

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mannheim

**Erleben Sie eine einzigartige Traumwohnung mit  
eigenem Whirlpool in Zentrale Lage Mannheims**



Objekt-Nr. **OM-370765**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.035 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobilienverwaltung Demir

68169 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	3.105 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Prolog:

Einziehen und den Wow-Effekt erleben! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Mannheim – ein echter Erstbezug nach umfassender High-End-Modernisierung. Diese Wohnung wurde nach neuesten technischen Standards saniert und kombiniert einen intelligenten Grundriss, der keinen Quadratmeter verschwendet, mit luxuriösem Komfort. Entdecken Sie eine helle 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (82 m<sup>2</sup>), die perfekt für alle ist, die urbanes Leben, smarte Technik und die Nähe zur Natur schätzen.

### Ausstattung & Technik-Highlights

Diese Wohnung bietet mehr als nur schönes Wohnen – sie bietet intelligenten Komfort auf dem neuesten Stand der Technik. Die komplette Elektroinstallation, alle Trinkwasserleitungen sowie die Heizungstechnik wurden frisch erneuert.

- Private Wellness-Oase: Das Badezimmer ist Ihr persönlicher Spa-Bereich. Entspannen Sie in der luxuriösen Whirlpool-Badewanne oder genießen Sie die großzügige Regendusche mit präziser Temperaturotomatik (Thermostat). Für die perfekte Atmosphäre sorgt die steuerbare RGB-Deckenbeleuchtung.

- Bestes Internet: Surfen, streamen und arbeiten Sie ohne Kompromisse. Der Internetzugang ist über eine blitzschnelle 1-Gbit-Kabel-Internetverbindung (Glasfaser-Koaxial) gesichert, die höchste Ansprüche erfüllt.

- Smart Living & Komfort:

- oElektrische Rollläden: Alle Rollläden sind elektrisch und lassen sich per Funksteuerung bequem zentral, einzeln oder per Zeitprogrammierung steuern.

- oSmarte Zähler: Alle Verbrauchs- und Rauchmelder sind smart und werden aus der Ferne ausgelesen. Niemand muss mehr Ihre Wohnung für Ablesungen betreten.

- oVolle Kostenkontrolle: Über eine Handy-App können Sie monatliche Zwischenberichte zu Ihrem Wasser- und Heizungsverbrauch einsehen. So entwickeln Sie ein perfektes Verständnis für die Nebenkosten und vermeiden Überraschungen.

- oIntelligente Beleuchtung: Der Flur ist mit praktischen Lampen ausgestattet, die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

- Hochwertige & effiziente Bauweise:

- oAbsolute Ruhe: Dank massiver Stahlbetondecken hören Sie keine Nachbarn und genießen eine hervorragende Schallisolierung.

- oNeuste Haustechnik: Das Haus ist auf dem neusten Stand und erfüllt hohe Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz, Einbruchschutz, Blitzschutz etc.

- oEnergieeffizient: Das Haus wurde nach der Wärmeschutzverordnung mit sehr guter Dämmung gebaut. Dies sorgt für niedrige Heizkosten im Winter und ein angenehmes Raumklima.

- oAngenehme Kühle im Sommer: Die massive Bauweise und die energieeffiziente Dämmung halten die Wohnung auch an heißen Tagen angenehm kühl.

- oErstklassiger Boden: Der robuste, wasserdichte und langlebige Design-Vinylboden in warmer Holzoptik ist stilvoll und pflegeleicht.

## Ausstattung

Die Wohnung im Detail

- Ein Grundriss, der begeistert: Der durchdachte, moderne Schnitt verschwendet keinen Quadratmeter und lässt die Wohnung noch größer und offener wirken.

•Lichtdurchflutet & einladend: Bodentiefe, extra große Fenster und ein Wohnzimmer mit Fenstern in drei Himmelsrichtungen sorgen ganztägig für eine helle, freundliche Atmosphäre.

•Maximale Flexibilität für Ihr Leben: Diese Wohnung passt sich Ihnen an! Der großzügige Hauptbereich ist ein wahres Multitalent. Nutzen Sie ihn als repräsentativen Essbereich mit offener Küche. Benötigen Sie ein weiteres Zimmer? Kein Problem! Gestalten Sie diesen Bereich einfach zu einem vollwertigen Wohnzimmer mit moderner offener Wohnküche um. So passt sich die Wohnung flexibel Ihrem Leben und Ihrer Familie an. Zusätzlich bietet ein weiteres Zimmer den idealen Raum für ein Büro oder einen Abstellraum (derzeit ohne Fenster).

•Balkon mit Potenzial: Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon. Dank Stromanschluss ist er perfekt für einen Elektro- oder Gasgrill geeignet.

Parken, Laden & Abstellen

•Bequemes Parken: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz direkt neben dem geräumigen Kellerraum ist optional verfügbar – beides befindet sich bequem direkt unter der Wohnung.

•Vorbereitung für E-Mobilität: Am Tiefgaragenstellplatz ist die Installation einer zukünftigen Ladestation (Wallbox) möglich und angedacht, sodass Sie Ihr E-Auto bequem zu Hause laden können.

•Sicherer Fahrradkeller: Für Ihr Fahrrad steht ein gemeinschaftlicher, abgeschlossener Fahrradabstellraum zur Verfügung.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Ihr Vorteil: Alles aus einer Hand

Vergessen Sie komplizierte Kommunikationswege. Da Eigentümer, Vermietung und Hausverwaltung in einer Hand liegen, genießen Sie als Mieter zahlreiche Vorteile:

•Nahtloser Prozess: Von der ersten Anfrage über die Besichtigung bis hin zum Mietvertrag und der späteren Verwaltung haben Sie immer denselben, kompetenten Ansprechpartner.

•Schnelle Entscheidungen: Anfragen und Wünsche können unbürokratisch und zügig bearbeitet werden.

•Persönliches Engagement: Als Eigentümer haben wir ein persönliches Interesse am Wohlbefinden unserer Mieter und am Top-Zustand der Immobilie.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance!

Eine frisch sanierte Erstbezugs-Wohnung, die eine Wellness-Oase, smarte Technik und naturnahe Erholung so perfekt kombiniert, ist eine absolute Seltenheit.

Schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage – bitte mit Angabe der Personenzahl, Ihres Beschäftigungsverhältnisses und des gewünschten Einzugstermins.

## Lage

Lage

Die Infrastruktur ist vorbildlich: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zwei Schulen sowie einen Kindergarten, was Familien ein hohes Maß an Bequemlichkeit und Sicherheit bietet. Ein Allgemeinmediziner in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine zuverlässige medizinische Versorgung, während hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr – mit Bushaltestellen und Bahnverbindungen – eine flexible Mobilität im Alltag ermöglichen. Für den täglichen Bedarf liegt ein Supermarkt praktisch vor der Haustür, sodass Einkäufe mühelos und zeitsparend erledigt werden können.

Die Lage des Wohnhauses verspricht zudem eine außergewöhnliche Lebensqualität durch ihre Nähe zur Natur: in der Nähe ist die idyllische Neckarwiese, die mit ihrer beruhigenden Atmosphäre zu entspannten Abendspaziergängen einlädt und einen willkommenen Ausgleich

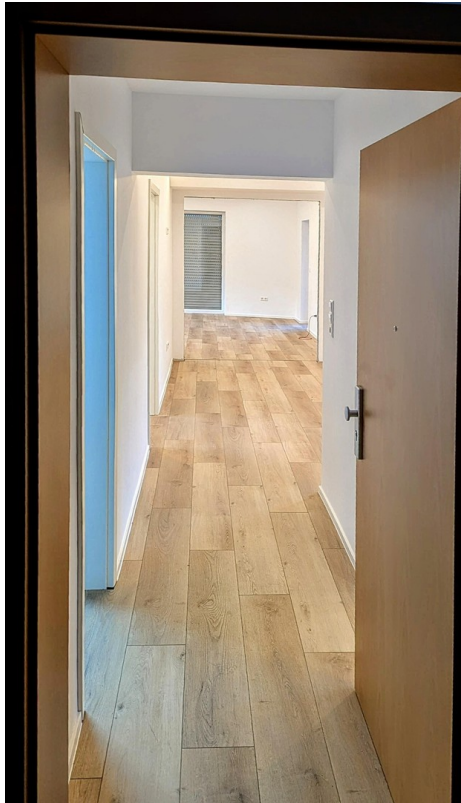
zum Stadtleben bietet. Nur wenige meter entfernt östlich lockt der Herzogenriedpark mit seinem Freibad – ein perfekter Ort für gesellige Grillabende, erfrischende Schwimmausflüge oder erholsame Stunden im Grünen.

Dieses Wohnhaus vereint somit die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit der Ruhe und den Freizeitmöglichkeiten eines aufstrebenden Viertels. Es ist ein Ort, der nicht nur funktional überzeugt, sondern auch emotional berührt – ein Zuhause, das zum Wohlfühlen und Verweilen einlädt und die perfekte Basis für ein erfülltes Leben in Mannheim bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Esszimmer, mit als Wohnzimmer