

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mannheim

**250 m<sup>2</sup> auf einer Ebene , separater Eingang, riesen  
Terrasse**



Objekt-Nr. OM-423573

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Gwoz

68309 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2
Zimmer	6,50
Wohnfläche	251,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	199,81 m <sup>2</sup>

Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen wie im Haus: 250 m<sup>2</sup> auf einer Ebene mit riesiger Terrasse in Käfertal

Diese außergewöhnliche Penthouse Wohnung in Mannheim-Käfertal vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, die sich komplett auf einer Ebene erstreckt, bietet das Objekt Wohnkomfort, wie man ihn nur selten findet. Besonders hervorzuheben ist der eigene Eingang von der Straße – ganz ohne gemeinsames Treppenhaus. Hier wohnt man wie im eigenen Haus, mit maximaler Privatsphäre und einem unverwechselbaren Charakter.

Über den privaten Zugang gelangt man ins erste Obergeschoss, wo sich die Wohnung in ihrer vollen Größe entfaltet. Der Grundriss überzeugt als großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, einer großen Küche, einem Ankleidezimmer sowie einer praktischen Abstellkammer. Herzstück ist der weitläufige Wohnbereich mit ca. 55 m<sup>2</sup>, der durch seine offene Gestaltung und den angrenzenden Essbereich mit 14,7 m<sup>2</sup> begeistert. Die hochwertige Einbauküche mit ca. 16,7 m<sup>2</sup> Kochinsel und integriertem Tresen fügt sich harmonisch ein und schafft ein modernes Raumgefühl. Ein Oberlicht im Essbereich sorgt zusätzlich für Helligkeit.

Das Schlafzimmer mit ca. 16,9 m<sup>2</sup> verfügt über einen direkten Zugang zu einem komfortablen Ankleidezimmer. Zwei weitere Zimmer stehen als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder: ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine praktische Abstellkammer direkt auf der Wohnebene.

Ein absolutes Highlight ist die Terrasse mit ca. 127 m<sup>2</sup>, die entlang der gesamten Wohnfläche verläuft und sowohl vom Wohn-, Ess- und zwei Schlafzimmern zugänglich ist. Sie bietet außergewöhnlich viel Platz, absolute Privatsphäre und wird in den warmen Monaten zum zentralen Lebensmittelpunkt.

Derzeit wird die Wohnung als großzügige Einheit genutzt. Optional bestünde die Möglichkeit, eine Zweizimmerwohnung von ca. 54 m<sup>2</sup> – bestehend aus zwei Zimmern, Bad und eigener Terrasse abzutrennen. In diesem Fall könnten die vorhandenen Anschlüsse in einem der Zimmer genutzt werden, sodass dort ein Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile oder eine Wohnküche entstehen könnte.

Ein weiterer Pluspunkt: Im Untergeschoss stehen ein Kellerraum sowie ein sehr großer Hobbyraum mit zusätzlicher Toilette zur Verfügung – ideal für Fitness, Hobbys oder Homeoffice.

Mannheim-Käfertal bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen ist die Mannheimer Innenstadt schnell erreichbar. Gleichzeitig laden grüne Naherholungsgebiete und eine gewachsene Nachbarschaft zum Wohlfühlen ein.

Dieses Objekt vereint die Vorteile urbanen Wohnens mit dem Komfort eines Hauses und bietet dank seiner außergewöhnlichen Größe, der riesigen Terrasse, der durchdachten Raumaufteilung und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eine Wohnqualität, die in Mannheim ihresgleichen sucht.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen separaten, ausschließlich dem Eigentümer vorbehaltenen Eingang und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zwei eigene Kellerräume sind ebenfalls nur über das private Treppenhaus zugänglich.

Der großzügige Kellerraum ist als Hobbyraum ausgebaut und mit einer Theke sowie einer integrierten Spüle ausgestattet. Dank Heizung und Fenster ist er vielseitig nutzbar und wird derzeit als Fitnessraum verwendet.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Sie erwerben die Immobilie direkt vom Eigentümer.

Bitte keine Makleranfragen – der Verkauf erfolgt privat; der Eigentümer ist selbst Makler im Ruhestand.

**Lage**

Mannheim-Käfertal bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen ist die Mannheimer Innenstadt schnell erreichbar. Gleichzeitig laden grüne Naherholungsgebiete und eine gewachsene Nachbarschaft zum Wohlfühlen ein.

Dieses Objekt vereint die Vorteile urbanen Wohnens mit dem Komfort eines Hauses und bietet dank seiner außergewöhnlichen Größe, der riesigen Terrasse, der durchdachten Raumaufteilung und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eine Wohnqualität, die in Mannheim ihresgleichen sucht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,98 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Esszimmer Ausgang Terrasse



# Exposé - Galerie



Esszimmer Blick in Küche



Esszimmer Theke Blick in Küche



# Exposé - Galerie



O Küche Blick in Wohn u.Esszi



Offene Küche



# Exposé - Galerie



Blick in Küche u. H Office



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Von Küche in Wohn u Esszimmer



Eingangslur



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Ausg. Terrasse



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Wohnung links Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnz. links Ausgang Terrasse



Wohnzimmer linke Wohnung



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer linke Wohnung



Schlafzimmer linke Wohnung



# Exposé - Galerie



Flur linke Wohnung



Bad linke Wohnung



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



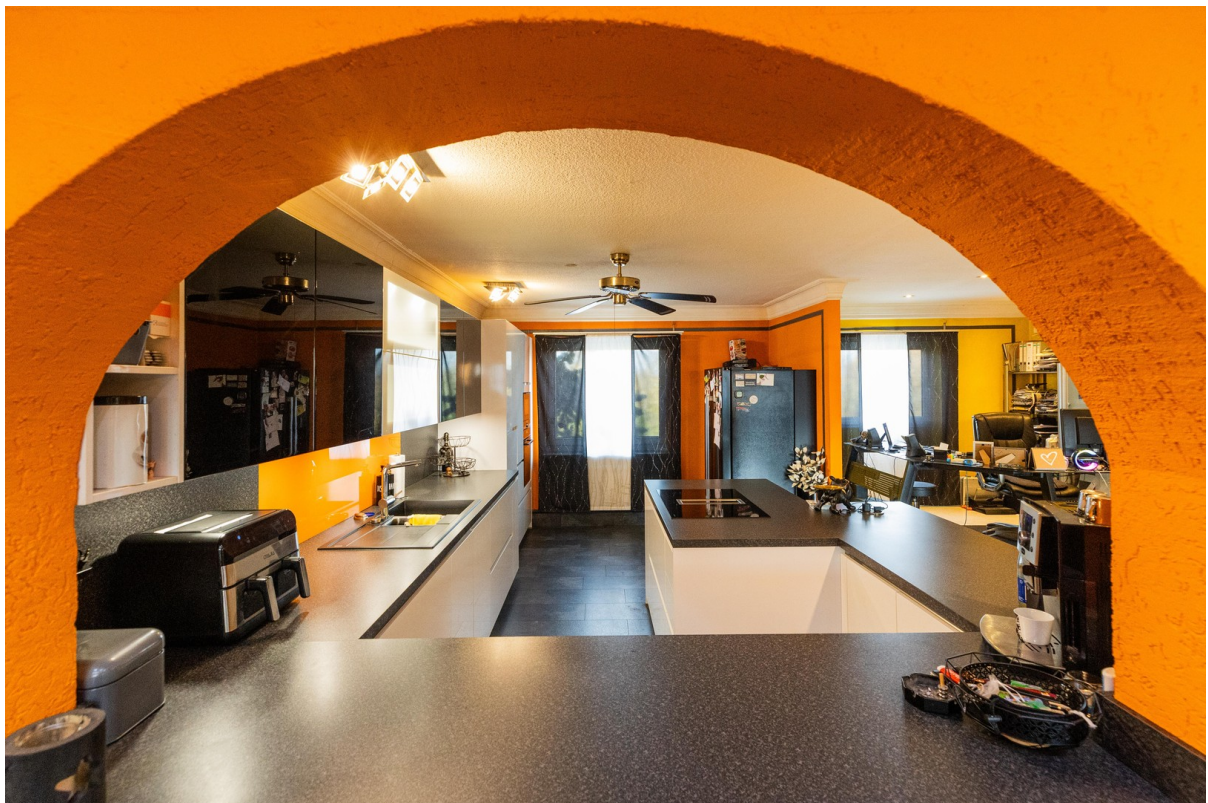
Flur Eingang Links u. Rechts



# Exposé - Galerie



Esszimmer Blick in Küche



Esstheke Blick in Küche



# Exposé - Galerie



Esstheke Beleuchtet



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



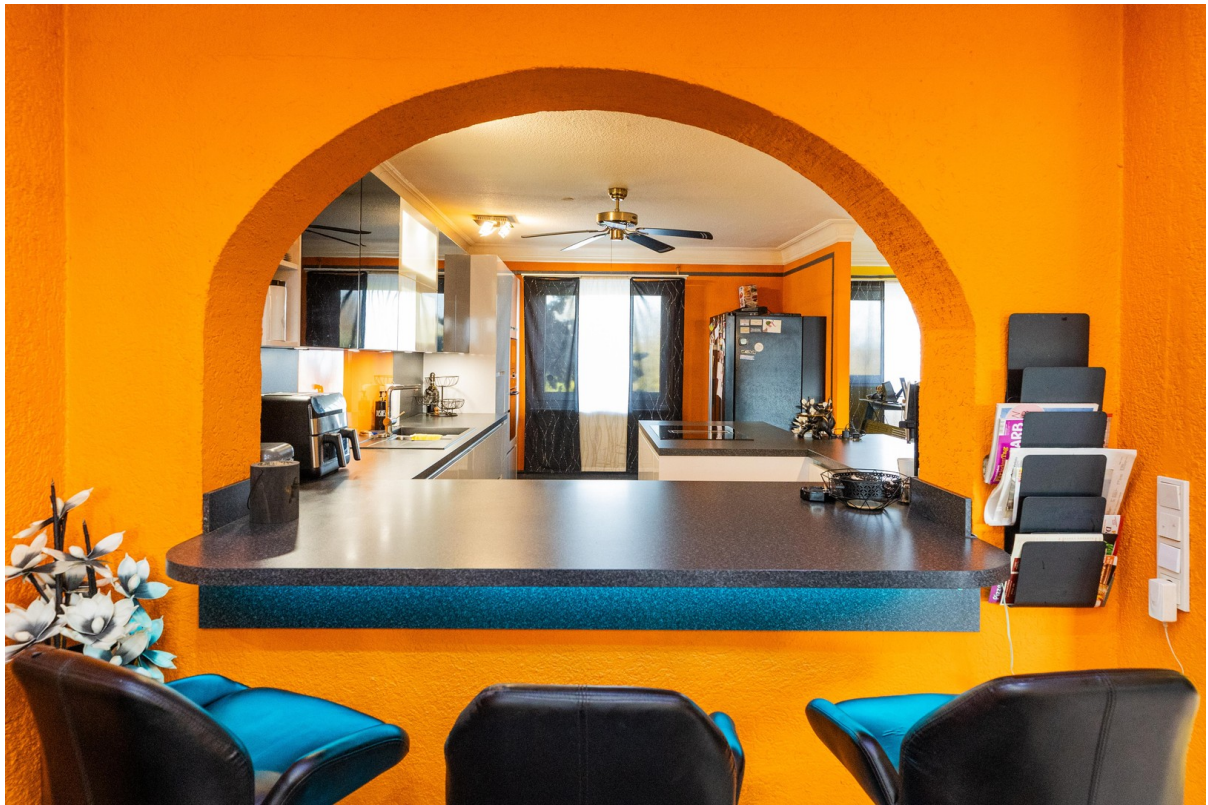
Schlafzimmer Wohnung Links



Schlafzimmer Wohnung Links



# Exposé - Galerie



Blick in Küche



# Exposé - Galerie



Blick H Office Flur Wohnzimmer



Küche Blick Wohnzimmer Esszi.



# Exposé - Galerie



Küche Blick Wohnzimmer Esszi.



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Eingang Flur Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Bad rechte Wohnung



Bad rechte Wohnung



# Exposé - Galerie



Bad rechte Wohnung



Terrasse



# Exposé - Grundrisse

