

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

### **MODERNE RENOVIERTE 1-Zimmer-WOHNUNG MA.Neckarau - Ohne Marklerprovision**



Objekt-Nr. OM-414872

#### **Wohnung**

Verkauf: **144.990 €**

Neckarauerstrasse 217  
68199 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	152 €	Etage	1. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, voll möblierte Wohnung in Mannheim, die sich sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer hervorragend eignet.

Diese sanierte und modern ausgestattete und ideal geschnittene Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf 25 m<sup>2</sup> stilvollen Wohnkomfort mit unmittelbarer Nähe zu Hochschule Mannheim und der Innenstadt.

Die Wohnung ist barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar und wie folgt aufgeteilt:

- Diele mit praktischem Einbauschrank
- Badezimmer mit Dusche, WC und beleuchtetem Spiegel
- Wohn- und Schlafzimmer mit Essbereich
- Küche mit modernen Elektrogeräten

Die Wohnung wird inklusive Möbel verkauft und ist sofort nutzbar. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet mit allen erforderlichen Küchengeräten. Zudem gehören Fernseher, komplette Möblierung zum Verkaufsumfang.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 640 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 7.680 € entspricht.

Auf Basis des Kaufpreises ergibt sich daraus eine Bruttonietrendite von 5,30 %.

Das Hausgeld liegt bei lediglich 152 € monatlich, wovon ca. 90 % auf den Mieter umgelegt werden können, was die laufenden Kosten für den Eigentümer sehr gering hält.

Den Bewohner:innen stehen gepflegte Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Geräte funktionieren mit Jetons, die jederzeit bequem beim Hausmeister erworben werden können.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, es entsteht keine Maklerprovision für den Käufer.

Für weitere Fragen sowie Termine zur Besichtigung können Sie mich gerne kontaktieren

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der Stadtteil gehört zu den beliebten Wohnlagen Mannheims und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege in die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten Lidl, Aldi, DM, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants McDonalds sowie Fitness befinden sich genau gegenüber und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt, nach Lindenhof oder zur Universität. Über die B38a und die A656 besteht außerdem ein sehr guter Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Neckarau überzeugt durch seinen angenehm wohnlichen Charakter. Geprägt von stilvollen Gründerzeitbauten, kleineren Mehrfamilienhäusern und gewachsenen Nachbarschaften, entsteht hier ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Parks, der Rhein sowie der beliebte Waldfpark sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten viel Raum zum Abschalten und Durchatmen.

Besonders Studierende und junge Berufstätige schätzen die Lage, da die Fachhochschule Mannheim sowie weitere wissenschaftliche Einrichtungen schnell und unkompliziert erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Innenstadt.

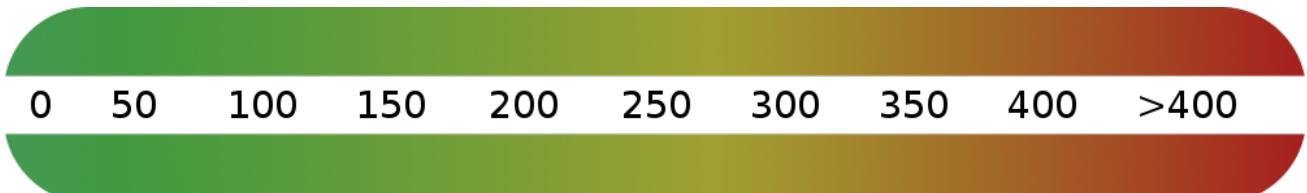
Wer eine Wohnung an einem Standort sucht, der lebendig, praktisch und langfristig gefragt ist, findet in Neckarau die ideale Kombination aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



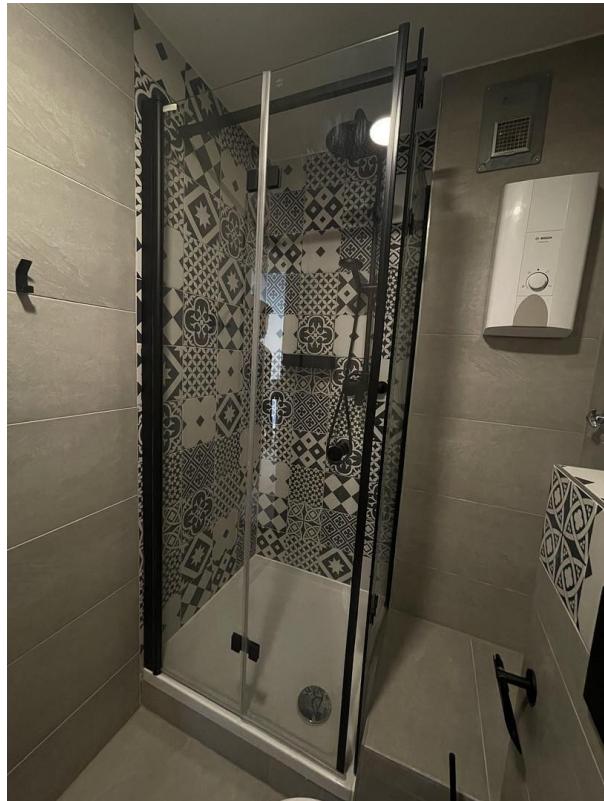
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



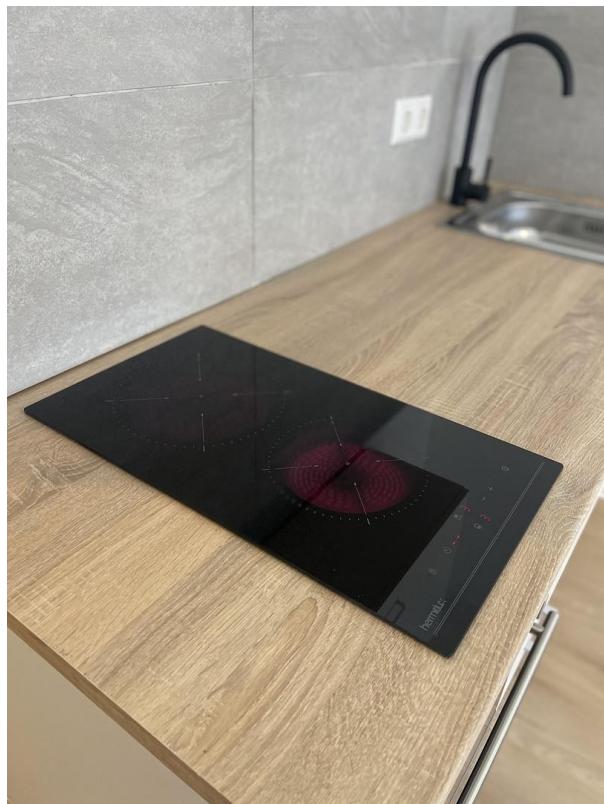
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



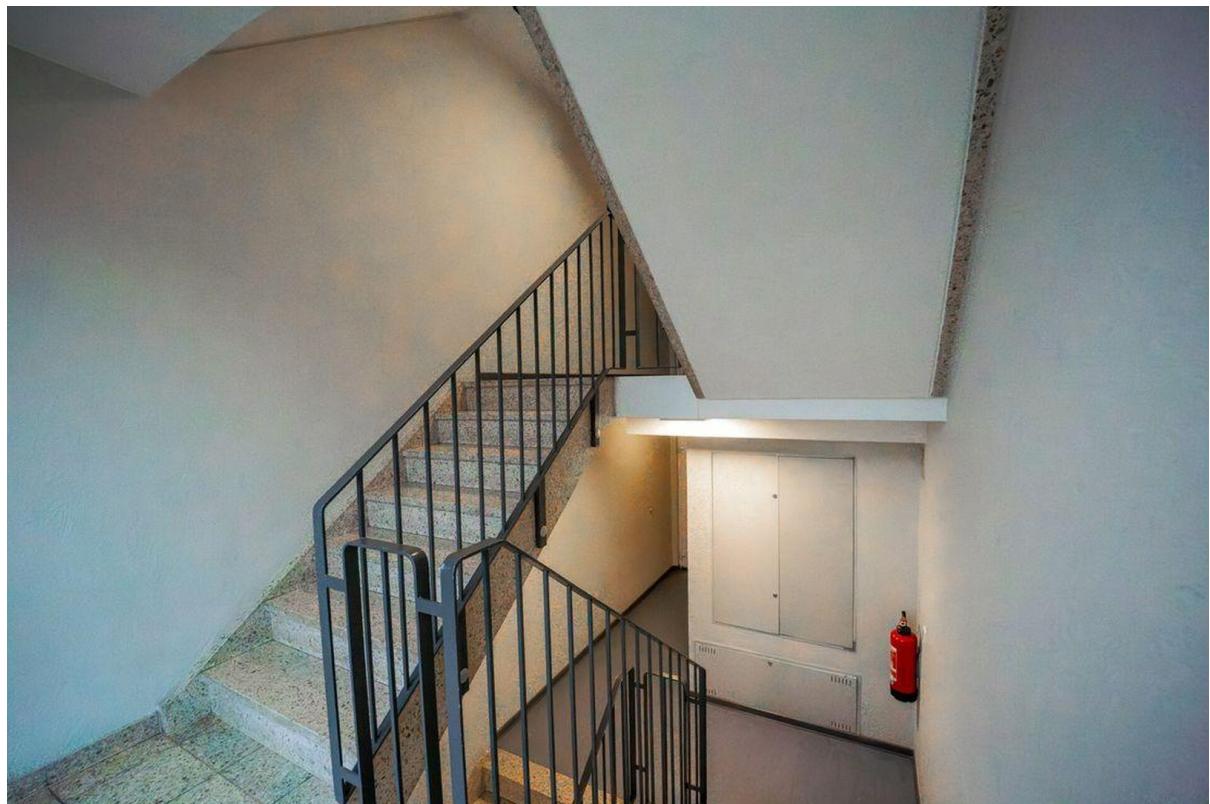
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

