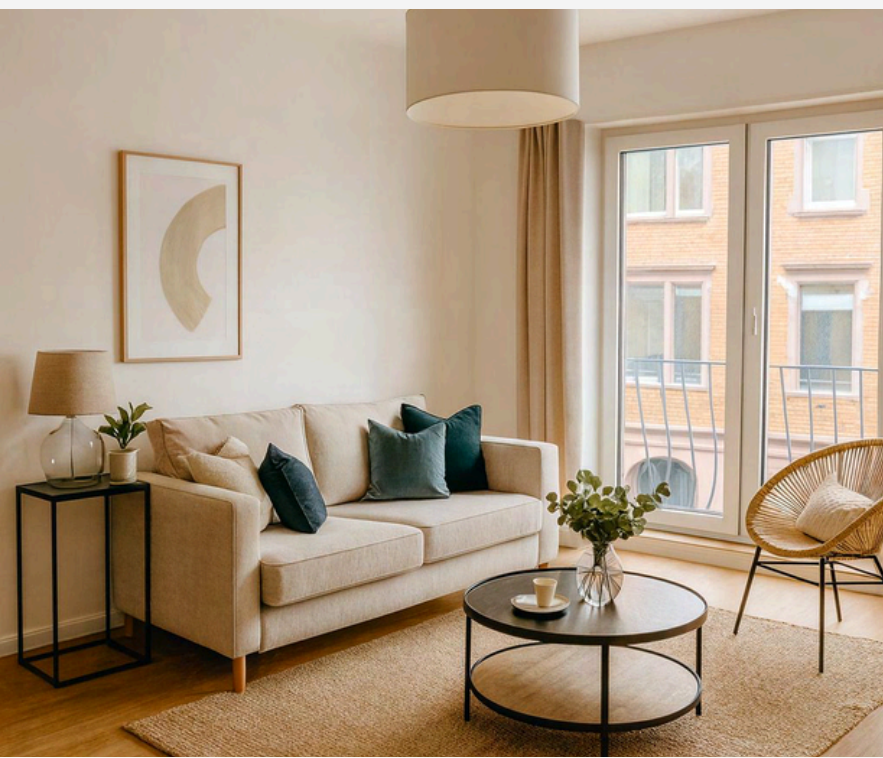
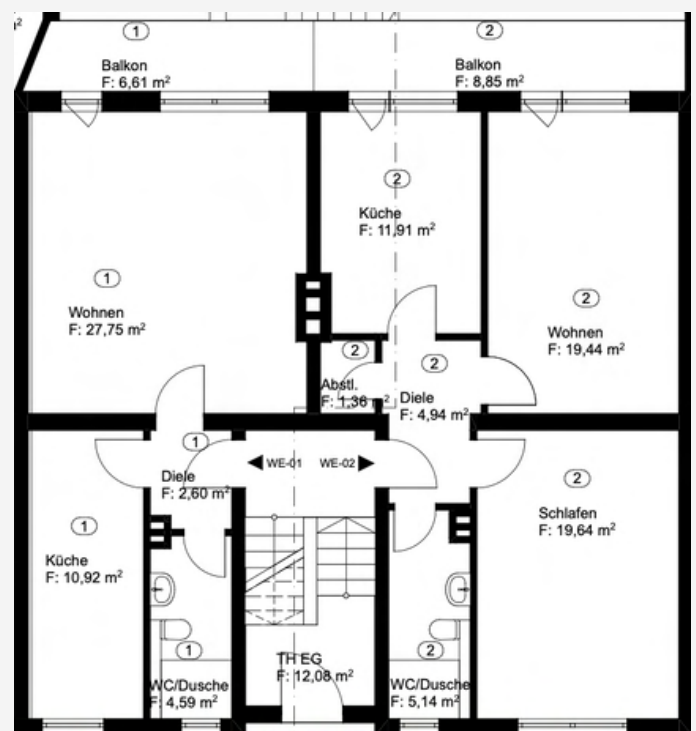
## EG

### 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







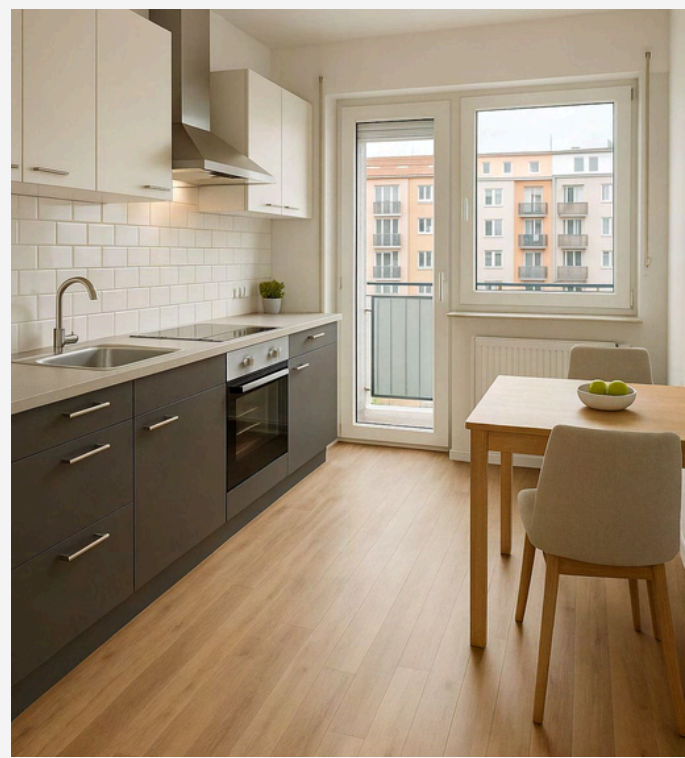
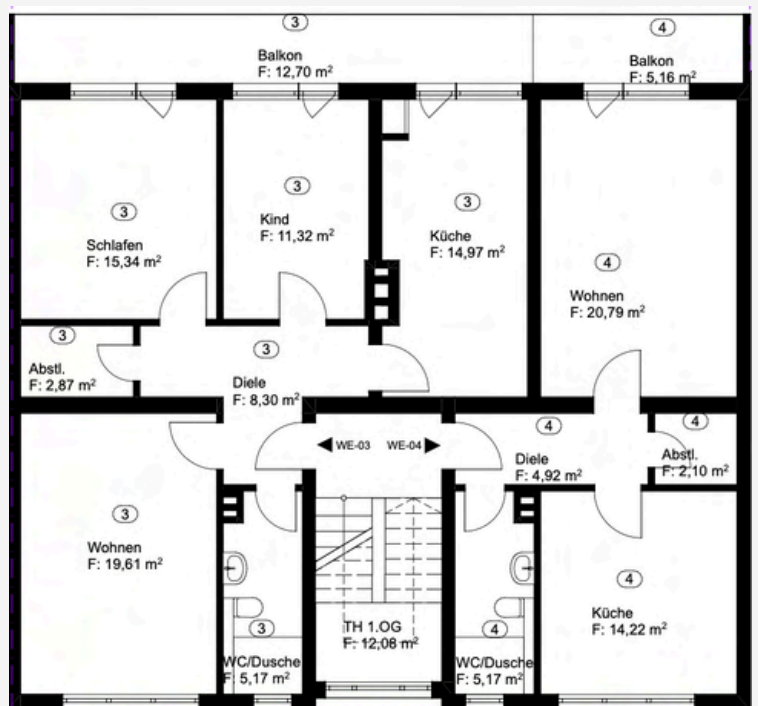
## 1 OG

### 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







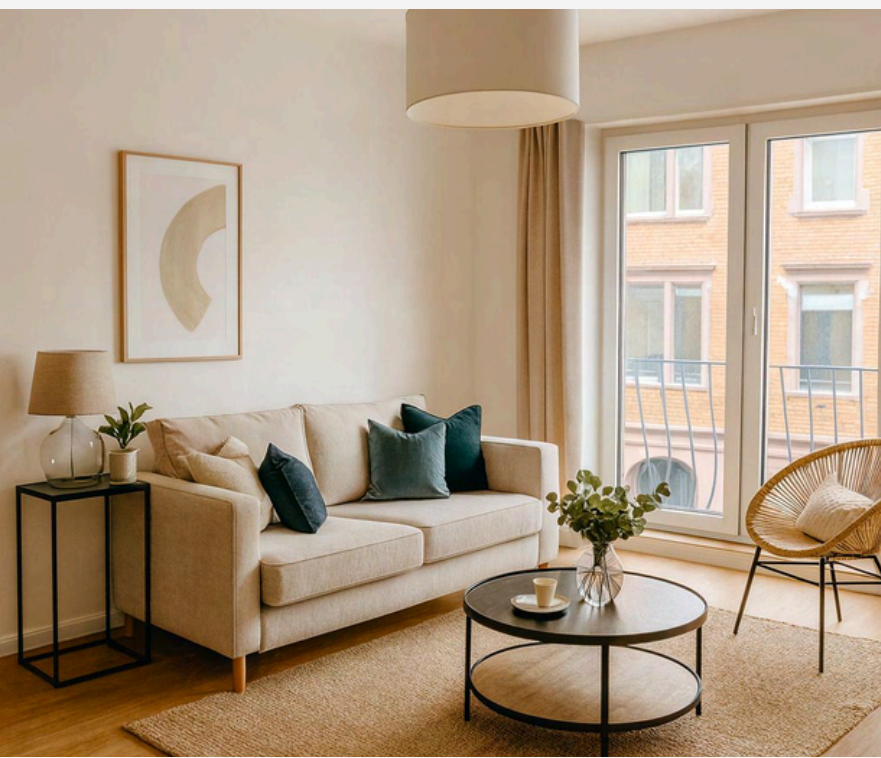
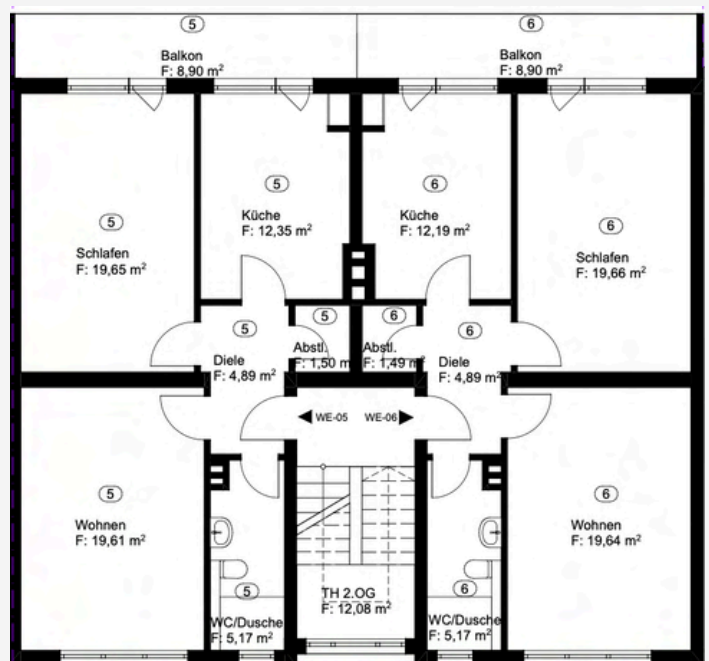
## 2 OG

### 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







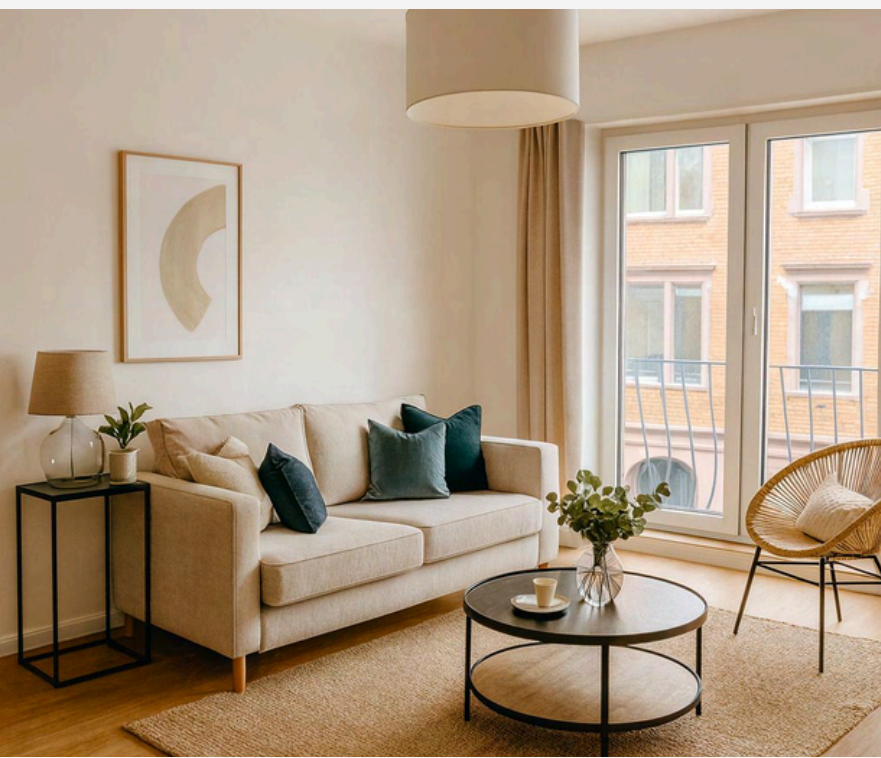
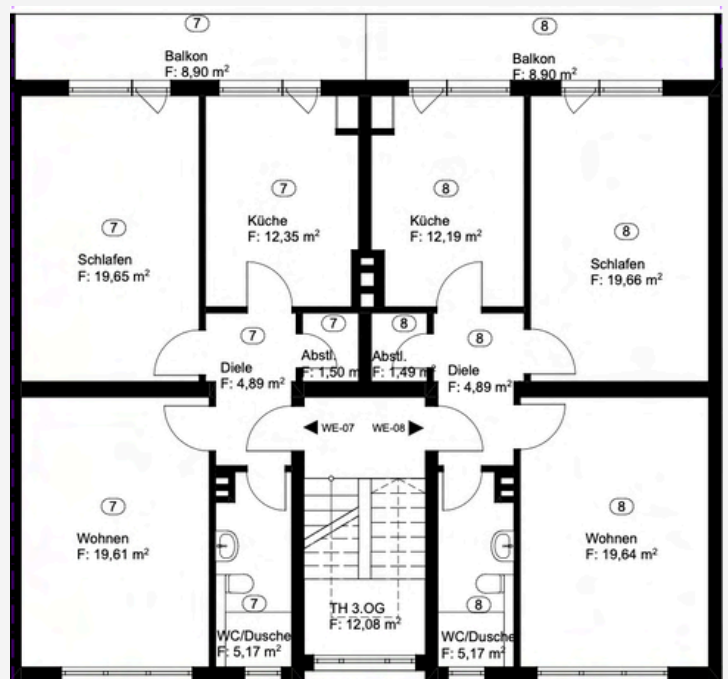
## 3 OG

### 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







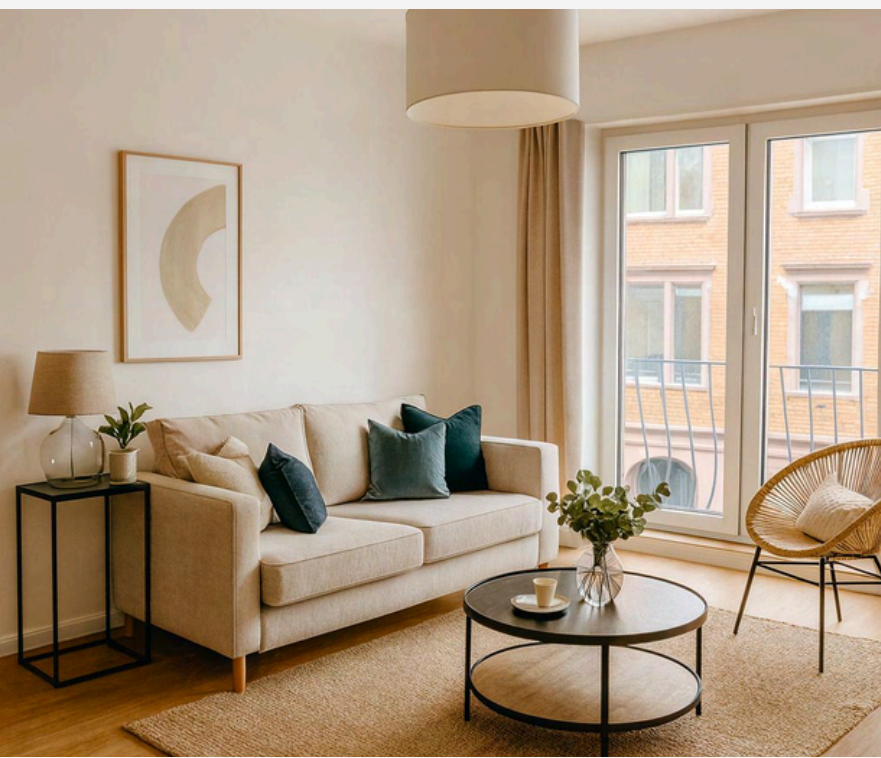
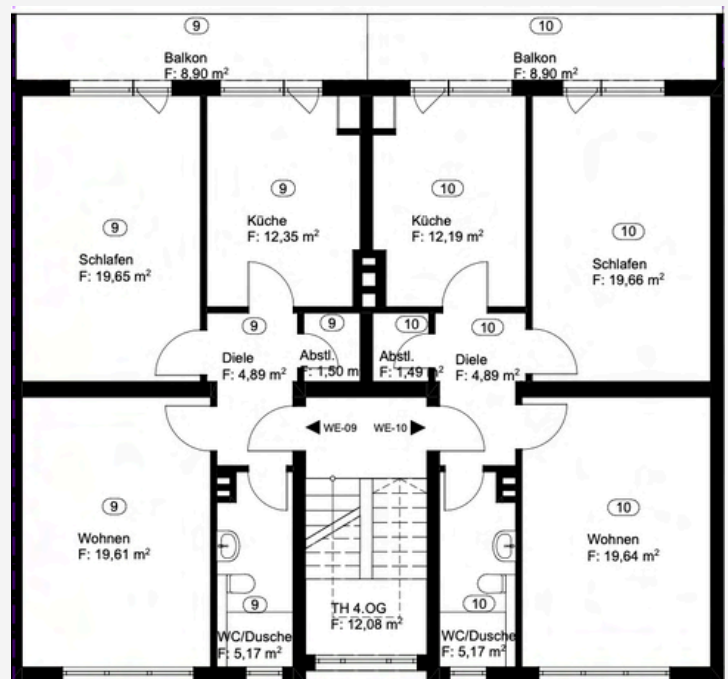
## 4. OG

### 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







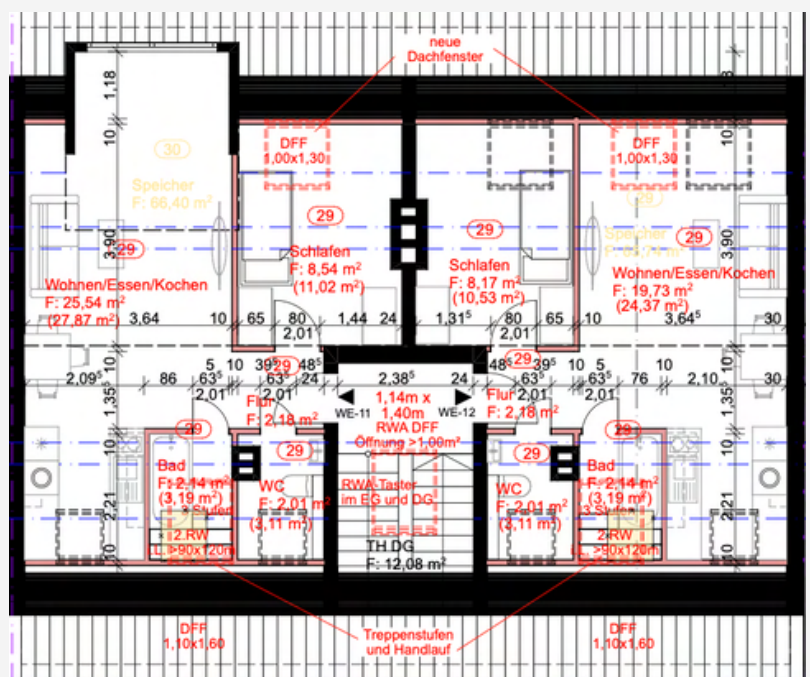
DG

### 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](mailto:info@immo-empire.de)