

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mannheim

**Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in guter Lage mit
Entwicklungspotenzial und Fernwärme**



Objekt-Nr. OM-422285

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Adrian Scherer

Kornblumenstr. 10
68309 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	470,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	272,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Mannheim umfasst vier Wohneinheiten mit insgesamt ca. 272 m² Wohnfläche auf einem rund 470 m² großen Grundstück. Das Gebäude wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem der Austausch der Fenster (Kunststofffenster, 2019), die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme (2019). Auch das Treppenhaus wurde komplett saniert und mit einer Videoklingelanlage ausgestattet.

Das Objekt ist aktuell vollständig vermietet und eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine solide Bestandsimmobilie mit weiterem Entwicklungspotenzial suchen. Die derzeitigen Mieten liegen teilweise unter dem marktüblichen Niveau und bieten damit perspektivisch Entwicklungspotenzial im Rahmen zukünftiger Mietanpassungen.

Die vier Wohnungen verfügen über unterschiedliche Größen und Grundrisse:

Souterrain: sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m²

Erdgeschoss: ca. 88 m², 4 Zimmer, teilweise modernisiert mit erneuertem Badezimmer

1. Obergeschoss: ca. 88 m², 4 Zimmer, teilweise modernisiert mit erneuertem Badezimmer

2. Obergeschoss: ca. 58 m², vollständig saniert

In den vergangenen zehn Jahren wurden weitere Modernisierungen durchgeführt. Dazu zählen neben den bereits genannten Maßnahmen auch die Dämmung der Kellerdecke sowie teilweise Erneuerungen der Elektroinstallation. Das Dach ist nicht ausgebaut und befindet sich in einem funktionsfähigem Zustand. Im Frühjahr 2026 wurden größere Gartenarbeiten durchgeführt.

Ausstattung

- 1963: Bau des Mehrfamilienhauses in Massivbauweise (Vollziegel, ca. 20–30 cm Wandstärke)
- Steildach (>35° Dachneigung), Dachboden nicht ausgebaut
- Unbeheizter Keller mit Fenstern und massiver Stahlbetondecke
- Vier Wohneinheiten im Gebäude
- Zwei Garagen auf dem Grundstück
- Laufende Modernisierungen/Renovierungen mit wertigen Materialien in den letzten ca. 10 Jahren
- Teilweise Modernisierung der Wohnungen (alle Bäder, viele Böden)
- Erneuerung der Elektroinstallationen in Teilen des Hauses
- Sanierung des Treppenhauses
- Installation einer Videoklingelanlage
- Austausch der Fenster (sehr wertige Kunststofffenster, 2019)
- Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme (2019)
- Sanierte Souterrainwohnung (2 Zimmer)
- Sanierte Dachgeschosswohnung (3 Zimmer)
- Dämmung der obersten Geschossdecke

- Dämmung der Kellerdecke

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in Mannheim in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und ruhigem Umfeld.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch gastronomische Angebote sind gut erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine direkte Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und den Hauptbahnhof.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler günstig. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind die Mannheimer Innenstadt sowie wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar. Anschlussstellen der Autobahnen A6 und A656 befinden sich in kurzer Fahrdistanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Ludwigshafen, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt.

Die Nahversorgung im direkten Umfeld ist sehr gut. Mehrere Supermärkte befinden sich in kurzer Entfernung (REWE, REWE Express, Marktkauf Scheck-in Center, ALDI Süd).

Darüber hinaus befinden sich verschiedene gastronomische Angebote sowie medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung (unter anderem Zentrum für Chirurgie und Orthopädie Mannheim, ca. 250 m)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



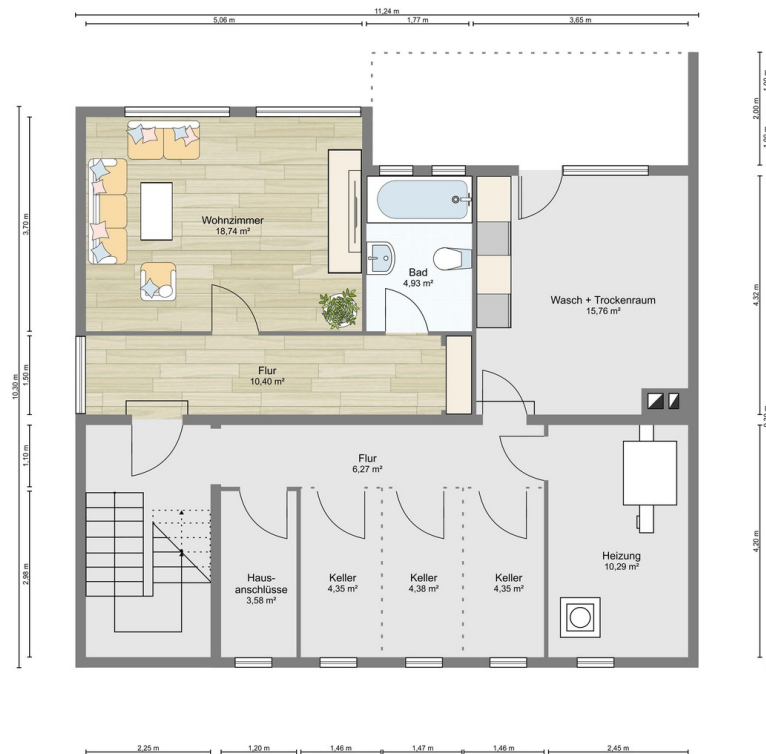
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Untergeschoss/KG



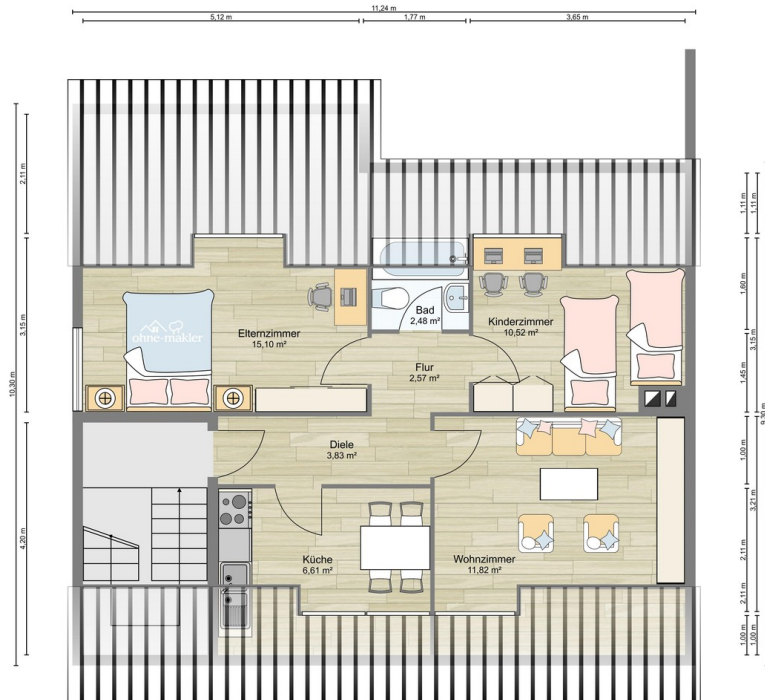
EG



Exposé - Grundrisse



1.0G



DG