

Exposé

Wohnung in Mannheim

**Umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
den Mannheimer Quadraten – 6,0% Rendite möglich**



Objekt-Nr. OM-419211

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Engraf

68159 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in den Mannheimer Quadraten und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, eine ruhige Ausrichtung sowie einen insgesamt sehr guten, umfassend renovierten Zustand.

Die ca. 60 m² große 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem der oberen Geschosse und verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine überdachte Loggia. Zwei der Zimmer sind zur ruhigen Seitenstraße ausgerichtet, ein weiteres Zimmer blickt in Richtung Innenhof, was eine angenehme und ausgewogene Wohnatmosphäre schafft.

Im Rahmen der Renovierung wurden umfangreiche Arbeiten innerhalb der Wohnung durchgeführt. Unter anderem wurde die komplette Elektrik erneuert (Leitungen, Steckdosen, Schalter, Sicherungskasten), sämtliche Wände neu tapeziert und gestrichen sowie die Decken in Küche, Flur und Bad abgehängt. Das Badezimmer wurde mit LED-Deckenspots ausgestattet und mit einer neuen Duscharmatur versehen. Die vorhandenen Türen wurden neu lackiert.

Alle Räume verfügen über Holzrollläden, wodurch sich die Wohnung bei Bedarf vollständig abdunkeln lässt.

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten, funktional ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer ist zeitlos gehalten und sauber, ohne kurzfristigen Modernisierungsbedarf. Insgesamt vermittelt die Wohnung einen sofort nutzbaren, gepflegten Gesamteindruck, ohne dass kurzfristige Investitionen erforderlich sind.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 191 €, wovon 112 € umlagefähig sind. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Das Haus wird professionell verwaltet und befindet sich in einem ordentlichen Gesamtzustand.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann über die Hausverwaltung separat angemietet werden. Zusätzlich bestehen gute und kostenfreie Parkmöglichkeiten in der ruhigen Seitenstraße.

Die Wohnung steht aktuell leer und bietet dadurch maximale Flexibilität. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Aufgrund des Grundrisses, des Zustands sowie der Lage in den Mannheimer Quadraten ist die Immobilie aber vor allem als Kapitalanlage sehr gut geeignet - bei entsprechender Nutzung ist eine Bruttorendite von ca. 6 % darstellbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Quadrat G7 und damit in einer der zentralsten und zugleich gefragtesten Lagen Mannheims. Die Mannheimer Quadrate stehen für kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Angeboten ist fußläufig erreichbar. Ebenso befindet sich der Jungbusch, Mannheims bekanntes Szene- und Kreativviertel mit vielfältiger Gastronomie und Ausgelmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe.

Die Universität Mannheim sowie der Hauptbahnhof liegen ebenfalls in kurzer Distanz und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Mannheims sowie in die umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar.

Im näheren Umfeld befinden sich darüber hinaus zahlreiche Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung selbst ruhig gelegen, da sie teilweise zur Seitenstraße sowie zum Innenhof ausgerichtet ist. Diese Kombination aus urbaner Innenstadtlage und angenehmer Wohnruhe zeichnet den Standort besonders aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	150,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkon 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3.1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Balkon Zimmer 1

Exposé - Galerie

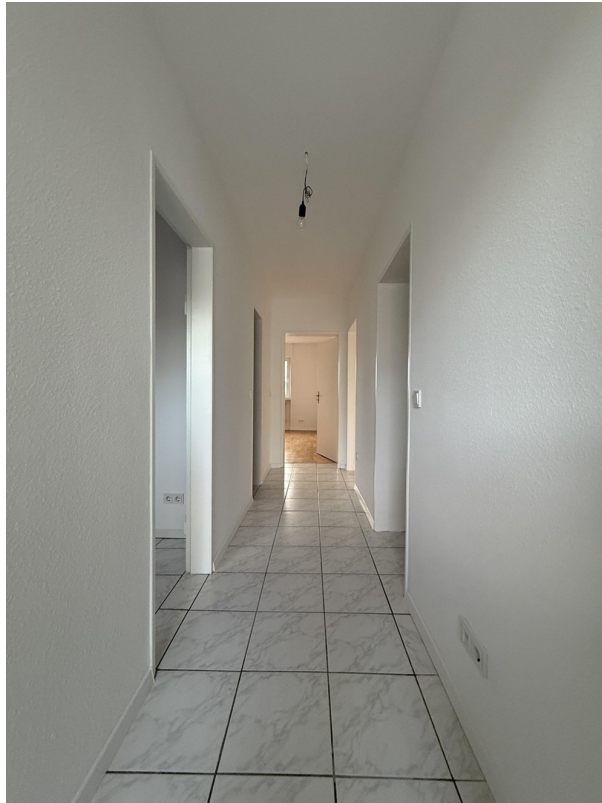


Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Laubengang

Exposé - Galerie



Außenansicht 2