

Exposé

Reihenendhaus in Mannheim

**Ruhige, große Familien-Oase mit enormem
Gartenparadies & Raum zum Träumen**



Objekt-Nr. OM-410173

Reihenendhaus

Verkauf: **690.000 €**

68239 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	541,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	177,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	377,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene 1-2-Familien-Immobilie mit 1-stufigem Zugang präsentiert sich als tolle Wahl für alle, die viel Wert auf ein großes Platzangebot legen. Die idyllische Vorstadt-Lage bietet eine ruhige und friedliche Umgebung, die vor allem Ruhesuchende und Familien mit mehreren Kindern anspricht. Leben Sie Ihren Traum - die 1966 erbaute Immobilie kann von Ihnen komplett neu gestaltet und energetisch saniert werden.

Erneuert wurden einige Fenster; dank einer Solar- sowie einer Photovoltaikanlage (beides modernisierungsbedürftig!) verfügt das Objekt über Solarenergie, so dass Sie sich künftig doppelt über Sonnenschein freuen können.

Die ca. 175-205 m² Wohnfläche bzw. ca. 250-300 m² beheizte Fläche oder 377 m² Nutzfläche sind mit 7-9 Zimmern, davon 5-7 Schlafzimmern, auf mehreren Etagen für Familien (mit Option auf Mehrgenerationen-Konzept und/oder Vermietung) ideal aufgeteilt.

Auf jede Etage verteilte 3 Badezimmer (davon 2 mit Dusche und 1 mit Badewanne) sowie 1 Gäste-WC im EG gehören ebenfalls zur Ausstattung des Objektes. Direkt an die große Wohnküche schließt sich im EG das weiträumige Esszimmer durch eine Schiebetür verbunden an, daneben das Wohnzimmer - beide mit Blick auf den großen Garten dank riesiger Fensterfronten.

Besondere Highlights sind im Angebot inbegriffen: So erwartet die künftigen Besitzer nicht nur diese Traumlage, sondern sowohl ein zauberhaft uneinsichtiger Garten, eine windgeschützte Terrasse als auch ein vom Master bedroom aus zugänglicher Balkon.

Zeit im Freien bietet Ihnen das 541 m² große Grundstück.

Ganz besonders besticht das Haus durch den großen, uneinsichtigen Garten mit Terrasse, welcher eine absolute Ruhe-Oase bildet. Lassen Sie Ihre Kinder im sicheren Umfeld spielen, und entdecken Sie die Freude des Familienlebens im Freien. Lehnen Sie sich auf Ihrer Terrasse zurück, und bewundern Sie die Natur oder den beeindruckenden Sternenhimmel. Für ein Mehr an Stau- und Nutzfläche verfügen Sie über einen sehr geräumigen Keller mit mehreren in sich geschlossenen Räumen für Vorräte, Gartenmöbel und anderes zu Verwahren.

Im OG/DG existiert neben dem riesigen, ausbaufähigen Speicherraum (nicht in die Fläche einberechnet) die Option, separat 2 Zimmer mit innenliegendem Bad zu nutzen oder diese zu vermieten.

Zudem ist eine große Garage mit direktem Zugang zum Garten auf dem Grundstück vorhanden und komplettiert das umfangreiche Angebot (neben mehreren Stellplätzen vor dem Objekt).

Ausstattung

Das leerstehende Haus wird von Ihnen komplett in Ihrem Wunschdesign und auch energetisch neu gestaltet (Energie- / Bedarfsausweis liegt vor).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sichern Sie sich noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

Anfragen mit Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt.

Lage

Lage: Attraktivste Vorstadtlage bietet ruhige Atmosphäre mit Top-Anbindung.

Bildung und Betreuung: Kinderkrippe, Kindergarten und Schule/n in fußläufiger Entfernung sowie Spiel- und Sportplätze.

Nahversorgung: Drogeriemarkt, Supermarkt, Apotheken, Bankfiliale.

Anbindung: Bus- und Straßenbahnhaltestelle OEG-Bahnhof, Bahnhof sowie Autobahnen A6/A656 gut erreichbar.

Freizeit: Der Neckar sowie der Wald mit der Pferderennbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt – ideal zum Joggen oder Spaziergehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	265,38 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Grüne Oase

Exposé - Galerie



Oase mit Platz zum Toben



Hausfront, Garage links

Exposé - Galerie



Balkon aus Gartenperspektive



Riesige Fensterfront, Garten

Exposé - Galerie

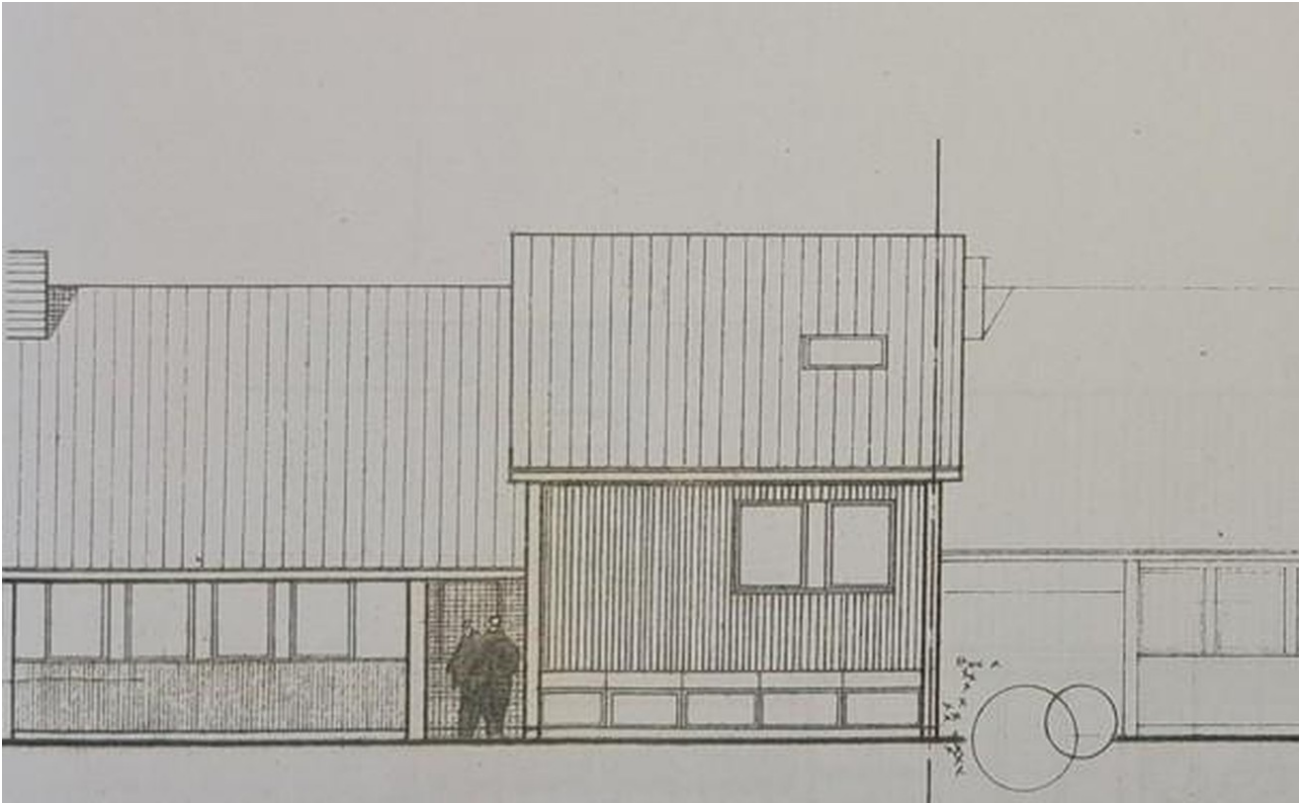


Grüne Oase mit Terrasse

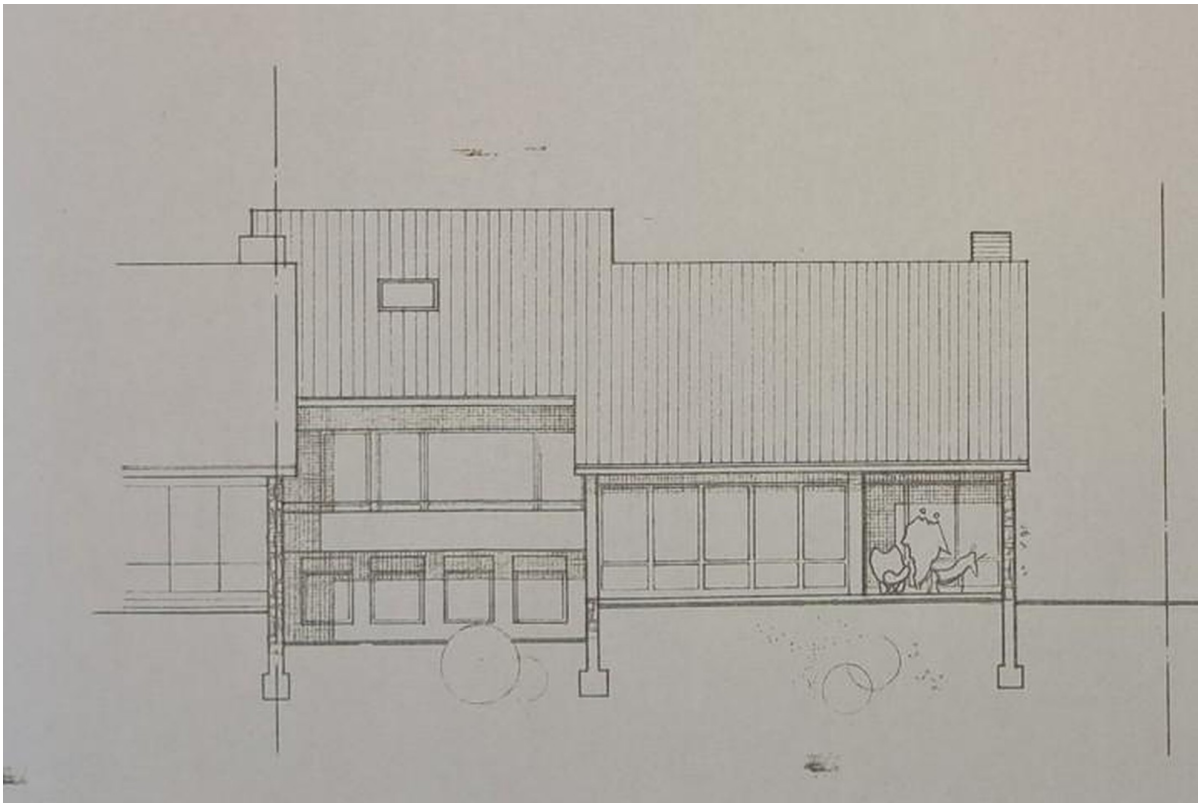


Wohnzimmer/enorme Fensterfront

Exposé - Galerie

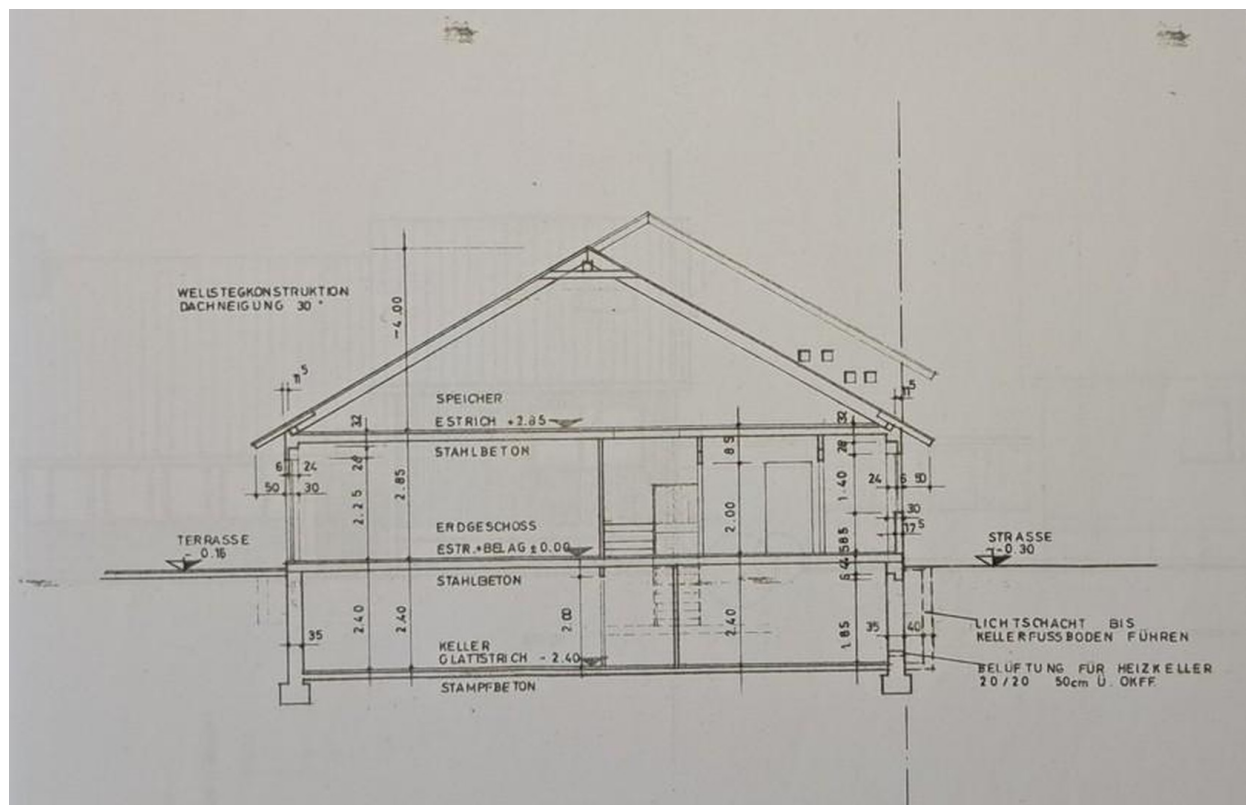


Frontansicht

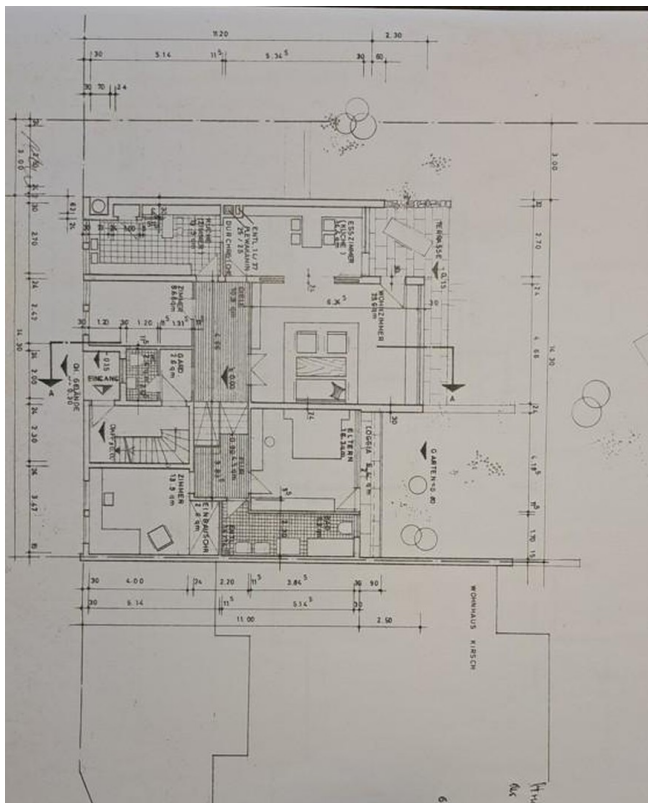


Rückansicht (hier ohne Garage)

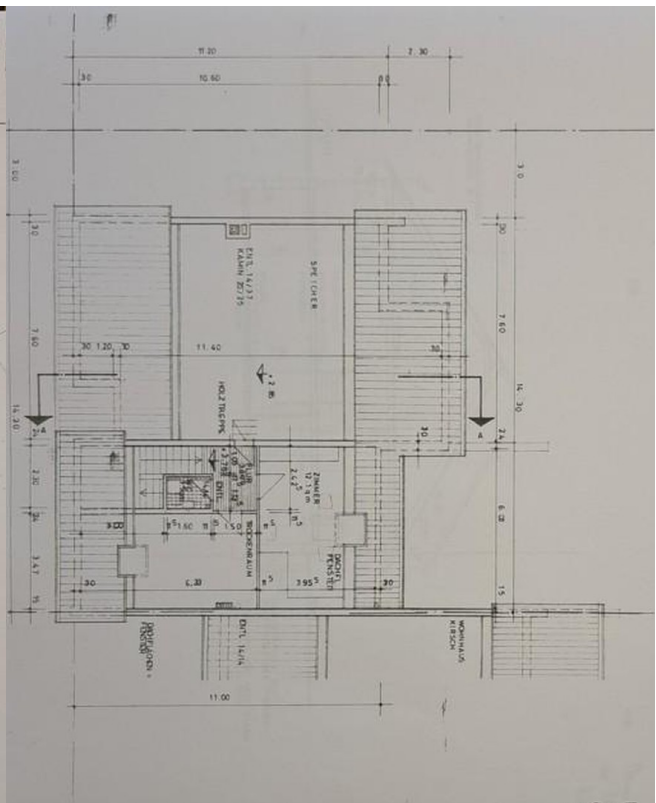
Exposé - Galerie



Querschnitt

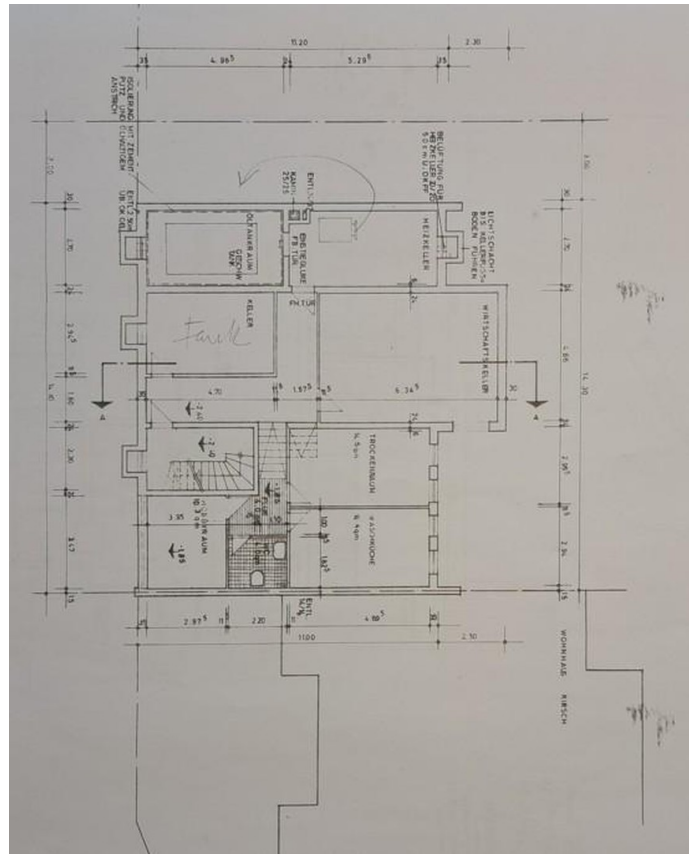


EG mit Splitlevel (5 Stufen)



DG mit unausgebautem Speicher

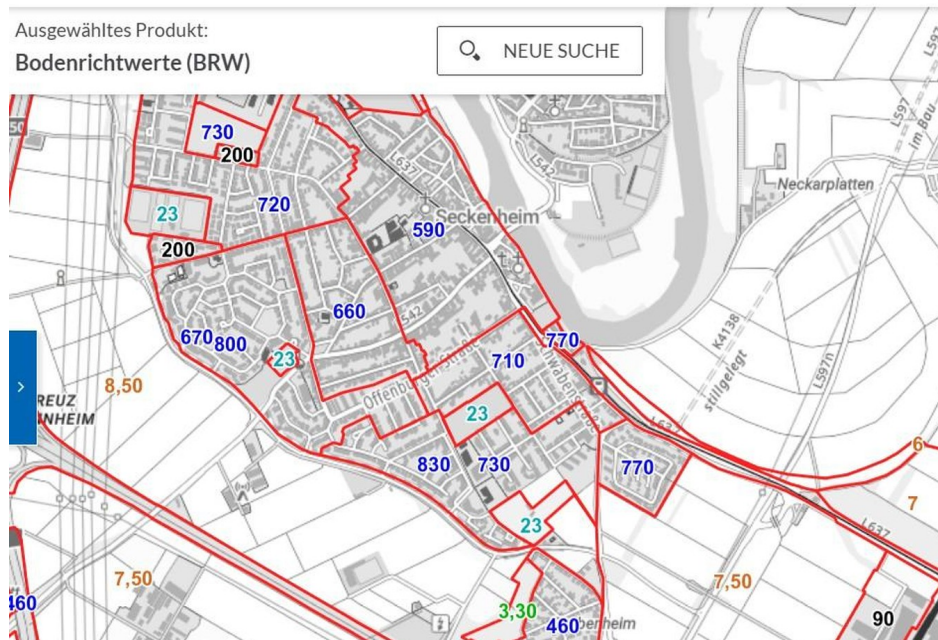
Exposé - Galerie



KG mit Wohnräumen



Ausgewähltes Produkt:
Bodenrichtwerte (BRW)



Bodenrichtwertinfo: 68239 MA

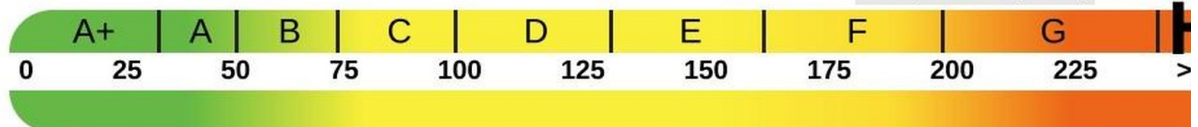
Exposé - Galerie

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 148,61 kg CO₂-Äquiv.

Endenergiebedarf:

265,38 kWh/(m²·a)



477,70 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-7
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäude")
- ☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

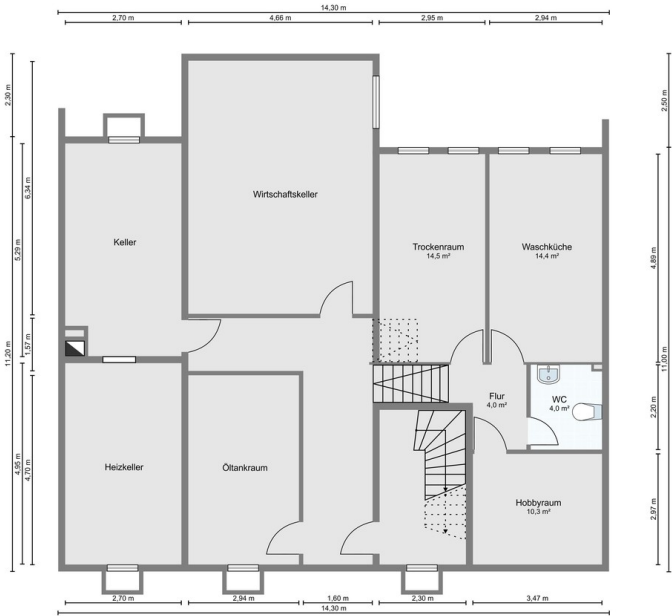
265,38 kWh/(m²·a)

Bedarfsausweis bis Dez. 2035

Exposé - Grundrisse

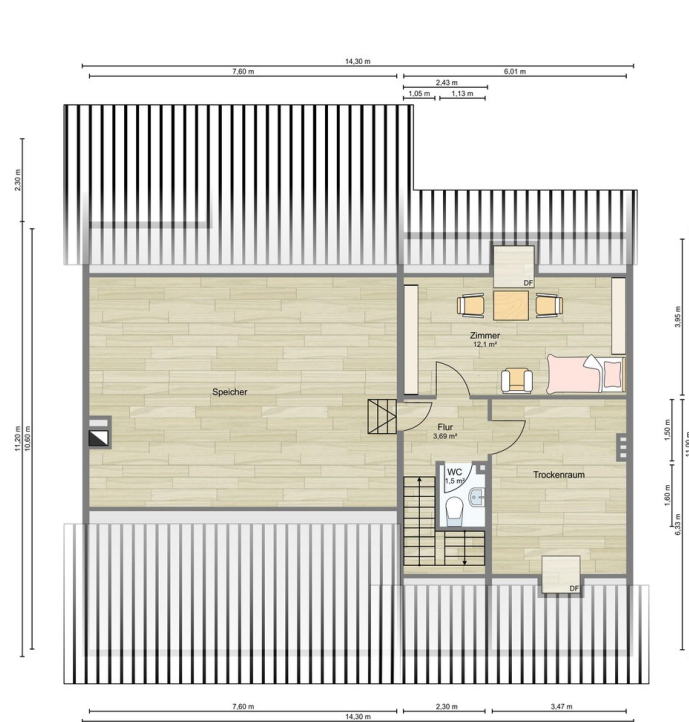


ohne-makler



ohne-makler

Exposé - Grundrisse



DG, teilweise ausgebaut

Exposé - Grundrisse



ohne-makler

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

