

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Sofort verfügbar: Sanierte, möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mannheimer Bestlage**



Objekt-Nr. OM-403376

### Wohnung

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukas Wirth  
Mobil: 0152 25303680

Augustaanlage 42  
68165 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1959	Hausgeld mtl.	167 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	28,59 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen diese voll ausgestattete und sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in der begehrten Augustaanlage 42 (Mannheim-Oststadt) zum Kauf anbieten zu dürfen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Mikrolage, sondern auch durch eine durchdachte Einrichtung, solide Bauweise und das direkte Mietpotenzial von ca. 700 € Kaltmiete monatlich – bei Bedarf ab sofort.

In der Wohnung wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Neues Bad inkl. Rohre
- Neue Gastherme
- Neue Elektrik inklusive FI, Schalter und Steckdosen
- Neue Innentüren & neue Wohnungseingangstür
- Neuer Bodenbelag (hochwertiger Klebevinylboden mit Trittschalldämmung)
- Frisch tapezierte und gestrichene Wände
- Neue Einbauküche inkl. Kühlschrank

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gepflegter Flur mit direktem Zugang in den kombinierten Wohn-/Schlafbereich.

Die gesamte Möblierung inkl. Einbauküche wurde neu angeschafft und ist im Kaufpreis inbegriffen – sie ermöglicht eine sofortige Vermietung oder Eigennutzung ohne weiteren Aufwand.

Statt eines klassischen Betts ist ein ausziehbares Gestell vorhanden, das sowohl als Sofa (80 x 200cm) als auch als vollwertiges, großes Bett (160 x 200 cm) genutzt werden kann – perfekt für maximale Flexibilität und Komfort auf kompaktem Raum.

Ergänzt wird die Möblierung durch einen offenen Essbereich mit Tisch und Stühlen, einen Schreibtisch, einen Kleiderschrank, Regale sowie eine Kommode.

Weiterhin wurde eine neue Einbauküche inkl. integriertem Kühlschrank und tragbarem Induktionskochfeld eingebaut.

Das frisch sanierte Badezimmer ist hell gefliest und mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich verfügt es über einen Waschmaschinenanschluss inkl. Waschmaschine, sodass der Haushalt vollständig eigenständig geführt werden kann.

Ein echtes Highlight ist der Balkon: Er bietet einen freien Blick auf die grüne, traumhaft angelegte Augustaanlage und sogar leicht den Wasserturm – ein seltener Vorzug in dieser Lage.

Für Kapitalanleger besonders interessant:

Kaltmiete-Potenzial: ca. 700 €/Monat

Jahresnettomiete: ca. 8.400 €

Bruttorendite: ca. 5,79 %

Käuferprovision: entfällt (provisionsfrei)

Hausgeld: 167 €/Monat gemäß aktuellem Wirtschaftsplan, davon sind

- 105 € umlagefähig
- 40 € nicht umlagefähig

- 22€ Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Gerne unterstütze ich Sie auf Wunsch bei der Vermietung – für eine reibungslose, stressfreie Kapitalanlage.

Fazit:

Mannheims Oststadt – Augustaanlage 42: Eine Gelegenheit, wie sie selten kommt. Saniert, neu möbliert, top vermietbar und in bester Lage – ein ideales Investment für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Anspruch.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne lasse ich Ihnen ein vollständiges Exposé mit Bildern und Grundriss zukommen oder vereinbare mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie mir Ihre vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

- Sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit 28,59m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Balkon mit traumhaftem Ausblick auf die Augustaanlage und den Wasserturm
- Neu möbliert: Bett/Couch, Esstisch, Stühle, Schreibtisch, Kleiderschrank, Kommode, Regale, Balkonmöbel
- Hochwertiger Gerflor-Klebevinylboden mit Trittschalldämmung
- Saniertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Hochwertige METOD-Einbauküche
- Aufzug direkt ins 5. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Toplage
- Bezugsfrei – ideal auch zur möblierten Kurzzeitvermietung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage von Mannheim und ist sehr zentral gelegen. Die Innenstadt sowie der Wasserturm sind in 12min fußläufig erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist lediglich 2min und die nächste Straßenbahnhaltestelle 5min fußläufig entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

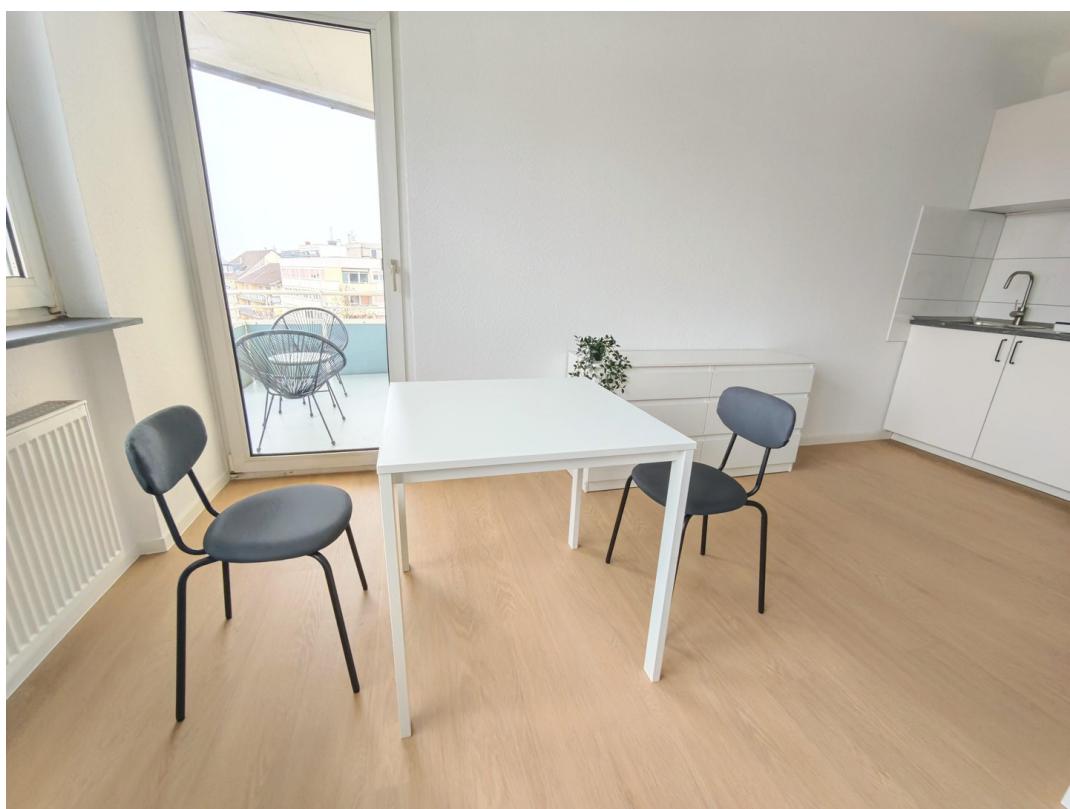


Ausziehbares Gestell

# Exposé - Galerie



160x200cm Bett



Essbereich

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Zimmer

# Exposé - Galerie



Neue Einbauküche



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Viel Staufläche



Zimmer

# Exposé - Galerie



Saniertes Bad



Saniertes Bad

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



Saniertes Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick auf den Wasserturm



Außenansicht Haus



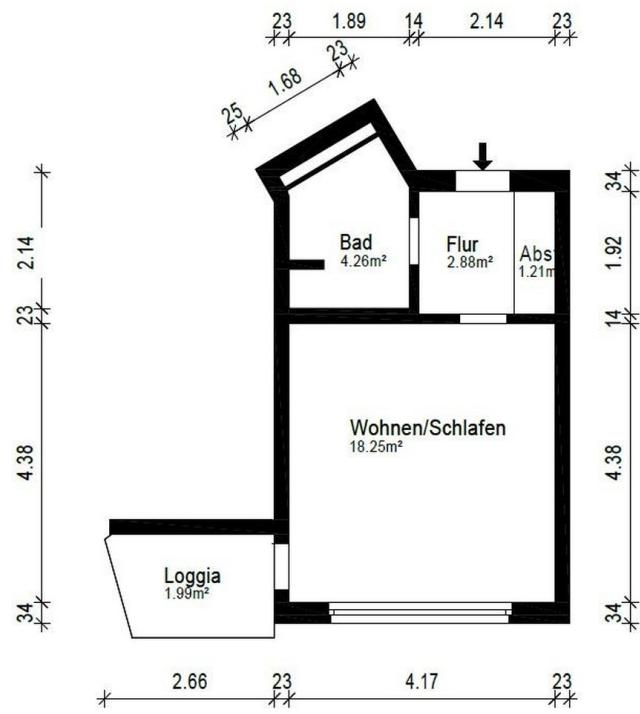
Grüne Allee direkt vor der Tür

# Exposé - Galerie



Wasserturm 12min zu Fuß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss