

Exposé

Doppelhaushälfte in Mannheim

Moderne Doppelhaushälfte | 6 ZKB | 68305 Mannheim



Objekt-Nr. OM-435571

Doppelhaushälfte

Verkauf: **890.000 €**

Zäher Wille
68305 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmetermin	01.07.2026
Grundstücksfläche	205,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem modernen Zuhause – einer erst 2023 errichteten Doppelhaushälfte in beliebter Lage von Mannheim-Waldhof. Dieses energieeffiziente Haus vereint großzügiges Familienwohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit.

Über drei helle Vollgeschosse erstreckt sich eine flexible Raumaufteilung mit insgesamt fünf Schlaf- bzw. Nutzungszimmern. Ob Kinderzimmer, Home-Office, Gästebereich, Hobbyraum oder privater Fitnessbereich – hier finden alle Familienmitglieder ihren persönlichen Rückzugsort. Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für höchsten Alltagskomfort.

Im EG unter der Treppe befindet sich zudem eine Abstellkammer. Das 2.OG könnte auch als separater Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad genutzt werden.

Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche: Großzügig geschnitten, modern gestaltet und mit direktem Zugang zum eigenen, pflegeleichten Privatgarten – perfekt für sonnige Frühstücke, entspannte Grillabende oder einfach nur zum Genießen der Natur.

Nachhaltigkeit wird hier großgeschrieben: Eine leistungsstarke Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das gesamte Haus mit wohliger Fußbodenheizung auf allen Etagen. Die 10-kWp-Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt für einen hohen Eigenstromanteil und deutlich reduzierte Energiekosten – ein echtes fürs Haushaltsbudget.

Abgerundet wird das Paket durch die eigene Garage mit E-Ladestation.

Diese junge Doppelhaushälfte steht für modernes, zukunftsorientiertes Wohnen in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung mit hervorragender Infrastruktur.

Ausstattung

- * Baujahr: 2023 (Erstbezug)
- * Energieeffizienzklasse: A
- * Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Geschossen
- * Eigenerzeugung: 10,53 kWp Photovoltaikanlage + 9,0 kWh Speicher
- * Grundstück: ca. 205 m²
- * Wohnfläche: ca. 141 m²
- * Bezugsfrei: ab August 2026
- * Zimmer: 5 Schlaf-/Zimmer + offener Wohn-Essbereich + Abstellkammer
- * Bäder: 2 Badezimmer + separates Gäste WC
- * Eigene Garage mit E-Ladestation Q Home EDRIVE 11kW
- * Privatgarten mit großzügiger Terrasse
- * Helles, offenes Wohn-Ess-Küchen-Konzept mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- * Hochwertige Fußbodenheizung auf allen Etagen für angenehmes Raumklima ganzjährig
- * Sehr großzügige Raumaufteilung über drei Etagen – ideal für Familien mit vielen Nutzungsmöglichkeiten: • 2–3 Kinderzimmer • Separates Home-Office / Arbeitszimmer • Gästezimmer / Au-Pair-Zimmer • Wellness-/Fitnessraum / Yoga-Zimmer • Elternbereich mit Ankleide & eigenem Bad
- * Große, sonnige Terrasse mit Blick ins eigene, pflegeleichte Grünstück

* Moderne, helle Einbauküche (offen zum Wohnbereich – Ausstattung nach Vereinbarung)

* Energie sparen & Unabhängigkeit: 10,53 kWp Solaranlage, 9,0 kWh Speicher + Wärmepumpe

* Garage direkt am Haus (Komfort bei jedem Wetter)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Mannheim-Waldhof – ein beliebter, gewachsener Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur:

Kita, Grundschule und weiterführende Schulen fußläufig / wenige Minuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerie, Apotheke, Bäcker) in unmittelbarer Nähe

ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn, Bus) exzellent – Innenstadt Mannheim ca. 10–15 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,72 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang EG



Gäste- WC im EG

Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich EG



Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich EG



Offene helle Wohnküche

Exposé - Galerie



Küche



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 im 1. OG



Kinderzimmer 2 im 1. OG

Exposé - Galerie



Zugang zum Dachboden 2. OG



Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer im 2. OG



Exposé - Galerie



Bad mit Dusche, Badewanne 2.OG



Home Office 2. OG

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

Moderne Doppelhaushälfte | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof

Flächenberechnung nach der WoFIV:

Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte

Anschrift : Zäher Wille 51, 68305 Mannheim

Bauherr :

Architekt : Dipl.- Ing. Jan Mekelburg, Architekt AKN
Zwevegmer Str. 2, 64653 Lorsch

Du./WC	$(1.43 \times 3.13 - 0.015 \times (1.43 + 1.43)) \times 0.5 + 0.87 \times 3.13 + 0.315 \times 2.01 - 0.015 \times (2.01 + 0.315 + 1.13 + 0.87 + 1.18)$	=	5.49 m ²
Schlafen	$(1.43 \times 5.95 - 0.015 \times (1.43 + 1.43)) \times 0.5 + 1.92 \times 5.95 + 0.625 \times 2.7 - 0.015 \times (3.25 + 0.625 + 2.7 + 2.55 + 1.92) + 1.01 \times 0.24$	=	17.44 m ²
Empore	$1.13 \times 2.25 - 0.015 \times (1.13 + 1.13 + 2.25)$	=	2.49 m ²
Abst.R./ Technik	$(2.7 \times 1.43 - 0.015 \times (1.43 + 1.43)) \times 0.5 + 2.7 \times 2.92 - 0.015 \times (2.92 + 2.7 + 2.92) + 1.01 \times 0.24$	=	9.92 m ²
Empore	$3.13 \times 2.25 - 2.25 \times 2 - (0.015 \times (4 \times 2.25 + 2 \times 3.13 + 2 \times 2))$	=	2.26 m ²
Kind 3	$4.45 \times 2.7 - (0.015 \times (2 \times 2.7 + 2 \times 4.45)) + 1.01 \times 0.24$	=	12.05 m ²
Bad	$2.12 \times 3.27 + 1.01 \times 2.96 - (0.015 \times (1 \times 0.315 + 1 \times 1.01 + 1 \times 2.96 + 1 \times 3.13 + 1 \times 3.27 + 1 \times 2.12)) + 1.01 \times 0.24$	=	9.98 m ²
Kind 1	$3.13 \times 4.01 - (0.015 \times (2 \times 4.01 + 2 \times 3.13)) + 1.01 \times 0.24$	=	12.60 m ²
Kind 2	$2.7 \times 5.19 - (0.015 \times (2 \times 5.19 + 2 \times 2.7)) + 1.01 \times 0.24$	=	14.03 m ²
Entre´	$1.38 \times 3.27 - \frac{1}{2} \times 0.805 \times 1 - (0.015 \times (1 \times 2.47 + 1 \times 0.382 + 1 \times 3.27 + 1 \times 1.38))$	=	4.01 m ²
HAR	$2.83 \times 1.51 - (0.015 \times (2 \times 1.51 + 2 \times 2.83))$	=	4.14 m ²
WC	$1.51 \times 1.13 - (0.015 \times (2 \times 1.13 + 2 \times 1.51))$	=	1.63 m ²
Wohnen/ Essen/ Kochen	$(1.49) \times 0.5 + \frac{1}{2} \times 1 \times 0.805 + 6.49 \times 1 + 2.94 \times 7.29 + 0.84 \times 2.83 + 2 \times 2.25 + 2 \times 4.01 - (\frac{1}{2} \times 1.05 \times 0.00406 + 0.955 \times 1.05 + \frac{1}{2} \times 0.00406 \times 1.05 + 0.955 \times 1.05 + 1.05 \times 2.25) - (0.015 \times (1 \times 5.95 + 1 \times 4.01 + 5 \times 2 + 3 \times 0.115 + 2 \times 2.25 + 1 \times 0.84 + 1 \times 2.83 + 1 \times 8.14 + 2 \times 1.05 + 2 \times 0.955 + 1 \times 0.16)) + 1.79 \times 1.05 - \frac{1}{2} \times 1.2 \times 1.05 + 1.01 \times 0.24 + 1.01 \times 0.24 + 4.01 \times 0.24$	=	41.77 m ²
Abst.R.	$2.02 \times 1.51 - (0.015 \times (2 \times 1.51 + 2 \times 2.02))$	=	2.94 m ²

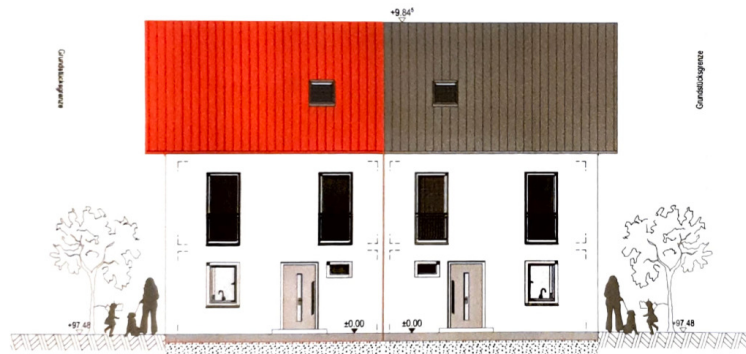
Gesamte Wohnfläche:

Gesamte Wohnfläche = 140.76 m²

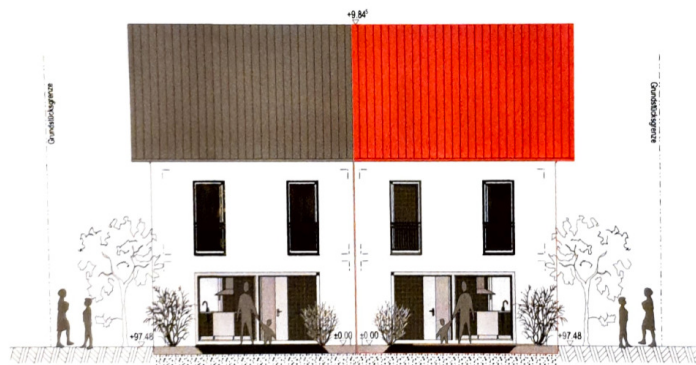
Exposé - Grundrisse

Moderne Doppelhaushälfte | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof

Ansicht Nordwest
M 1:100



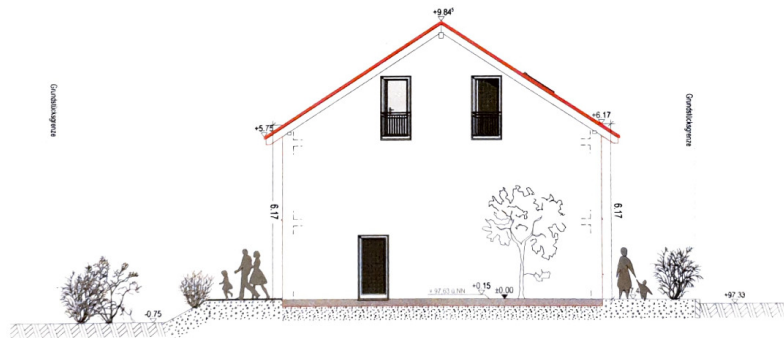
Ansicht Südost
M 1:100



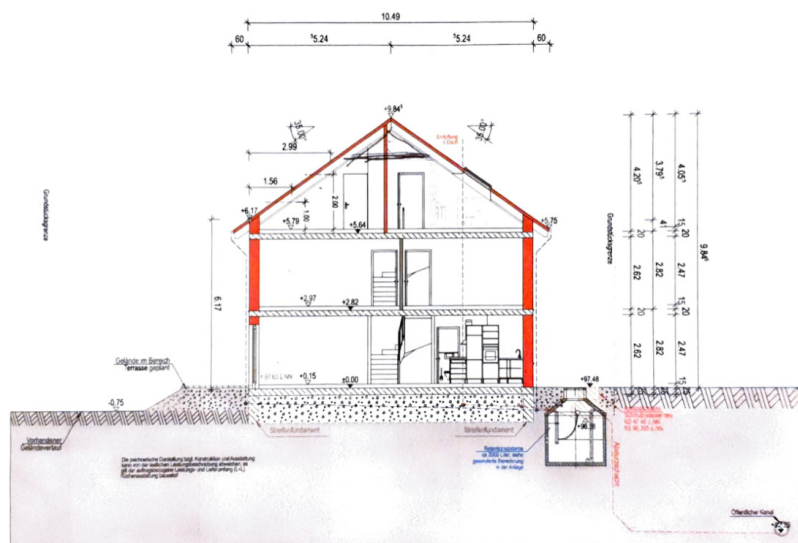
Exposé - Grundrisse

Doppelhaushälfte in Massivbauweise | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof

Ansicht Nordost
M 1:100

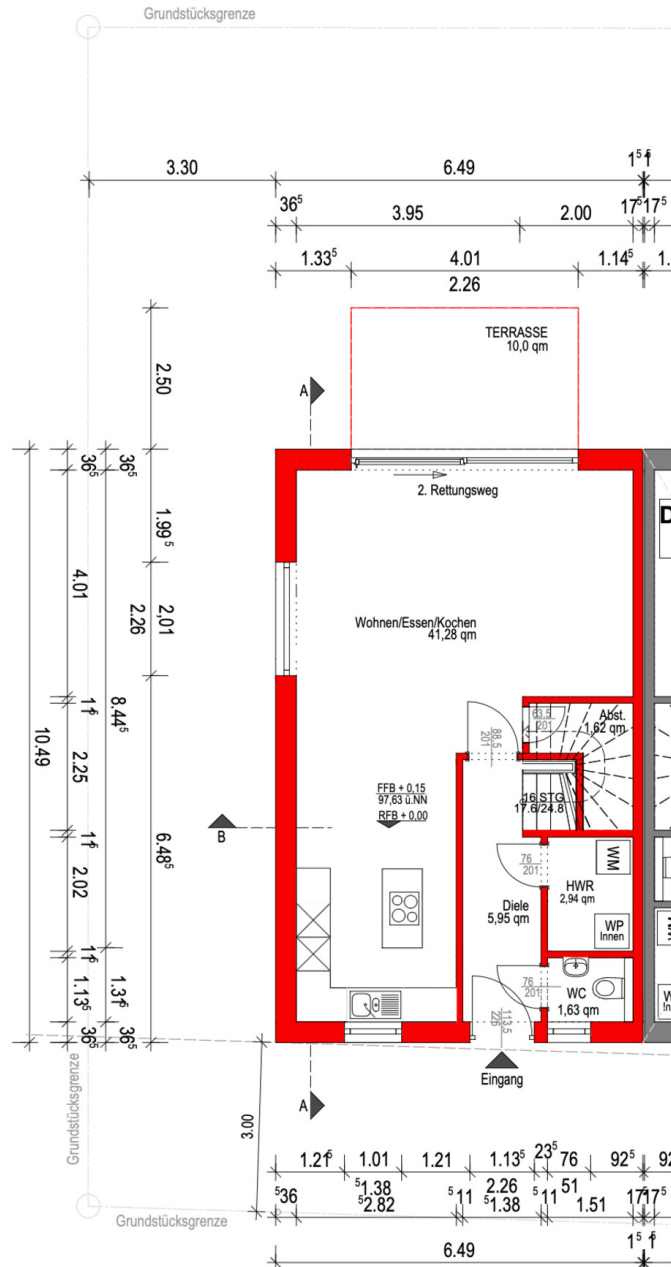


Schnitt A-A
M 1:100



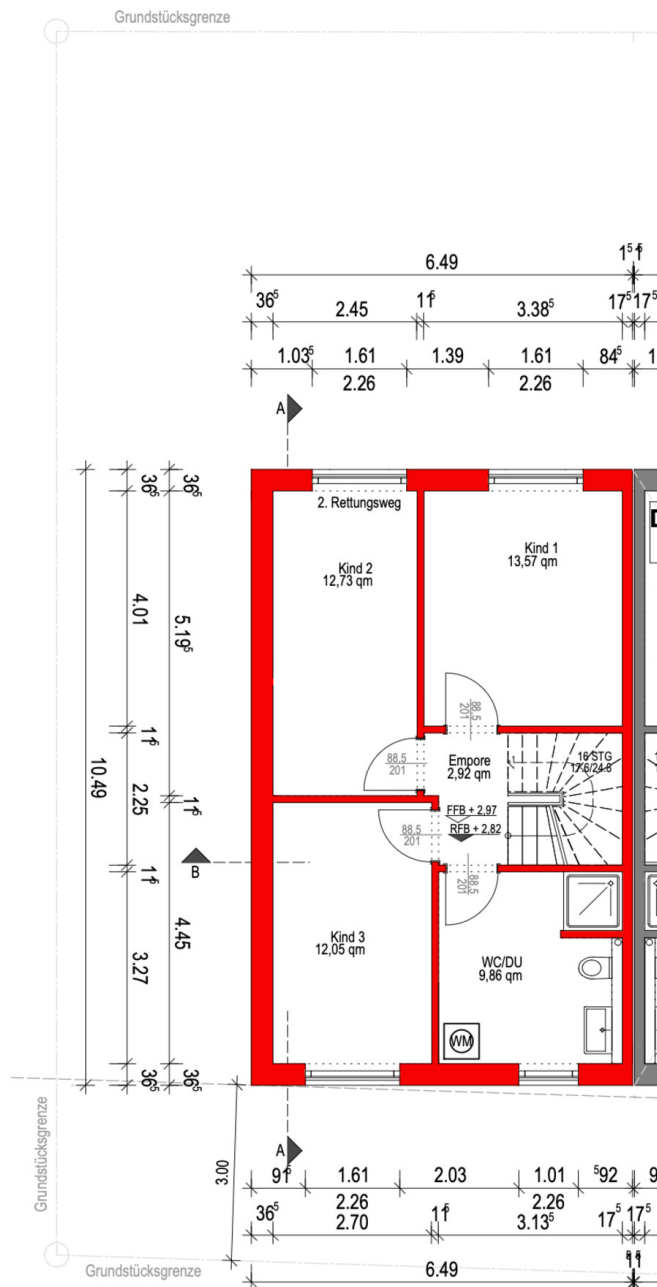
Exposé - Grundrisse

Doppelhaushälfte in Massivbauweise | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof



Exposé - Grundrisse

Doppelhaushälfte in Massivbauweise | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof



Exposé - Grundrisse

Doppelhaushälfte in Massivbauweise | 6 ZKB
Zäher Wille 53, 68305 Mannheim-Waldhof

