

Exposé

Wohnung in Mannheim

Sofort verfügbar: Renovierte, möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mannheimer Bestlage



Objekt-Nr. OM-441823

Wohnung

Verkauf: **152.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Wirth
Mobil: 0152 25303680

Augustaanlage 40
68165 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Hausgeld mtl.	186 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	32,28 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen diese voll ausgestattete und renovierte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in der begehrten Augustaanlage 40 (Mannheim-Oststadt) zum Kauf anbieten zu dürfen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Mikrolage, sondern auch durch eine durchdachte Einrichtung, solide Bauweise und das direkte Mietpotenzial von ca. 750 € Kaltmiete monatlich – bei Bedarf ab sofort.

In der Wohnung wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Neue Elektrik inklusive FI, Schalter und Steckdosen
- Neuer Bodenbelag (hochwertiger Klickvinylboden)
- Frisch tapezierte und gestrichene Wände, Decke glatt gespachtelt
- Neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Neue Badarmaturen, Waschbecken, neue Decke inkl. LED Spots etc.

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gepflegter Flur mit direktem Zugang in den kombinierten Wohn-/Schlafbereich.

Die gesamte Möblierung inkl. Einbauküche wurde neu angeschafft und ist im Kaufpreis inbegriffen – sie ermöglicht eine sofortige Vermietung oder Eigennutzung ohne weiteren Aufwand.

Neben einem großen 120x200 Bett, welches mit einer 9 Zonen Kaltschaummatratze ausgestattet und äußerst praktisch in einer separierten Nische untergebracht ist, gehören eine ausziehbare Schlafcouch, ein Essbereich mit Tisch und Stühlen, ein Couchtisch, ein Schreibtisch, eine Kommode, ein Regal, ein Kleiderschrank sowie Balkonmöbel zur Ausstattung.

Weiterhin wurde eine neue Einbauküche inkl. neuwertigem Kühlschrank und tragbarem Induktionskochfeld eingebaut. Die Küche verfügt über eine integrierte Waschmaschine, sodass der Haushalt vollständig eigenständig geführt werden kann.

Das renovierte Badezimmer ist hell gefliest und mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Ein echtes Highlight ist der Balkon: Er bietet einen freien Blick auf die grüne, traumhaft angelegte Augustaanlage – ein seltener Vorzug in dieser Lage.

Für Kapitalanleger besonders interessant:

Kaltmiete-Potenzial: ca. 750 €/Monat

Jahresnettomiete: ca. 9.000 €

Bruttorendite: ca. 5,92 %

Käuferprovision: entfällt (provisionsfrei)

Hausgeld: 186€/Monat gemäß aktuellem Wirtschaftsplan, davon sind

– 118€ umlagefähig

– 43€ nicht umlagefähig

– 25€ Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Gerne unterstütze ich Sie auf Wunsch bei der Vermietung – für eine reibungslose, stressfreie Kapitalanlage.

Fazit:

Mannheims Oststadt – Augustaanlage 40: Eine Gelegenheit, wie sie selten kommt. Saniert, neu möbliert, top vermietbar und in bester Lage – ein ideales Investment für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Anspruch.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne lasse ich Ihnen ein vollständiges Exposé mit Bildern und Grundriss zukommen oder vereinbare mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie mir Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

- Renovierte 1-Zimmer-Wohnung mit 32,28m² Wohnfläche
- Balkon mit schönem Ausblick auf die grüne Augustaanlage
- Neu möbliert: Bett, Schlafcouch, Esstisch, Stühle, Couchtisch, Schreibtisch, Kleiderschrank, Kommode, Regal, Balkonmöbel
- Hochwertiger Gerflor-Klickvinylboden inkl. Trittschalldämmung
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Hochwertige METHOD-Einbauküche
- Aufzug direkt ins 1. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Toplage
- Bezugsfrei – ideal auch zur möblierten Kurzzeitvermietung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage von Mannheim und ist sehr zentral gelegen. Die Innenstadt sowie der Wasserturm sind in 12min fußläufig erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist lediglich 2min und die nächste Straßenbahnhaltstelle 5min fußläufig entfernt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Viel Stauraum



Renoviertes Bad



Renoviertes Bad

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus



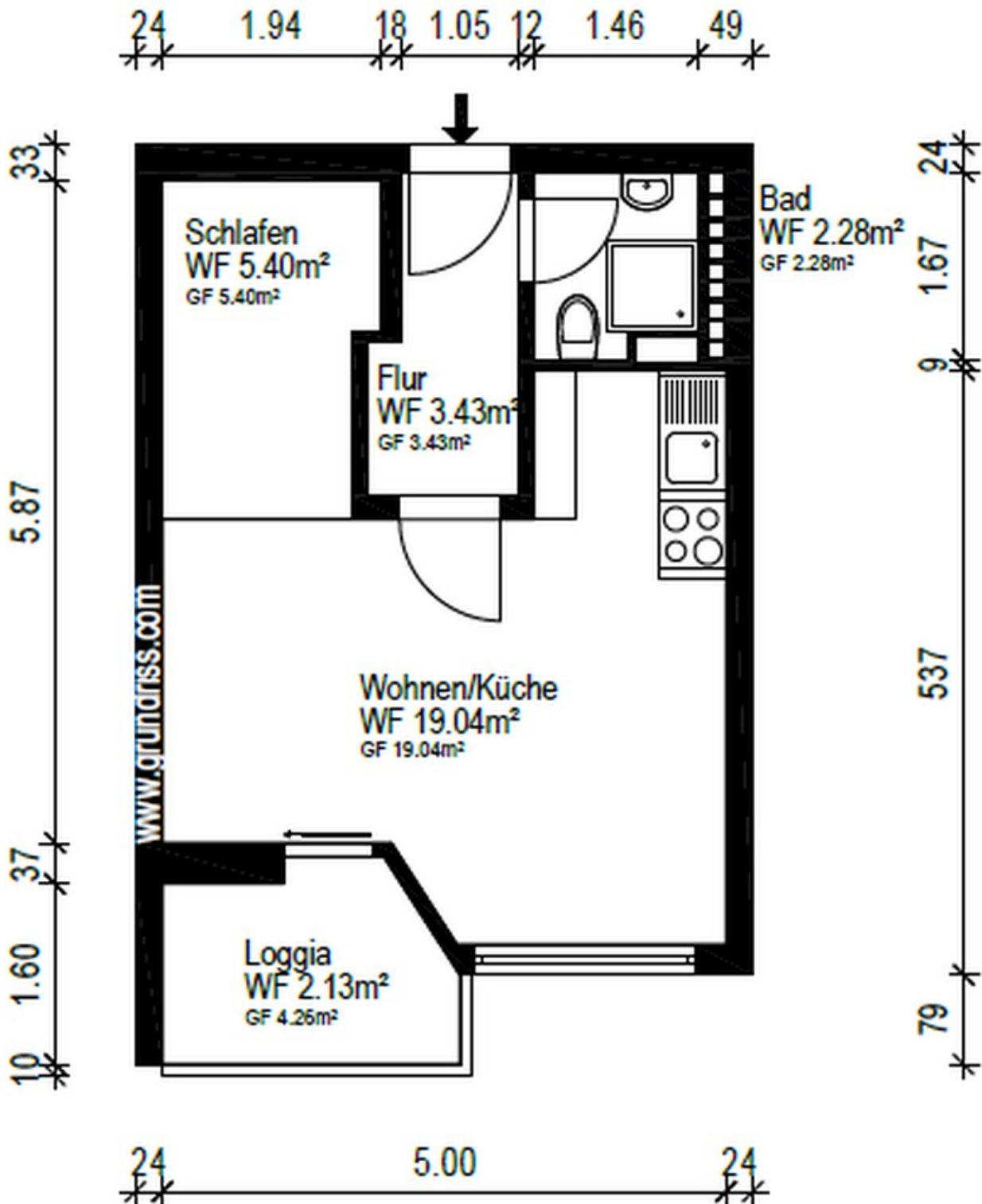
Grüne Allee direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Wasserturm 12min zu Fuß

Exposé - Grundrisse



Grundriss