

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

### 2 ZKB mit Balkon zum ruhigen Innenhof mit Einbauküche



Objekt-Nr. OM-353237

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
LVK Immobilien GmbH

68169 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |           |                   |                |
|---------------|-----------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1961      | Summe Nebenkosten | 240 €          |
| Etagen        | 5         | Übernahme         | sofort         |
| Zimmer        | 2,00      | Zustand           | renoviert      |
| Wohnfläche    | 67,00 m²  | Schlafzimmer      | 2              |
| Nutzfläche    | 5,00 m²   | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger | Fernwärme | Etage             | 2. OG          |
| Nebenkosten   | 130 €     | Heizung           | Zentralheizung |
| Heizkosten    | 110 €     |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine ab sofort bezugsfreie 67 qm Wohnung im 1. OG mit 2 ZKB im Herzen von Neckarstadt-West in. Die Wohnung wurde gerade renoviert. Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare und junge Familien als auch als WG: Es gibt zwei große Zimmer mit ca. 25 qm und ca. 19 qm mit einer Küche mit ca. 10qm. Von der Küche und dem kleineren der beiden Schlafzimmer betritt man den Balkon zum ruhigen Innenhof. Das Bad mit 6 qm bietet genug Platz und einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung beinhaltet ein zugewiesenes Kellerabteil.

## Ausstattung

- Einbauküche (ca. 2,9m breit) enthält einen Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank mit Eisfach, ein 4er-Kochfeld, einen Backofen, eine Abzugshaube und eine Spüle
- Bad mit WC und Waschbecken sowie Waschtrockner-Anschluss
- Balkon mit Austritt aus Küche und Schlafzimmer
- Große, doppelverglaste Aluminium-Fenster
- Gepflegter Laminatboden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

- Zentrale Lage in Mannheim-Neckarstadt-West
- Straßenbahnhaltestelle Waldhofstraße (Linien 1, 3, 4, 15) nur ca. 150m entfernt
- Direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Mannheim (ca. 8 Minuten mit Linie 1 oder 3)
- Innenstadt und Universität Mannheim in ca. 10 Minuten erreichbar
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Ärzte fußläufig erreichbar
- Vielfältiges gastronomisches Angebot im Quartier
- Naherholung im nahegelegenen Herzogenriedpark
- Gute Anbindung an B38, A6 und A656 für Pendler mit dem Auto
- Urbanes, lebendiges Viertel mit multikulturellem Flair und wachsender Beliebtheit

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 145,27 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

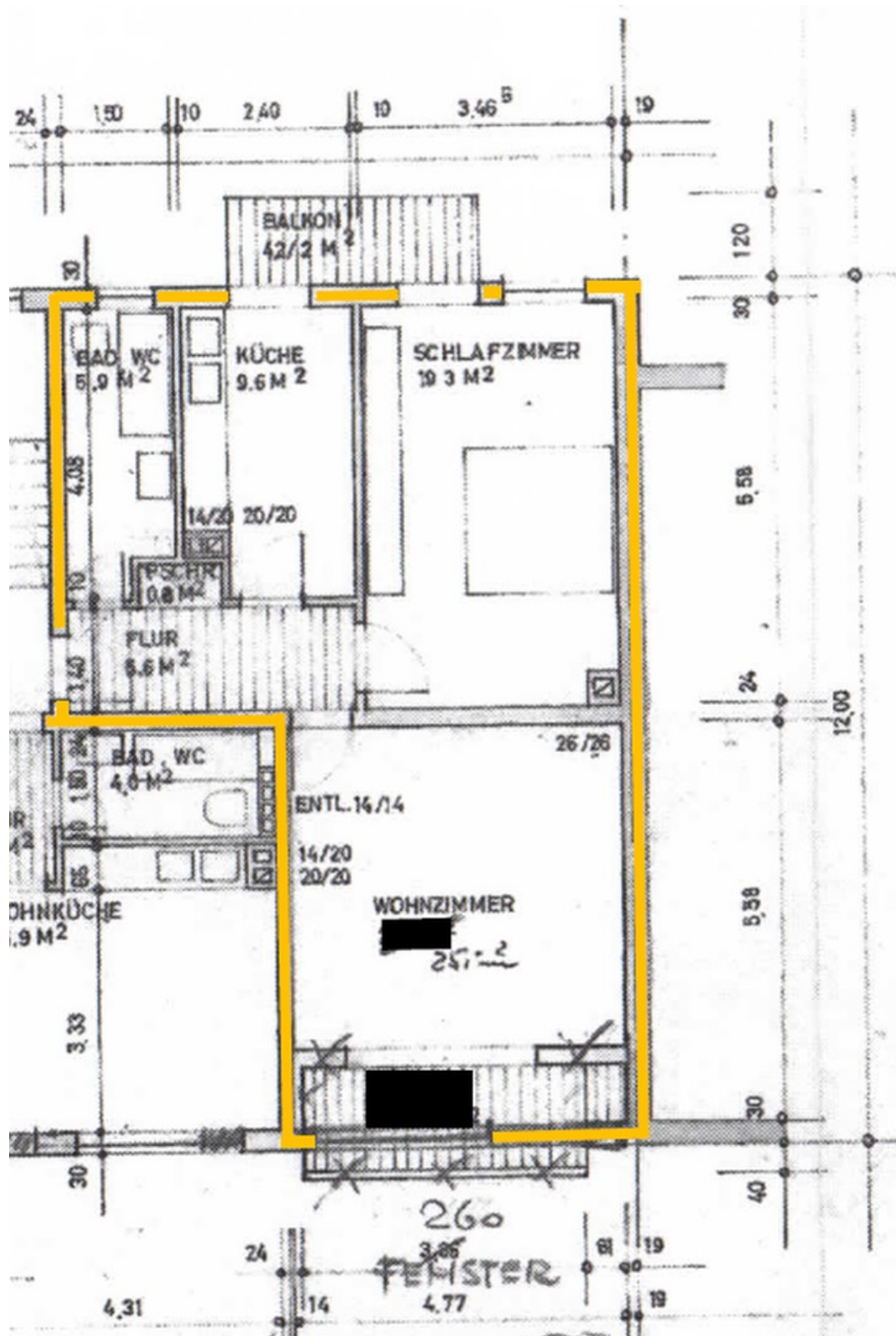


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundriss Waldhof 1. OG links