

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Bezugsfrei: 2-Zi.-Whg. mit sep. Küche und Fensterbad -  
WG - tauglich**



Objekt-Nr. OM-376005

**Wohnung**

Verkauf: **279.000 €**

Amerikaner Str. 13  
68165 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	375 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Mannheim bietet eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Alle Räume sind separat vom Flur aus begehbar und machen die Wohnung auch ideal für WGs. Die separate Küche (Einbauküche mit neuer Spülmaschine, neuem Backofen und neuem Herd ist inkludiert) bietet genügend Platz für einen Essbereich.

Die beiden Wohnräume sind nahezu gleich groß.

Kernsaniert: Die Wohnung wurde 2024/2025 grundlegend modernisiert mit neuen Böden, Türen, Heizung und Elektrik.

Helle Wohnatmosphäre: Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und eine einladende Stimmung in der Wohnung. Das großzügige Bad mit Fenster verfügt über italienisches Feinsteinzeug, hochwertige Keramik von Laufen und über einen Handtuchheizkörper

Diese Wohnung bietet ein stilvolles Wohnambiente für alle, die Wert auf Qualität und Details legen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, vor dem Haus sind jedoch Parkplätze.

Die Rücklage für diese Wohneinheit beträgt 4492,80 EUR zum Juli 2025.

Das Hausgeld beträgt 375 EUR.

Die umlagerfähigen Nebenkosten pro Monat betragen gem. Wirtschaftsplan 2026: 232 EUR

Der nichtumlagefähigen NK betragen gem. Wirtschaftsplan 2026: 94,12 EUR

Die Zuführung zur Rücklage beträgt 23 EUR.

## Ausstattung

Die sehr schöne und helle Wohnung liegt in beliebter Gegend in Mannheim Schwetzingenstadt / Oststadt. In Laufnähe gibt es mehrere Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Verschiedene Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Buchhandlungen und Bars finden Sie ebenfalls vor Ort. Zur Hochschule und zum Bahnhof sind es nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Rad.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es sind ausdrücklich keine Makleranfragen gewünscht!

## Lage

Erstklassige Bodenbeläge: Alle Räume, außer dem Bad, sind mit einem langlebigen und pflegeleichten Vinylboden ausgestattet – Quick-Step Vinyl - Ocean Bliss Warm Honey im großzügigen Langstabformat (1200x184 mm).

Modernes Badezimmer mit Fenster: Großzügiges Bad mit Dusche, italienischem Feinsteinzeug der Marke COEM, edler Keramik von Laufen (Serie Kartell) und ein Handtuchheizkörper.

Außerdem finden im Bad bequem Waschmaschine, Trockner und eine Kommode Platz.

Zur Wohnung gehört eine ansprechende Einbauküche mit neuer Spülmaschine.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Handtuchheizkörper



Waschbecken Laufen Kartell

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Fassade

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



Wohnbeispiel

