

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

### Helle Altbau-Eigentumswohnung – hervorragende Lage, 3-Zimmer



Objekt-Nr. OM-435090

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

68167 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1913	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objekt

- Wohnfläche: 84 m<sup>2</sup>, großzügiger Grundriss
- Lage: Direkt in der begehrten Neckarstadt-Ost, fußläufig zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel usw. – ideal für Berufstätige, Familien und Investoren.
- Aufteilung:
  - Offener Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
  - Lichtdurchflutetes Hauptschlafzimmer
  - Zweites Zimmer (flexibel nutzbar als Büro, Kinder- oder Gästezimmer)
  - Einbauküche mit hochwertigen Geräten
  - Tageslichtbad mit Badewanne, WC und separater Dusche

Besonderes Highlight

- Entwicklungspotenzial: Durch eine vorhandene Dachgeschoss-Ausbaumöglichkeit lässt sich die Wohnfläche zusätzlich erweitern. Der Zukauf von ausbaufähiger Dachbodenfläche (134m<sup>2</sup> mit bzw. 74 m<sup>2</sup> ohne Dachschrägen) mit eigenem Keller kann separat verhandelt werden – ideal für eine Wohnungsweiterung, ein Atelier oder eine eigenständige Wohneinheit.

Ausstattung & Extras

- Fertigparkett-, Laminat- und Fliesenboden
- Energieeffiziente Doppelverglasung und Etagenheizung
- Großer Keller
- Überdachte Fahrradabstellgelegenheit im Innenhof
- Ruhiger Gemeinschaftsinnenhof (jedoch weder Balkon noch Loggia)

## Ausstattung

Diese zentrale 3-Zimmer-Wohnung bietet sofortigen Wohnkomfort und langfristiges Ausbaupotenzial durch die Möglichkeit, das über der Wohnung liegende Dachgeschoss zuzukaufen und auszubauen. Die Wohnung ist besonders attraktiv für Familien, Paare oder Investoren, die Wert auf Lage, Qualität und Zukunftssicherheit legen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Verkehrsanbindung

- Hervorragende Anbindung an die städtischen Straßenbahn- und Buslinien (nur wenige Minuten zu Fuß zu verschiedenen Haltestellen)
- Schneller Zugang zu Hauptverkehrsstraßen und dem Bahnhof
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Grünflächen sowie Schulen, Kindergärten und Uniklinik in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Innenhof



Hinteraussicht