

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mannheim

### Zur Kapitalanlage: 4-Zimmerwohnung 3er-WG in der Schwetzingerstadt Mannheim



Objekt-Nr. OM-406830

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **284.000 €**

Ansprechpartner:  
Fronzek Peter

Rheinhäuserstraße 85  
68165 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	79,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	284 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für Kapitalanleger: Wir verkaufen eine 4 Zimmerwohnung in der gefragten Gegend Schwetzingenstadt Mannheim. Die Wohnung hat netto (Dachschrägen abgezogen) eine Wohnfläche von knapp 80 Quadratmetern, und ist an 3 Studentinnen (jeweils mit Einzelmietverträgen) für insgesamt 1000 € kalt im Monat vermietet. Die letzte größere Renovierung (Küche, Bad, Elektrik, Boden) fand vor 10 Jahren statt, und der Zustand in der Wohnung ist gut.

Es gibt keine Mietrückstände.

Das Dach wurde vor etwa 15 Jahren erneuert, der Keller ist trocken, und in 2024 wurden eine Fernwärmeheizung und neue Steigleitungen installiert. Lt. Protokollen sind keine größeren Maßnahmen in der Pipeline.

Aufgrund der Nähe zu Uni, FH, Innenstadt, Klinikum etc. sind die Zimmer immer leicht zu vermieten gewesen.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist für den Zweck absolut angemessen, und in einem guten Zustand. Verbaut wurden Fliesen, Laminat, eine Einbauküche, ein Gäste-WC und ein Zimmer zur allgemeinen Nutzung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Mannheimer Schwetzingenvorstadt ist ein urbanes, junges Viertel, das in Sachen Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Innenstadtnähe einiges zu bieten hat. Aufgrund der Nähe zu Uni, FH, Klinikum etc. sind die Zimmer immer leicht zu vermieten gewesen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

