

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mannheim

Traumhafte Galerie-Wohnung in Mannheim-Käfertal



Objekt-Nr. OM-364306

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Stefanie Pflüger-Roosen

Wasserwerkstr. 6
68309 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	112,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Galerie-Maisonette in Mannheim-Käfertal – direkt von der Eigentümerin

Diese lichtdurchflutete, außergewöhnliche Galerie-Maisonette mit ca. 112 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 2004 in Mannheim-Käfertal. Sie überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und liebevolle Details und Extras – perfekt für 1-2 Personen, die das Besondere suchen.

Highlights der Wohnung:

- Maisonette mit Galerie – Wohnen mit Loft-Charakter
- 3 Zimmer auf ca. 115 m² Wohnfläche (offener Wohnraum und Küche, offenes Galeriezimmer (OG), 1 Schlafzimmer)
- Schwedenofen (Anschaffung/Einbau ca. 14.000 Euro)
- Großzügiges Tageslichtbad mit Eck-Badewanne & sep. Dusche mit Tageslicht(2 Räume)
- Ein überdachter Balkon mit Seitenfenstern und Sonnenschutz/ Wintergarten (Bau ca. 15.000Euro)
- Moderne Einbauküche inklusive (Anschaffung ca.25.000 Euro)
- Klimaanlage (Anschaffung ca. 1.500 Euro)
- Fußbodenheizung
- Dezente Deckenbeleuchtung durch Halogen-Deckenspots
- Inklusive aller Einbauschränke
- Inklusive aller Möbel
- abschließbarer, trockener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschkeller im Haus
- 1 Stellplatz in einer Garage (Wert: ca. 15.000 €)
- Hausgeld: 340 € monatlich (all inklusive) Heizungsart: Fernwärme

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, überwiegend von Eigentümern bewohnten Haus und überzeugt mit einer stilvollen, hochwertigen Ausstattung, die durch liebevolle Details ergänzt wird – ideal für Menschen mit Geschmack und Sinn für das Besondere.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Auch für Kapitalanleger attraktiv:

Bruttorendite: ca. 4 %

Die Wohnung lässt sich bei entsprechender Nachfrage zu etwa 15 €/m² vermieten – das entspricht einer monatlichen Kaltmiete von ca. 1.500 €.

Weitere Infos:

Die Wohnung wird direkt von der Eigentümerin verkauft – keine Maklerprovision.
Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Besichtigungen finden nach individueller Absprache statt – Ihre Anfrage wird gerne an die Eigentümerin weitergeleitet.

Hinweis: Ich unterstütze lediglich bei der Erstellung und Betreuung der Anzeige – der Verkauf erfolgt ausschließlich durch die Eigentümerin selbst.

Alle Angaben in diesem Inserat dienen ausschließlich Ihrer ersten Information, erfolgen ohne Gewähr und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Lage

Infrastruktur und Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Mannheim-Käfertal mit sehr guter Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B 44 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkten Anschluss an die Autobahnen A 6 und A 659. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut – mit Straßenbahn- und Busverbindungen in Richtung Innenstadt und Umgebung.

Für Naherholung bieten sich der nahegelegene Käfertaler Wald sowie der Waldpark Mannheim an. Beide laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein und sorgen für ein grünes Wohnumfeld.

Im Umkreis befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Rewe, Aldi, Lidl sowie Drogeriemärkte wie dm. Diese sind bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

Ärzte und medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. In Planung befindet sich zudem ein Ärztehaus mit Supermarktanbindung im Neubaugebiet Franklin. Das Universitätsklinikum Mannheim liegt ebenfalls gut erreichbar im Stadtteil Neckarstadt-Ost.

Die Wohnlage verbindet also ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,66 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

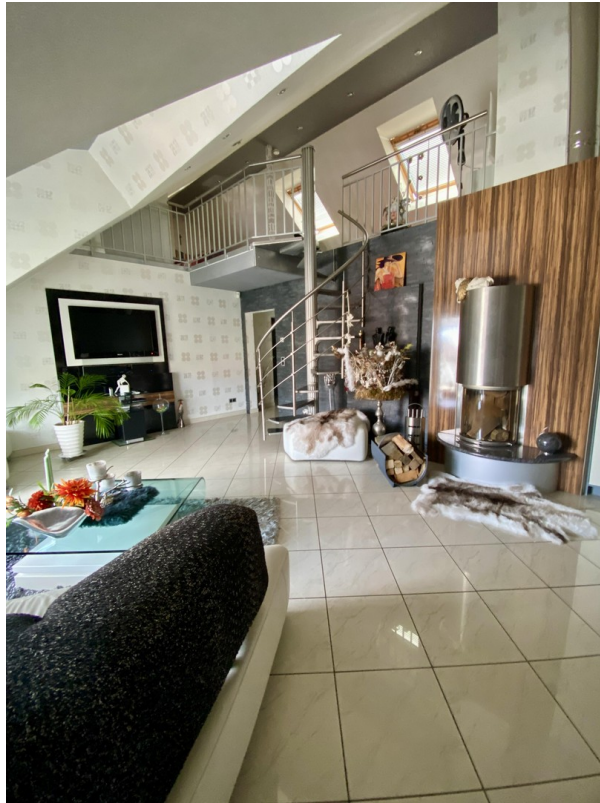


Exposé - Galerie



Wohnbereich / Schwedenofen

Exposé - Galerie



Wohnbereich / Treppe zum OG



Schwedenofen

Exposé - Galerie



Sitzecke / Balkon



Balkon/Wintergarten

Exposé - Galerie



Balkon/Wintergarten



Einbauküche



offene Küche / Bar

Exposé - Galerie



Essbereich

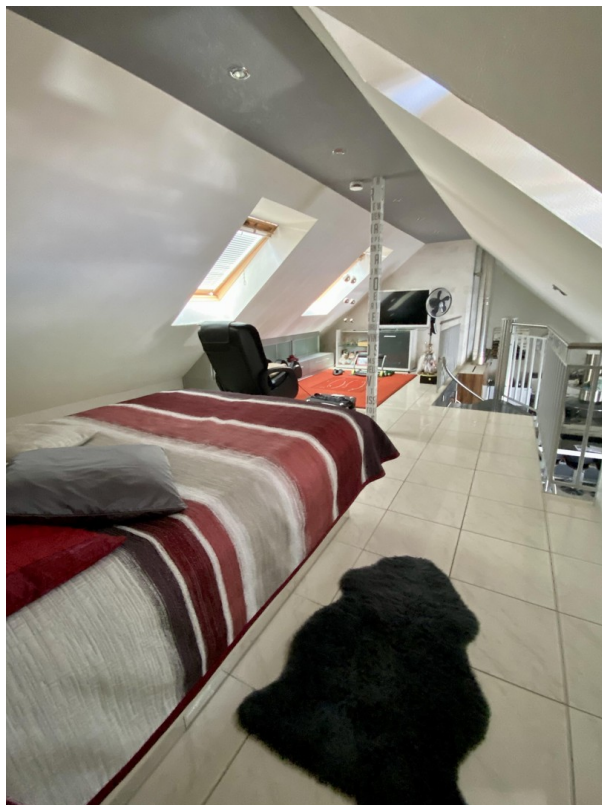


Einbauküche

Exposé - Galerie



offenes Galeriezimmer



offene Galeriezimmer

Exposé - Galerie



Flur und Eingang



Bad mit Wanne

Exposé - Galerie

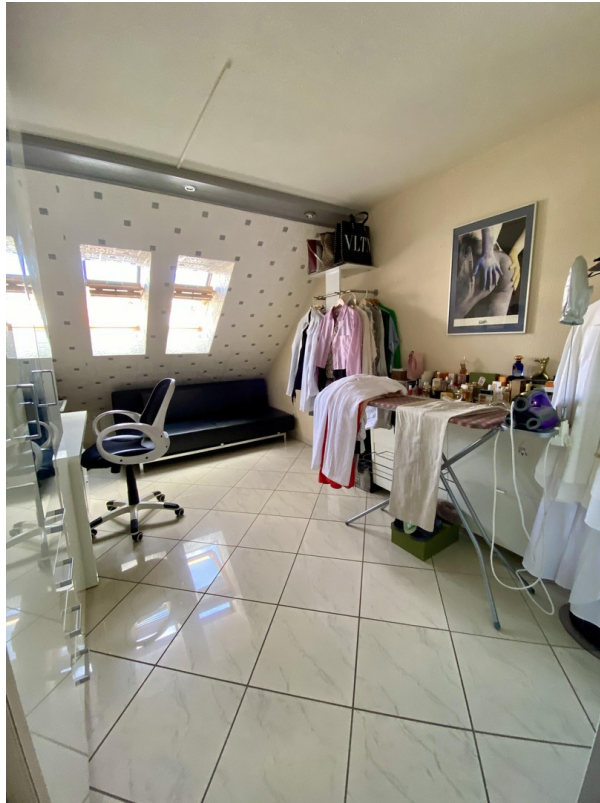


Duschbad mit Tageslicht



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Balkon/Wintergarten

Exposé - Galerie



Garage

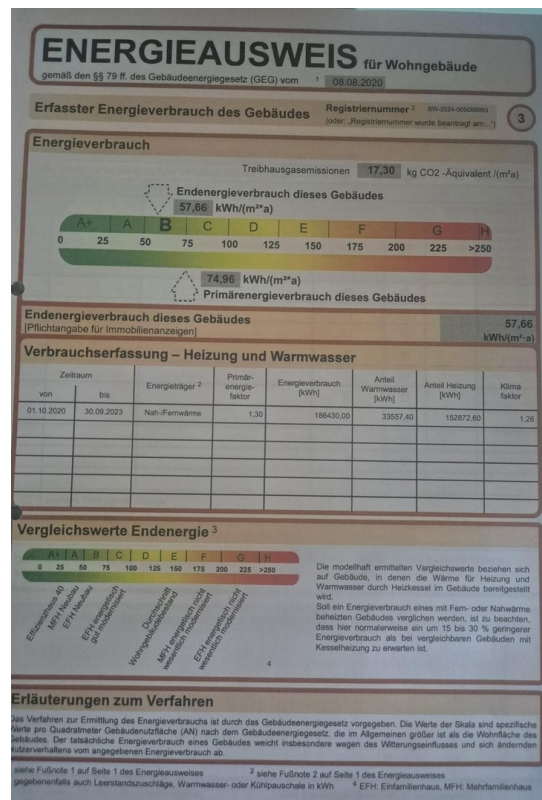


Treppenhaus

Exposé - Galerie



sep. Waschküche



Energieausweis