

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mannheim

### Stephanien Ufer in erster Reihe am Rhein 3-Zimmer, modernisiert



Objekt-Nr. **OM-443127**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **379.000 €**

68163 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit, direkt in 1. Reihe am Park zum Rhein hin, befindet sich die schöne 3 Zimmerwohnung in Hochparterre. \* provisionsfrei \*

Zum Verkauf steht eine helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, welches

auf einem Erbbaugrundstück (nur 48 € monatlich, Restlaufzeit 27 Jahre, ist im Hausgeld enthalten) in Mannheim-

Lindenhof errichtet

wurde. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und ist in einem guten Zustand. Die letzte Modernisierung mit 3 fach Verglasung, neuer Laminat, Badmodernisierung mit hellen Fliesen fand im Jahr 2011 statt.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Balkon, zwei

Schlafzimmern, einem Tageslichtbad mit Badewanne, einer Küche

sowie einem Flur. Der Boden ist mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Mannheim Lindenhof (Am Rhein) und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden.

Balkon mit unvergleichlichem Rheinblick, Südausrichtung

- 3 fach Verglaste Fenster von 2011

- Laminat und Fliesen

- Tageslicht Bad, helle Fliesen

- Kellerraum

- Innenhof inkl. Fahrradstellplätze

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

provisionsfrei \*

Besonderheit, die Erbpacht ist sehr günstig und liegt bei ca. 48 €, Restlaufzeit 27 Jahre, ist im Hausgeld enthalten.

Als Kapitalanlage steuerlich absetzbar.

## Lage

Die Rheinpromenade im Stadtteil Lindenhof in Mannheim ist eine der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Sie befindet sich direkt am Rheinufer und bietet somit einen traumhaften Ausblick auf den Fluss und die umliegende Natur. Die Promenade ist geprägt von gepflegten Grünanlagen, die ein idyllisches Wohnambiente schaffen.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Auch die Innenstadt von Mannheim ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Die Rheinpromenade ist auch bei Freizeitaktivitäten sehr beliebt. Hier können Spaziergänge am Rheinufer, Fahrradtouren oder gemütliche Picknicks im Grünen unternommen werden. Auch Wassersportler kommen hier auf ihre Kosten, da der Rhein ein beliebtes Revier für Segler und Kanuten ist.

Insgesamt bietet die Rheinpromenade im Stadtteil Lindenhof ein exklusives und idyllisches Wohnumfeld mit einer perfekten Verbindung von Natur und urbanem Leben. Eine Immobilie in dieser Lage ist daher eine attraktive Investition für Familien, Paare und Singles.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

