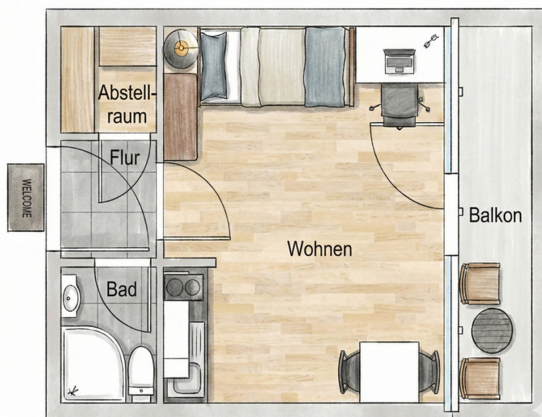


Exposé

Wohnung in Mannheim

**Helle u. ruhige 1 Zi. Studio-Whg m. Balkon-Loggia, Stellpl.
u. Abstellr. Mannheim-Neckarau/Almenhof**



Objekt-Nr. OM-437266

Wohnung

Verkauf: **120.000 €**

68199 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	27,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(English Version below)

(Expose kann auf Anfrage zugeschickt werden)

Direkt vom Eigentümer kaufen - Maklerkosten sparen

Direkt leerstehend übernehmen, Renovieren für Vermietung oder Eigenbedarf

Helle und ruhige 1 Zi. Studio-Wohnung ca. 27qm mit Balkon/Loggia, einem PKW-Stellpl. auf dem Parkdeck und einem Dachboden-Abstellraum in Mannheim- Neckarau /Almenhof, Neckarauer Str., auf der Gebäuderückseite.

Deswegen trotz Lage an Hauptverkehrsstrasse sehr ruhig.

Wohnung:

Im 1. OG (Aufzug), kleiner Flur, kleiner Abstellraum links, rechts: Bad gedacht für WC, Dusche.

Wohnzimmer mit Aussparung für Pantry-/Einbauküche und Waschmaschine. Deckenventilator.

Lichteinfall Nord-West-Lage.

Wohnung und Bad sind renovierungsbereit, können nach Geschmack, Zweck und Budget individuell gestaltet und danach bezogen werden.

Balkon:

Hell, sonnig und über gesamte breite der Wohnung, ideal auch für Solar-Balkon-Kraftwerk.

PKW-Stellplatz:

Von der Wohnung aus zu sehen. Parkplatzordnung erlaubt auch Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen mit Ruheversicherung.

Weitere Stellplätze auf Parkdeck oder in Tiefgarage bei Bedarf ggf. zumietbar.

Dachboden-Abstellraum: Holzgitter-Parzelle, trocken und sauber, geruchsneutral (ohne Kellergeruch), über Aufzug + eine Stockwerkstreppe zu erreichen, reichlich Abstellplatz.

English Version:

(Exposé can be sent upon request)

Buy directly from the owner – save on realtor fees

Move in vacant, renovate for rental or personal use

Bright and quiet 1-room studio apartment, approx. 27 sq m, with balcony/loggia, a parking space in the parking deck, and an attic storage room in Mannheim-Neckarau/Almenhof, Neckarauer Str., at the rear of the building.

Despite its location on a main road, it is very quiet.

Apartment:

On the 1st floor (elevator), small hallway, small storage room to the left, bathroom (designed for toilet and shower) to the right.

Living room with a cutout for a kitchenette/fitted kitchen and washing machine. Ceiling fan.

Balcony and natural light from the northwest.

The apartment and bathroom are ready for renovation and can be customized to your taste, needs, and budget before moving in.

Balcony:

Bright, sunny, and spanning the entire width of the apartment, ideal for a solar balcony power system.

Parking space:

Visible from the apartment. Parking regulations also permit the parking of unregistered vehicles with insurance coverage for their use while parked.

Additional parking spaces on the parking deck or in the underground garage can be rented if needed.

Attic storage unit: Wooden mesh partition, dry and clean, odor-free (no musty smell), accessible via elevator and one flight of stairs, ample storage space.

Ausstattung

(English Version below)

Gebäude:

Ca. 95 Wohneinheiten (überwiegend 1- und 2-Zimmerwohnungen), Baujahr ca. 1983, vier Stockwerke + Dachgeschoss, Aufzug, Parkdeck auf Gebäuderückseite, Tiefgarage,

Hausmeisterservice (keine Kehrwoche o.ä.).

Fernwärme-Heizungsanlage vor ein paar Jahren erneuert. Energieausweis. Fahrradkeller in Tiefgarage. Haustiere sind erlaubt.

Unterlagen:

Alles vorhanden: Letzte Abrechnungen und Wirtschaftspläne, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Beschlussammlungen, Grundrisse und Pläne aus Grundbuch etc.

Wohnungseigentümergeinschaft:

Verwalterwechsel wurde vor Kurzem vollzogen, einige Sanierungen sind angedacht.

Instandhaltungsrücklage derzeit solide 6-stellig.

English Version:

Building:

Approx. 95 residential units (mostly 1- and 2-room apartments), built around 1983, four floors plus attic, elevator, parking deck at the rear of the building, underground garage,

caretaker service (no mandatory cleaning rota, etc.).

District heating system renewed a few years ago. Energy certificate available. Bicycle storage in the underground garage. Pets are allowed.

Documents:

All documents available: Latest statements of account and business plans, declaration of division with community regulations, minutes of owners' meetings, collections of resolutions, floor plans and plans from the land register, etc.

Condominium owners' association:

A change of property manager was recently completed; some renovations are planned.

Maintenance reserve fund currently a solid six-figure sum.

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

Lage

(English Version below)

Sehr attraktive Lage, auch für Vermietung:

Drei Hochschulen (Hochschule Mannheim, Fakultät für Gestaltung / Designhochschule Mannheim, Private Hochschule der Wirtschaft für Management) in der Umgebung.

Sehr gute Verkehrsanbindung:

Straßenbahn- und Bushaltestelle (Linie 1, Haltestelle Lettestraße) direkt vor der Tür.

Über Straßenbahn und Bus in wenigen Minuten direkt zum MA-Hauptbahnhof / an der Universität Mannheim oder auch weiter fahren zur Hochschule Ludwigshafen oder zur Dualen Hochschule Mannheim. Auch Heidelberg gut erreichbar.

John Deere Werk Mannheim in der Nähe.

Sehr gute Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Lebens, mehrere Supermärkte (DM, Aldi), 2 Fastfood-Restaurants (Burgerking, McDonalds) und 24h-Tankstelle (Shell) fußläufig erreichbar.

Schräg gegenüber vor einigen Jahren erbaute Feuerwehrzentrale Mannheim und neu erbautes Gesundheitszentrum/Ärztehaus Mannheim.

English Version:

Highly attractive location, also suitable for rental:

Three universities (Mannheim University of Applied Sciences, Faculty of Design / Mannheim University of Applied Sciences, Private University of Management) are located nearby.

Excellent transport connections:

Tram and bus stop (Line 1, Lettestraße stop) right outside the building.

Tram takes you directly to Mannheim Central Station / the University of Mannheim in just a few minutes, or you can continue on to Ludwigshafen University of Applied Sciences or the Mannheim University of Cooperative Education. Heidelberg is also easily accessible.

The John Deere plant in Mannheim is nearby.

Excellent infrastructure:

Shops for daily needs, several supermarkets (DM, Aldi), two fast-food restaurants (Burger King, McDonald's), and a 24-hour petrol station (Shell) are within walking distance.

The Mannheim Fire Department headquarters, built a few years ago, and the newly constructed Mannheim Health Centre/Medical Centre are located diagonally opposite.

Infrastruktur:

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

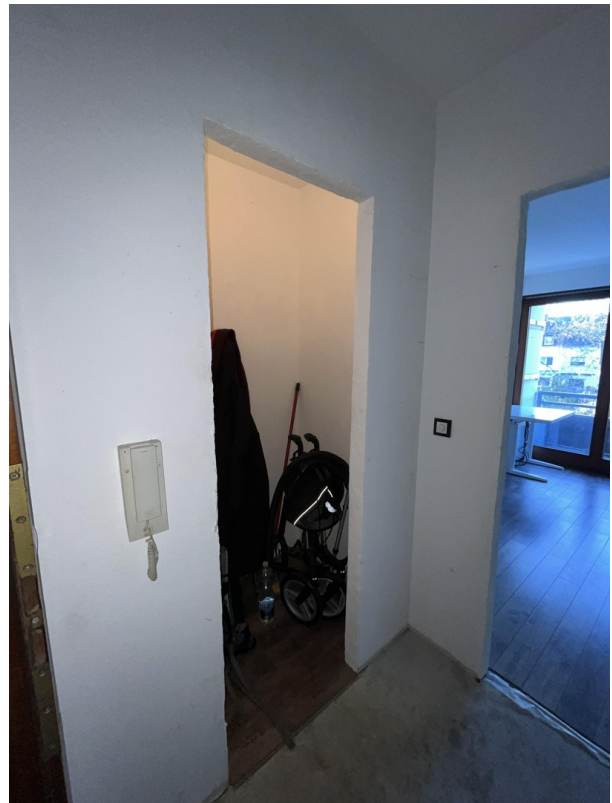
Exposé - Galerie



Wohnraum / Living Room



Eingang / Entrance

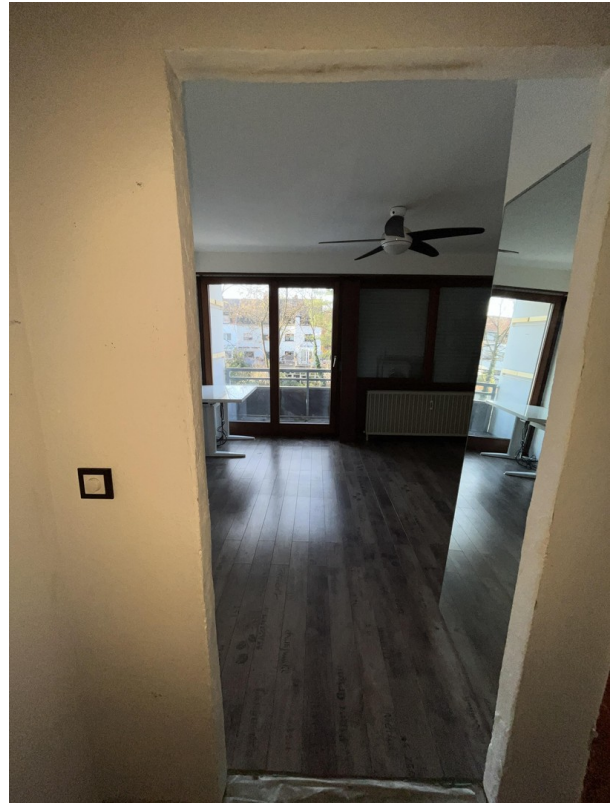


Abstellraum / Storage Room

Exposé - Galerie



Flur Innen / Hallway Inside



Flur Innen / Hallway Inside



Ausblick Balkon / View Balcony

Exposé - Galerie



Wohnraum Küche / Kitchen



Wohnraum Küche / Kitchen

Exposé - Galerie



Wohnraum Küche / Kitchen



Wohnraum / Living Room

Exposé - Galerie



Wohnraum / Living Room



Wohnraum / Living Room

Exposé - Galerie



Wohnraum Küche / Kitchen



Wohnraum Küche / Kitchen

Exposé - Galerie



Bad / Bathroom



Bad / Bathroom



Bad / Bathroom

Exposé - Galerie



Bad / Bathroom



Ausblick Balkon / View Balcony

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon / View Balcony



Ausblick Balkon / View Balcony

Exposé - Galerie

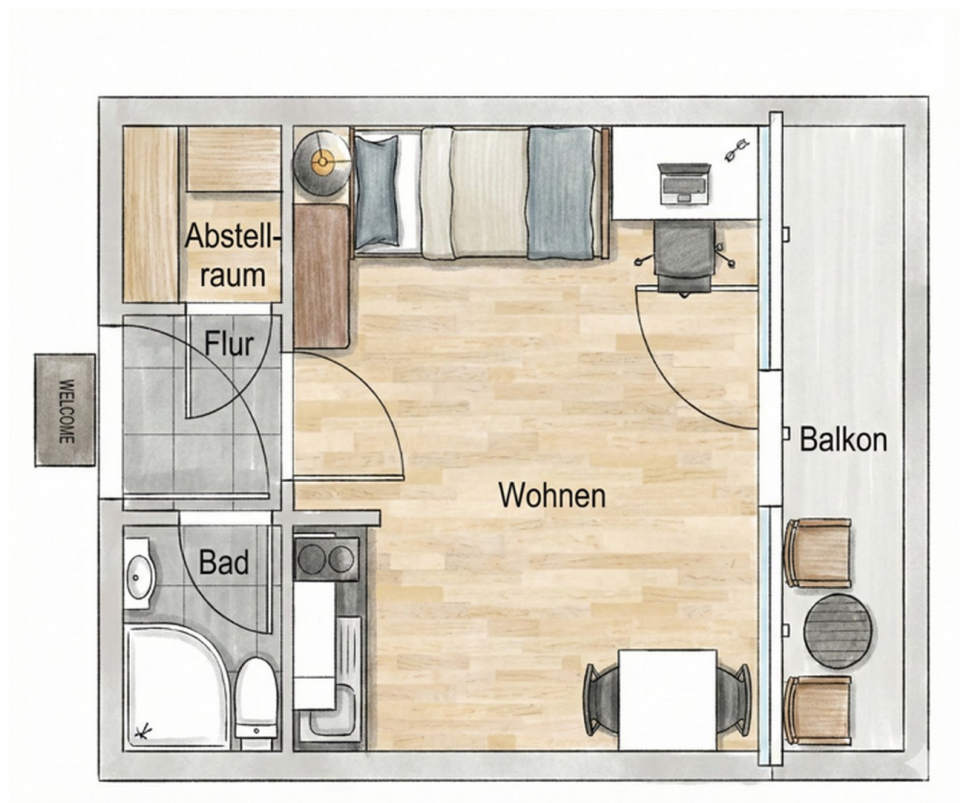


Dachboden Abteil / Attic Comp.



Hauseingangstür / Entrance Dr.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé Deutsch
2. Exposé English

EXPOSÉ

Provisionsfrei 5 Minuten zur Hochschule

Helle Studio-Wohnung mit Süd-West-Loggia
Mannheim – Neckarau / Almenhof

Disclaimer: Irrtümer vorbehalten



Eckdaten

|

KAUFPREIS

120.000 €

WOHNFLÄCHE

ca. 27 m²

ZIMMER

1 / Studio

ETAGE

1. OG (mit Aufzug)

BAUJAHR

Ca. 1983

HEIZUNG

Fernwärme

ZUSTAND

Teilrenoviert

VERFÜGBARKEIT

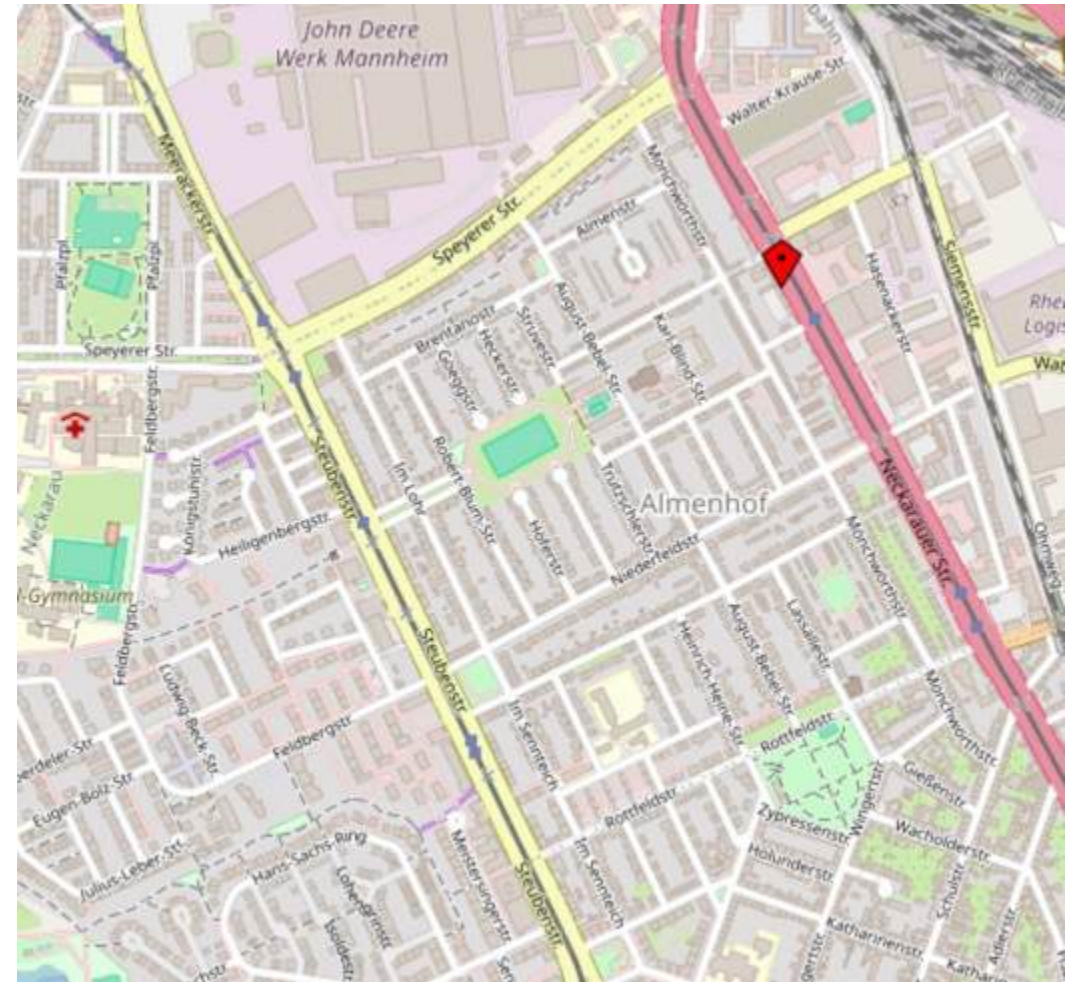
Ab sofort

PROVISION

Provisionsfrei

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle und ruhig gelegene 1-Zimmer-Studio-Wohnung im beliebten Mannheimer Stadtteil Neckarau / Almenhof.



Copyright: Open Street Maps

Objektbeschreibung

I

Ruhe & Ausblick:

Obwohl das Gebäude verkehrsgünstig an der Neckarauer Straße liegt, ist die Wohnung absolut ruhig zur Gebäuderückseite ausgerichtet. Sie genießen einen freien Blick auf Bäume/Gärten und ein ruhiges Parkdeck.



Ausstattung

|



Süd-West Loggia

Sonniger Balkon über die gesamte Wohnungsbreite mit Blick ins Grüne.
Ideal z.B. für ein Solar-Balkon-Kraftwerk.



Eigener Stellplatz

Parkdeck-Stellplatz, direkt von der Wohnung einsehbar. Erlaubt auch abgemeldete Fahrzeuge. Zusätzlich Anmietung Tiefgaragenstellplatz möglich.

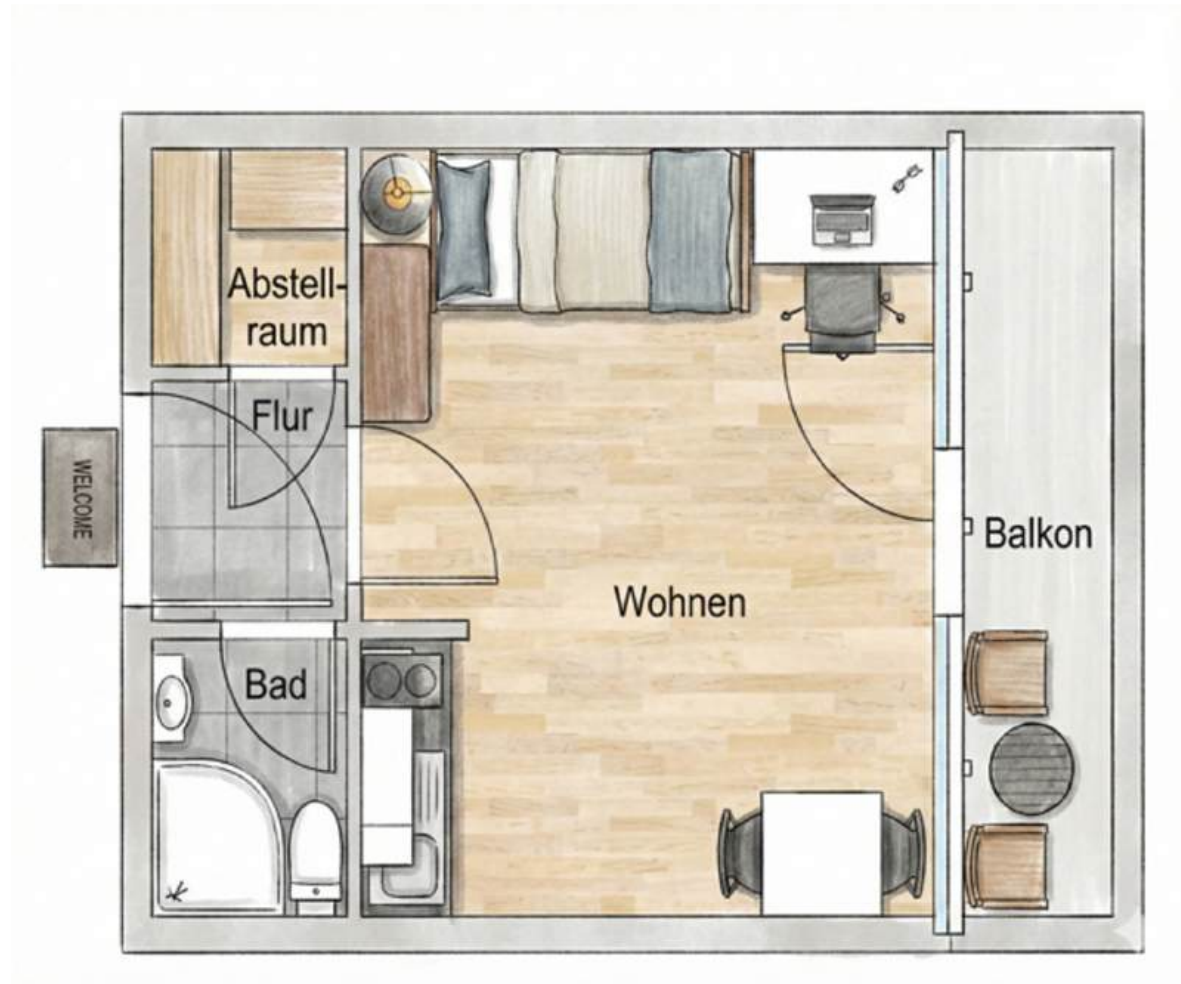


Viel Stauraum

Praktische Abstellkammer direkt in der Wohnung plus ein separates Dachboden-Abteil (Aufzug/trocken).

Wohnung

I



Sonniges Studio-Apartment

- ca. 27 qm
- sauber, Nichtraucher-Wohnung
- Im 1. OG (Aufzug)
- Flur/Eingangsbereich
- Abstellraum links
- rechts: Bad gedacht für WC, Dusche
- Studio mit Aussparung für Einbauküche und WaMa
- Deckenventilator
- Rolläden
- moderne Smart-Thermostate
- Schalldämmende Fenster
- Balkon über ganze Wohnungsbreite Süd-West-Lage
- Laminat (teilrenoviert, Material zur Fertigstellung vorhanden)

Potenzial



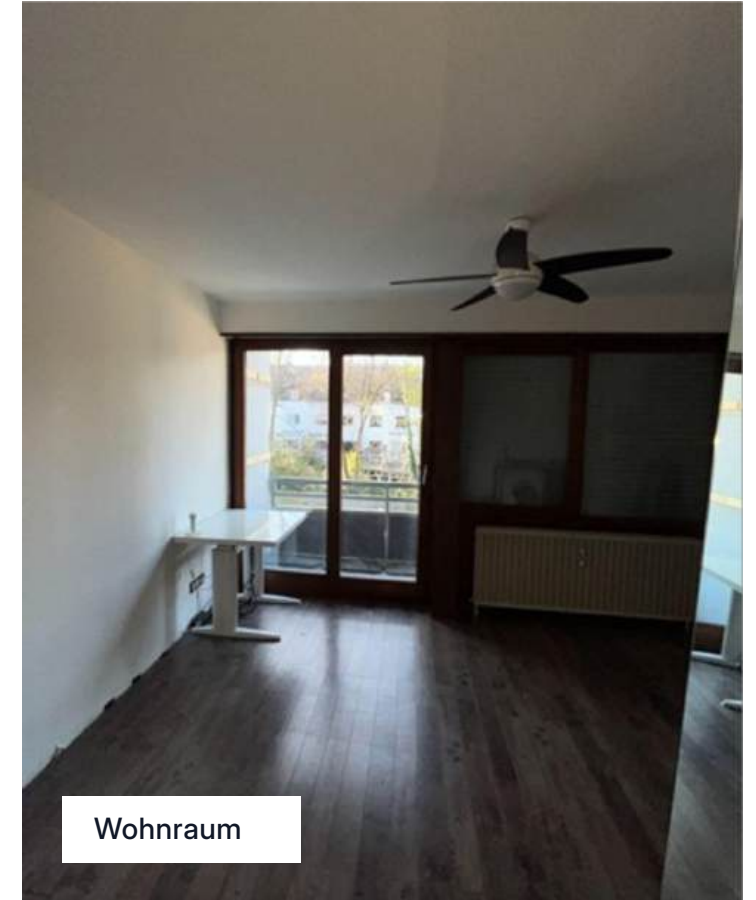
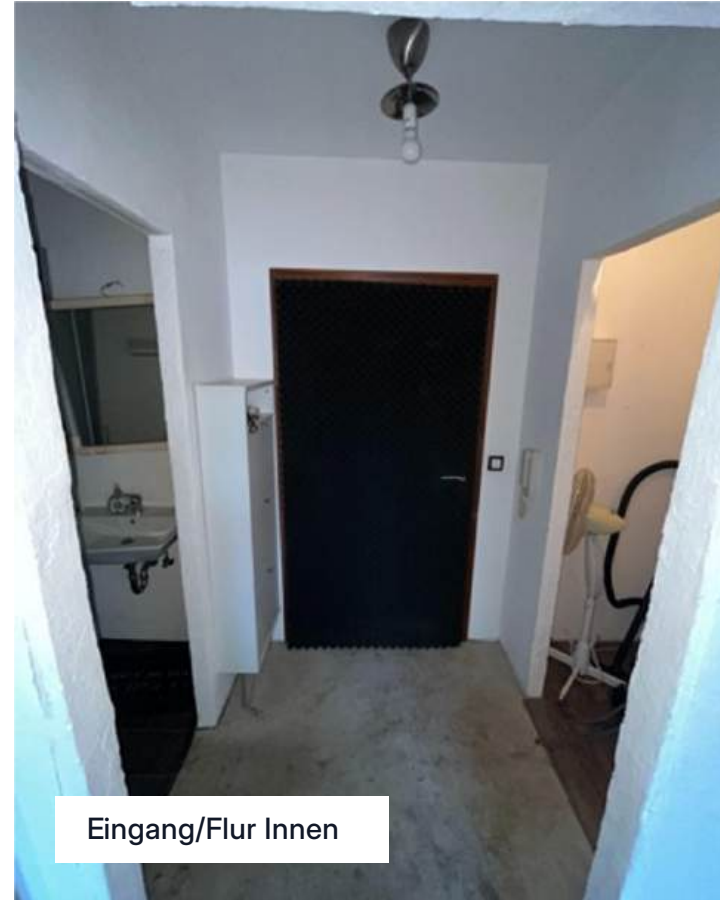
Teilsaniert

Es handelt sich um eine begonnene Renovierung, die beruflich bedingt nicht fortgesetzt wurde. Dies ist Ihre Chance für eine individuelle Gestaltung.

- ✓ Direkt leerstehend übernehmen, nach Geschmack renovieren für Vermietung oder Eigenbedarf.
- ✓ Mit Behelfsdusche, WaMa und Spüle so eingerichtet, dass z.B. Handwerker während der Renovierung bereits hier wohnen können.
- ✓ Alle Anlagen (Heizung, Wasser, Anschlüsse, Elektrik, Rolläden (in 2026 erneuert), Fenster, Türen) sind voll funktionsfähig und in gutem Zustand.

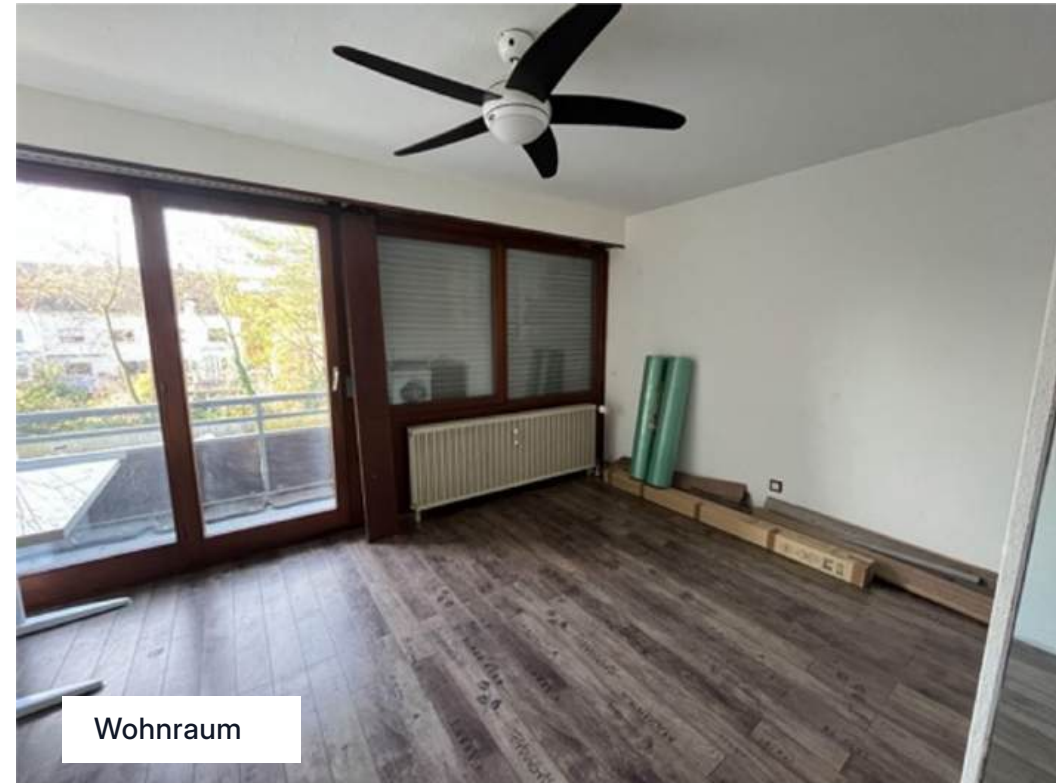
Originalbilder

I



Originalbilder

I



Originalbilder

I



Originalbilder

I



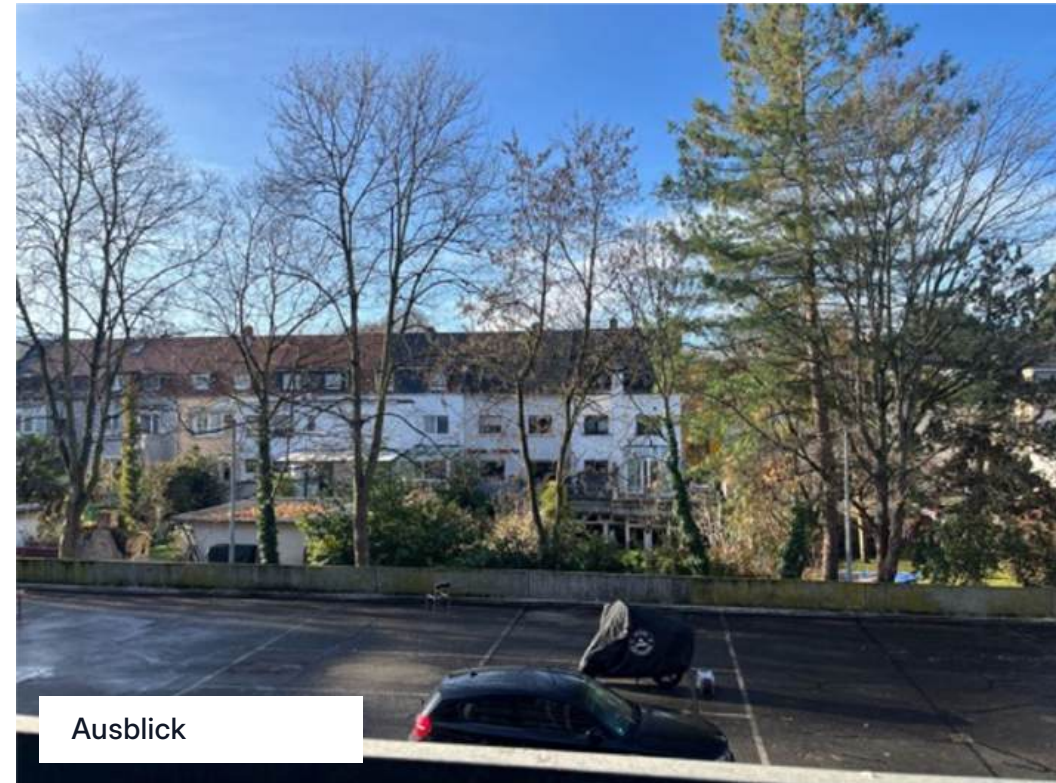
Originalbilder

I



Originalbilder

|



Originalbilder

|



Lage: Mannheim Neckarau Almenhof |

Bildung & Arbeit

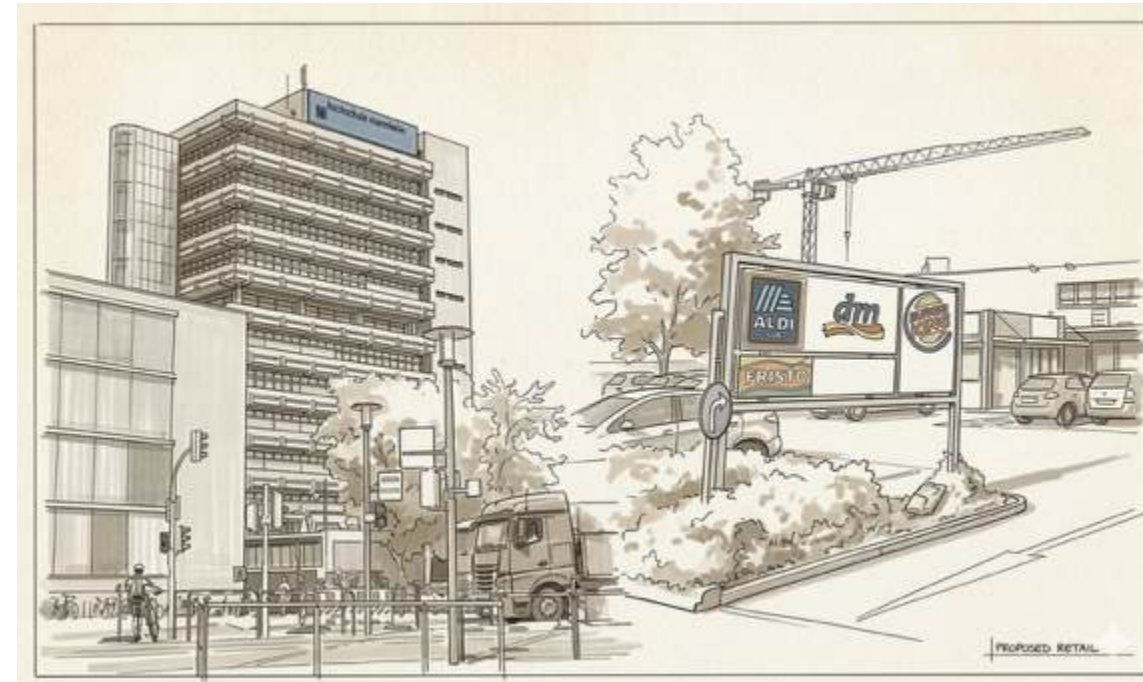
Drei Hochschulen, (Hochschule Mannheim u.a.) in 5 Min. fußläufig erreichbar. Goetheinstitut, John Deere Werk, Ärztehaus Mannheim in direkter Nachbarschaft.

Mobilität

Straßenbahn (Linie 1) direkt vor der Tür. In wenigen Minuten am Hauptbahnhof und der Universität.

Infrastruktur

Supermärkte (DM, Aldi), Restaurants/Fast Food, 24/7 Tankstelle, Fitnessstudio – alles fußläufig erreichbar.



Gebäude

|



Details

- Gebäuderiegel mit ca. 100 Wohneinheiten über drei Häuser (überwiegend 1- und 2-Zimmerwohnungen)
- Baujahr ca. 1983
- vier Stockwerke + Dachgeschoss, Aufzug, ruhiges Parkdeck auf Gebäuderückseite, Tiefgarage
- Hausmeisterservice (keine Kehrwoche o.ä.).
- Fernwärme-Heizungsanlage vor ein paar Jahren erneuert
- Fahrradkeller in Tiefgarage
- Haustiere sind erlaubt
- Moderne Haustür mit digitale Öffnungsmechanismus (Kamera und Klingel über Smartphone-App)

Formalitäten

I

Unterlagen

- Energieausweis
- Letzte Abrechnungen und Wirtschaftspläne
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen, Beschlusssammlungen
- Grundrisse und Pläne aus Grundbuch etc.

Wohnungseigentümergeinschaft

- Verwalterwechsel wurde vor Kurzem vollzogen
- Einige Sanierungen sind angedacht
- Instandhaltungsrücklage solide 6-stellig



EXPOSÉ

Commission-free 5 minutes to the University

Bright studio apartment with South-West loggia
Mannheim - Neckarau / Almenhof

Disclaimer: E. & O.E., translated with Google



Key Facts



Purchase Price

120.000 €

Living Space:

Approx. 27 m²

Rooms

1 / Studio

Floor

1st Floor (with elevator)

Year of Construction:

Approx. 1983

Heating

District heating

Condition

Partially renovated

Availability

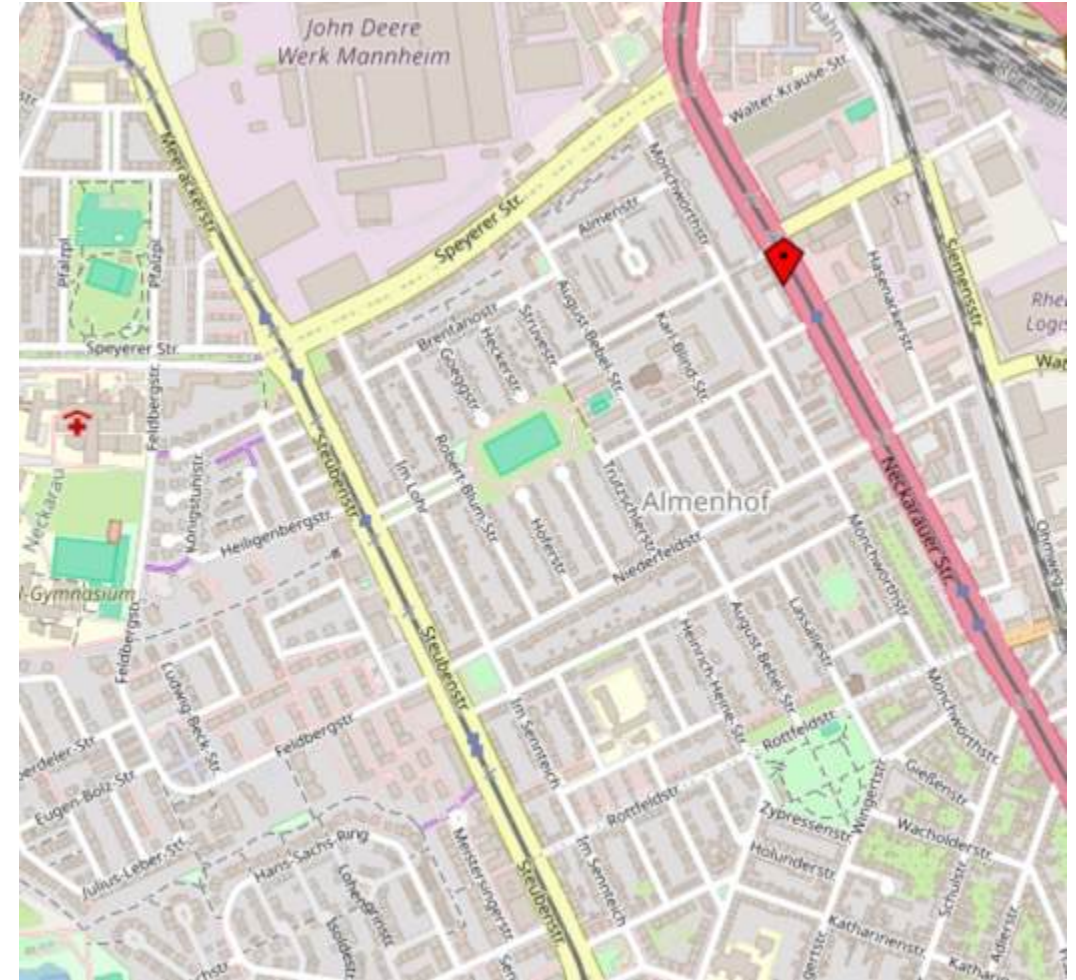
Immediately

Commision

Commission free/private sale

Property Description & Map

For sale is a bright and quietly located 1-room studio apartment in the popular Mannheim district of Neckarau / Almenhof.



Copyright: Open Street Maps

Property Description

Quiet with a nice view:

Although the building is conveniently located on Neckarauer Straße, the apartment is facing the rear of the building and is absolutely quiet. You enjoy an unobstructed view of trees/gardens and a quiet parking deck.



Ausstattung

|



South-West Loggia

Sunny balcony across the entire width of the apartment with a view of greenery. Ideal, for example, for a balcony solar power plant.



Private own Parking Space

Own parking deck space, visible directly from the apartment. Also allows for unregistered vehicles. Additional rental of an underground parking space is possible.

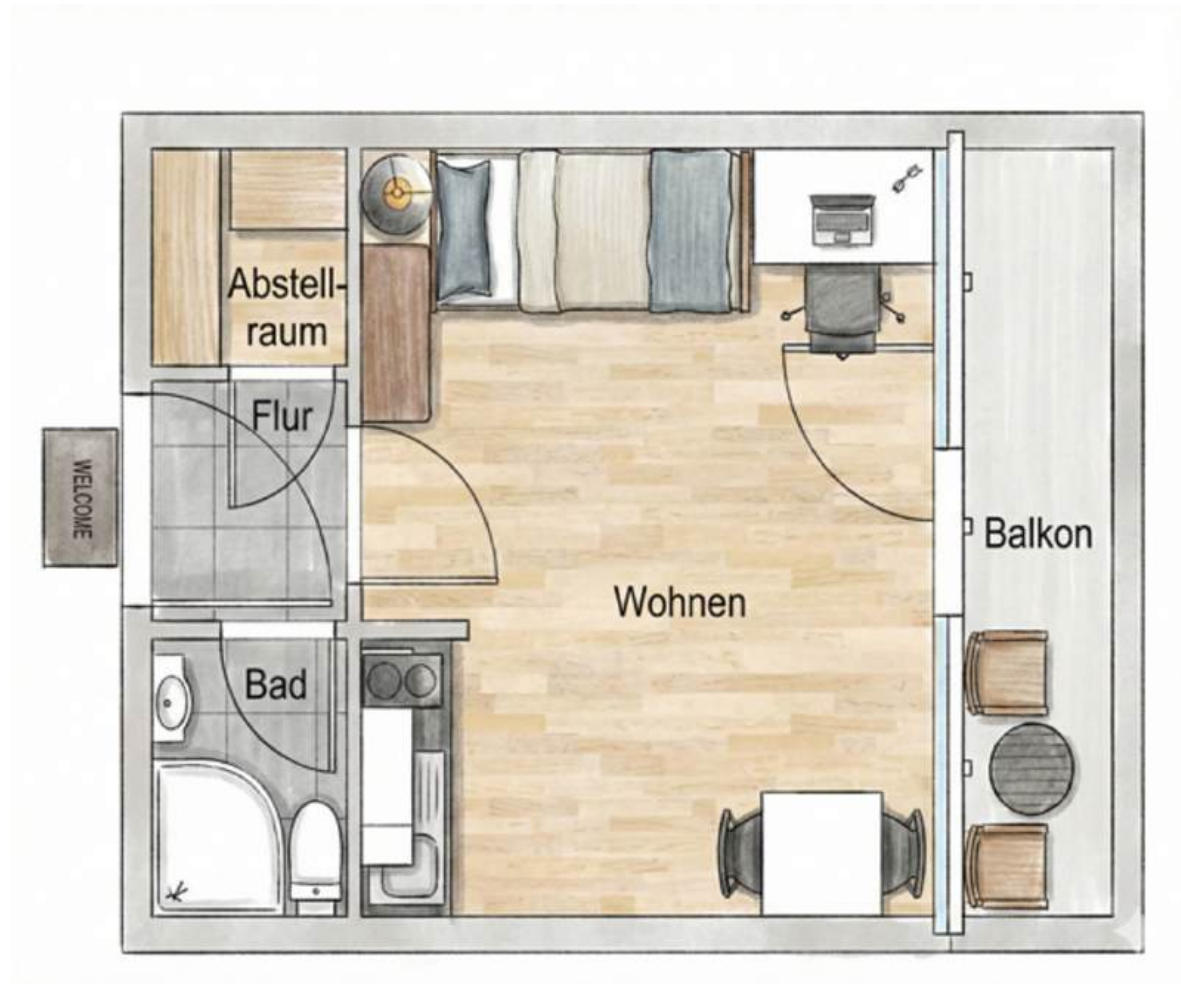


Plenty of Storage Space

Practical storage room directly in the apartment plus a separate attic compartment (accessible by elevator/dry).

Apartment Details

|



Sunny Studio Apartment

- Approx. 27 sqm
- Clean, non-smoker apartment
- 1st floor (elevator)
- Hallway/Entrance area with storage room on the left
- Right side: Bathroom designed for toilet and shower
- Studio with alcove for fitted kitchen and washing machine
- Ceiling fan and roller shutters
- Modern smart thermostats and sound-insulating windows
- Laminate flooring (partially renovated, material for completion is available)

Potential

|



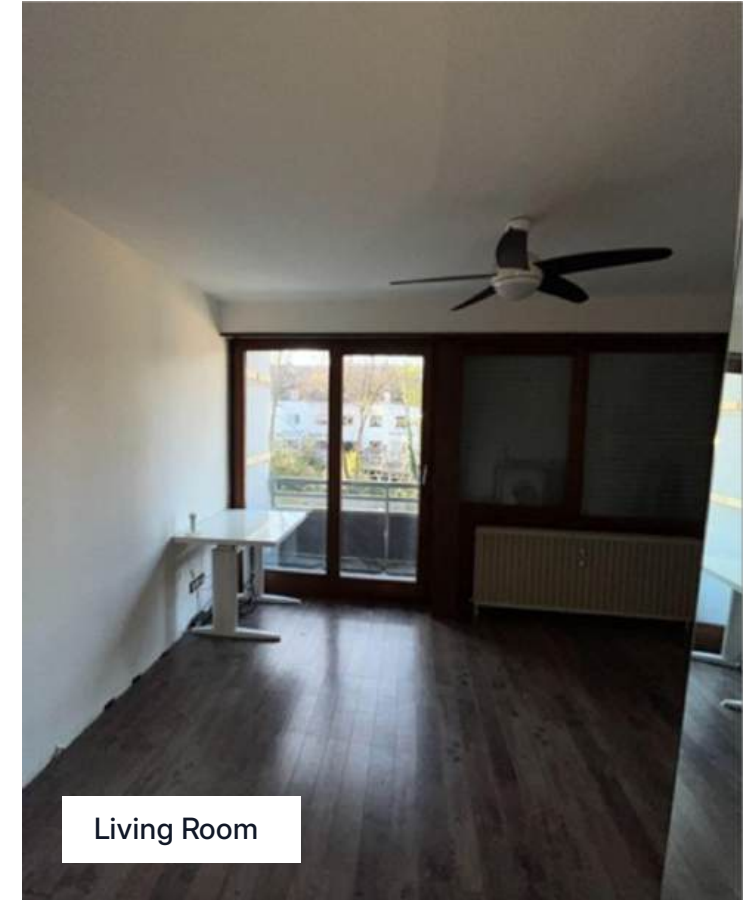
Partially renovated

This is a started renovation that was not continued due to professional reasons.

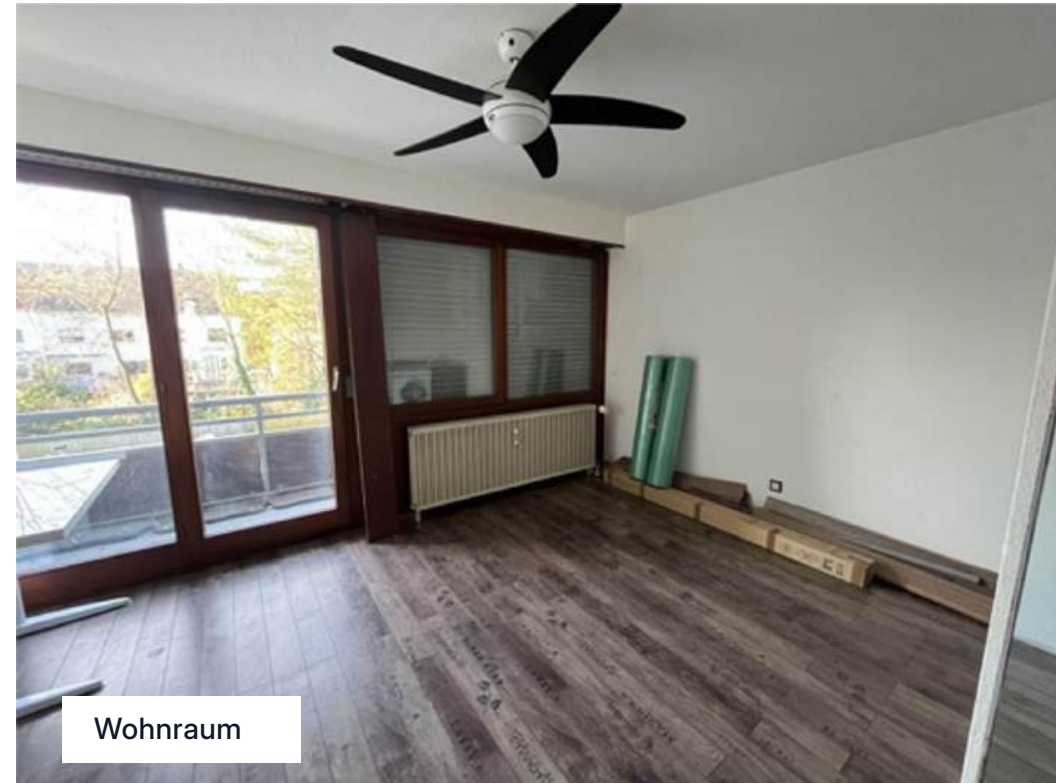
- ✓ Take it over vacant and renovate to your taste for rental or personal use.
- ✓ Equipped with a temporary shower, washing machine, and sink so that, for example, craftsmen can live here during the renovation.
- ✓ All systems (heating, water, connections, electrics, roller shutters (renewed in 2026), windows, doors) are fully functional and in good condition.

Original photos

|



Original photos



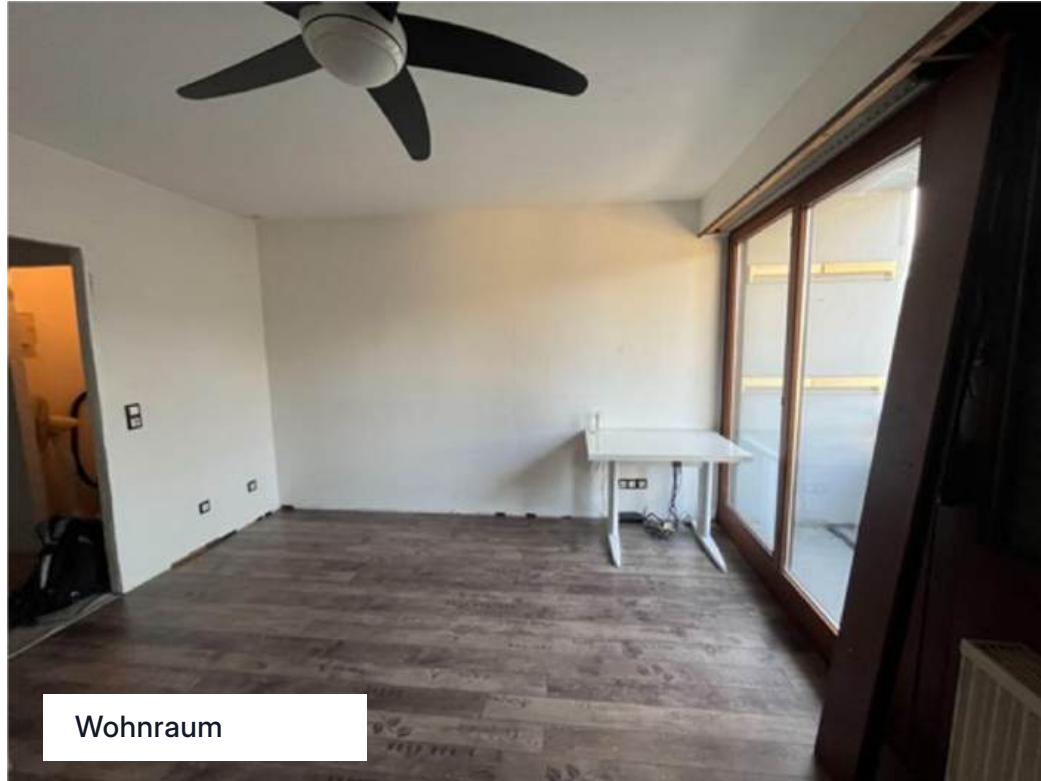
Original photos

I



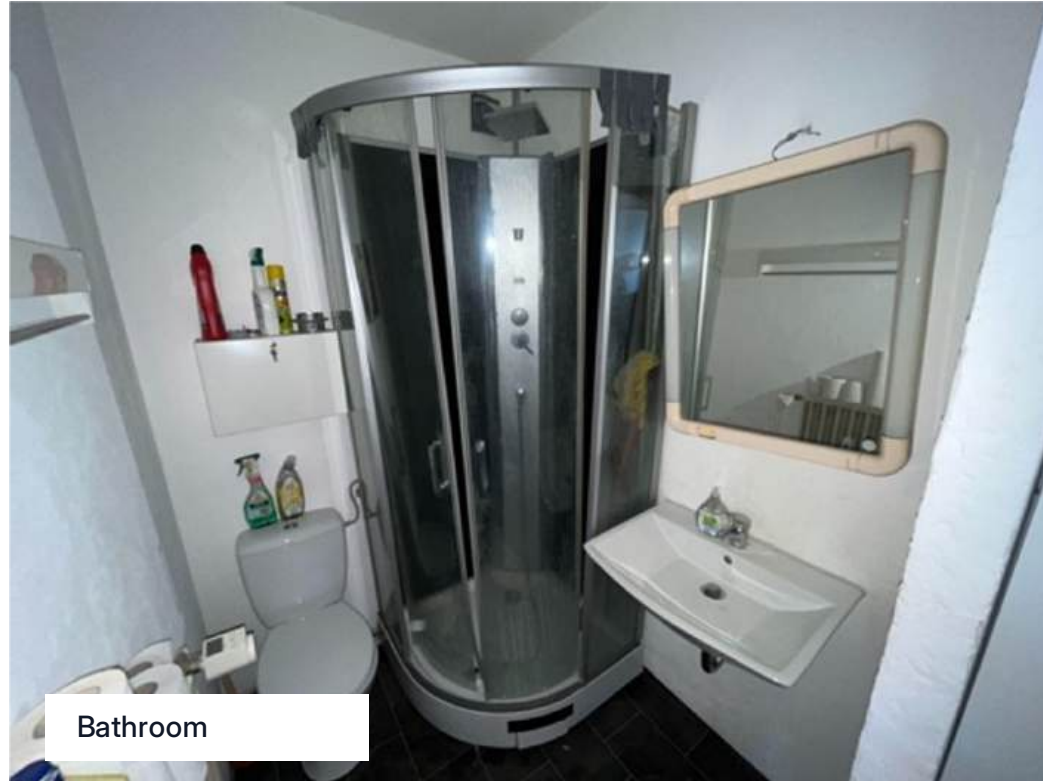
Original photos

|

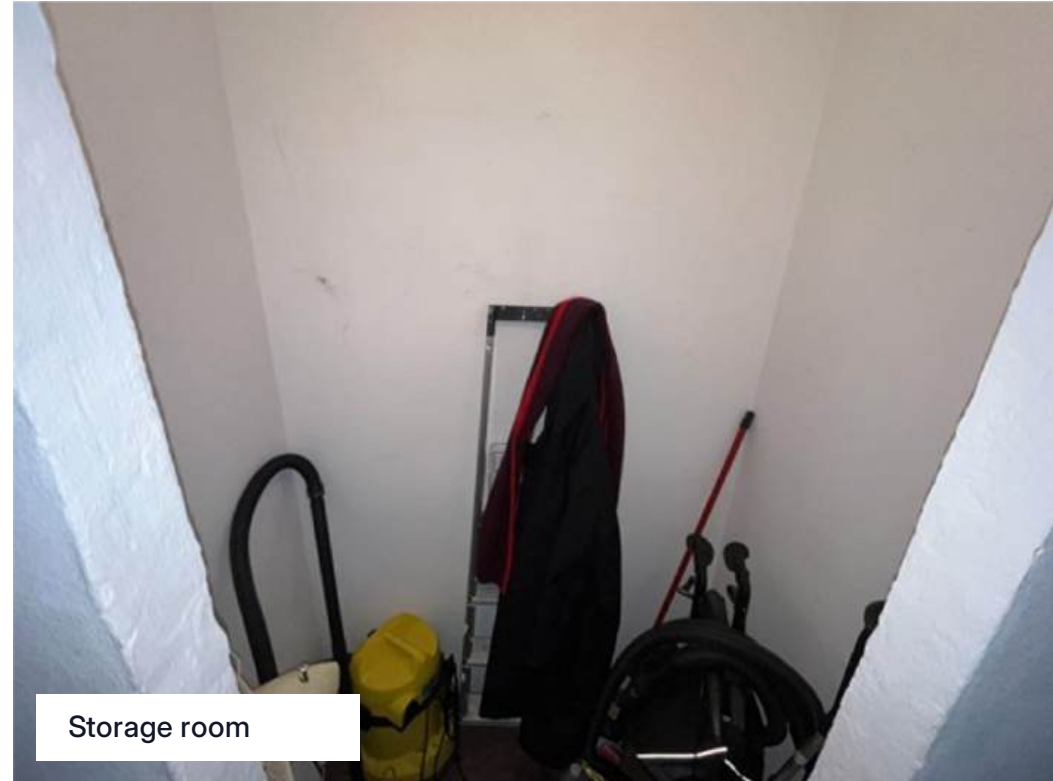


Original photos

I



Bathroom



Storage room

Original photos



Original photos

|



Location Details

I

Education & Work

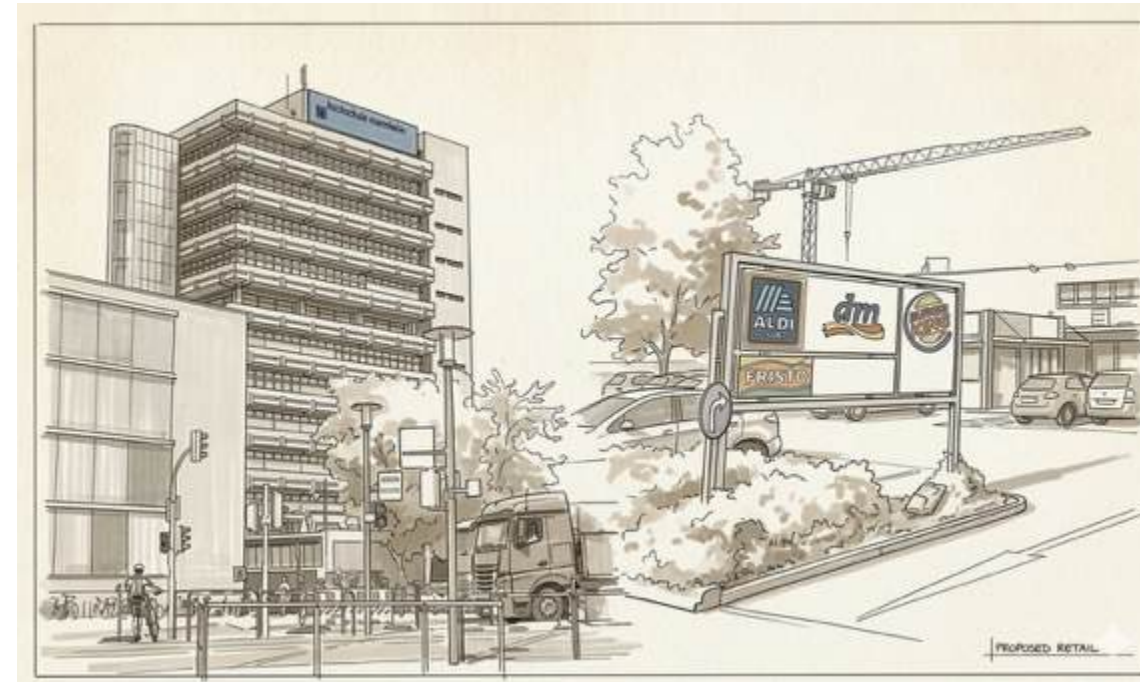
Three universities (including Mannheim University of Applied Sciences) reachable within 5 minutes on foot. Goethe Institute, John Deere factory, and Mannheim Medical Center in the immediate vicinity.

Mobility

Tram (Line 1) directly in front of the door. Reach the main station and the University in a few minutes.

Infrastructure

Supermarkets (DM, Aldi), restaurants/fast food, 24/7 gas station, gym – all within walking distance.

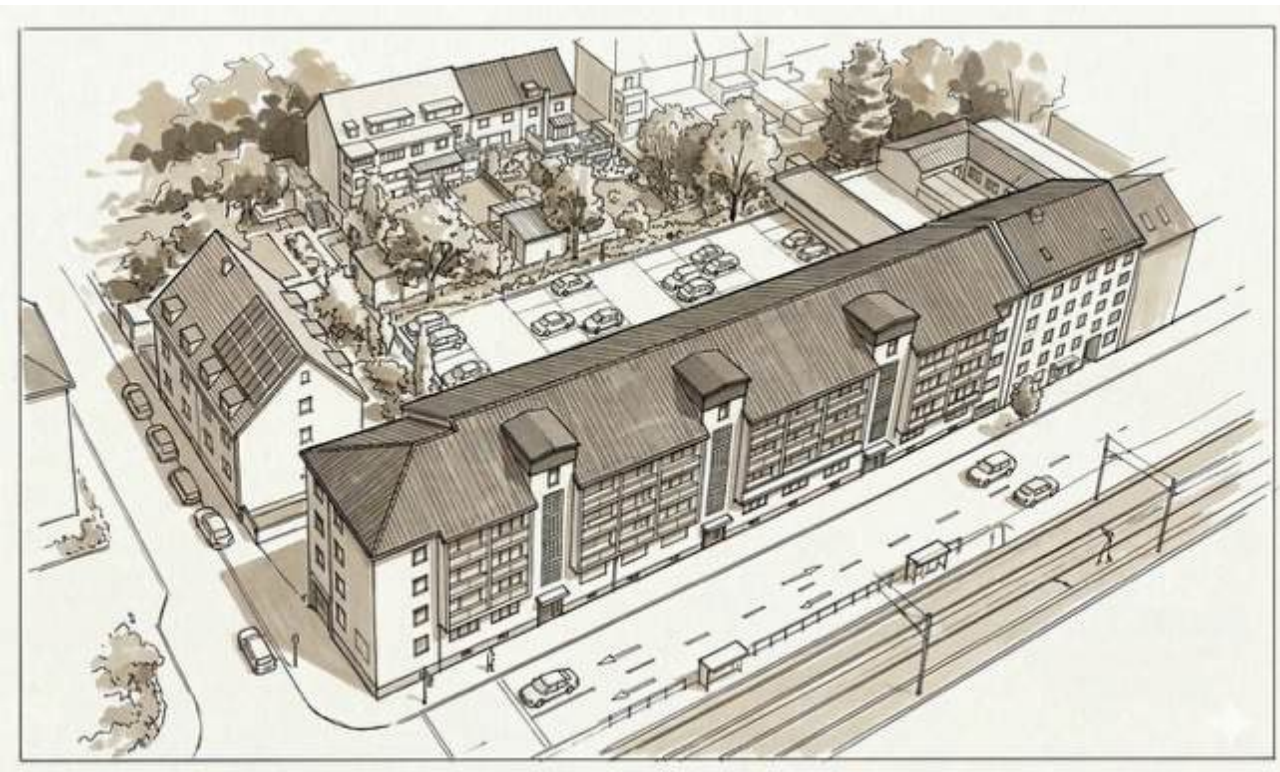


Building



Details

- Building block with approx. 100 units across three houses (mostly 1- and 2-room apartments).
- Four floors + attic, elevator, quiet parking deck at the rear, underground garage.
- Janitor service (no "Kehrwoche" / sweeping duty).
-
- District heating system renewed a few years ago.
- Pets are allowed.
- Modern front door with digital opening mechanism (camera and bell via smartphone app).



Formalities

I

Documents & Homeowners Association

- Documents Available: Energy certificate, recent statements and economic plans, declaration of division with community rules, minutes of owner meetings.
- Homeowners Association (WEG): Administrator change recently completed. Some renovations are planned.
- Maintenance Reserve: Solid 6-figure amount.

