

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Mannheim

4-Zimmer Maisonette Neubau 2026: Wohngefühl wie im Haus, 2 Etagen, 2 Bäder, Aufzug



Objekt-Nr. **OM-444820**

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Erik Panczack

68219 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	143,20 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Maisonettewohnung erstreckt sich über die beiden obersten Geschosse eines Neubaus von 2026 und bietet auf 143 m² das, was viele suchen und selten finden: das Wohngefühl eines Hauses in einer Wohnung. Zwei Etagen, zwei Balkone, zwei Vollbäder und ein Grundriss, der durchdacht wirkt, weil er es ist.

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit doppelter Raumhöhe. Wer einmal in einer Maisonette gelebt hat, weiß, was das bedeutet: Luft, Weite und eine Atmosphäre, die sich kein eingeschossiger Grundriss kaufen kann. Bodentiefe Fenster sorgen für natürliches Licht den ganzen Tag, der direkt angrenzende Balkon mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle verlängert den Wohnbereich nach draußen.

Die Küche wurde nicht als Randnotiz geplant: Eine hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten schließt nahtlos an den Wohnbereich an und überzeugt durch Funktionalität und Optik gleichermaßen. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich rundet das Untergeschoss praktisch ab.

Die Oberebene gibt dem Alltag Struktur, so wie in einem Haus: Schlafen, Rückzug und die eigene Galerie auf einer separaten Etage, klar getrennt vom Wohnbereich unten. Ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, ein Kinderzimmer, ein Abstellraum sowie eine offene Galerie mit Blick hinunter in den doppelhohen Wohnbereich, nutzbar als Homeoffice, Bibliothek oder ruhiger Rückzugsort. Beide Vollbäder sind modern ausgestattet und bieten genug Platz für den Alltag zu zweit oder als Familie.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, kein Treppensteigen mit Einkäufen oder Kinderwagen. Gebaut nach dem Standard von 2026, Energieeffizienzklasse A mit Fernwärmeversorgung. Die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Ausstattung

Die Ausstattung setzt die Qualität des Gebäudes konsequent fort. Beide Bäder sind modern gefliest und mit bodenebener Dusche ausgestattet. Im Wohn- und Schlafbereich sorgt hochwertiger Parkettboden für ein warmes Ambiente, Küche und Bäder sind gefliest. Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sorgt für gleichmäßige Wärme ohne Heizkörper an den Wänden. Elektrische Rollläden und eine Videosprechanlage sind selbstverständlich. Jedem Mieter steht zudem ein eigener Kellerabteil zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die in den Fotos gezeigte Möblierung ist eine Beispielmöblierung und nicht Bestandteil der Mietsache. Ein Tiefgaragenstellplatz ist auf Anfrage verfügbar.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung per Nachricht: Name, Anzahl der einziehenden Personen sowie aktuelle Wohnsituation. Besichtigungstermine können kurzfristig vereinbart werden.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Gewerbetreibende ohne ausdrückliche Einwilligung unzulässig.

Lage

Die Wohnung liegt im Mannheimer Süden, in direkter Nähe zum Rheinauer See und der Rheinpromenade, eines der schönsten Naherholungsgebiete der Stadt. Wasserski, Angeln, Tauchen, Radfahren entlang des Rheins: das alles fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur des Stadtteils ist vollständig: Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte im direkten Umfeld. Für Familien bietet Rheinau mit 15 Kindertagesstätten und sieben Schulen alles, was gebraucht wird.

Die Straßenbahnlinie 1 hält direkt vor der Tür und verbindet Rheinau unkompliziert mit der Mannheimer Innenstadt. Zusätzlich bietet der Bahnhof Mannheim-Rheinau regionalen Bahnanschluss. Mit dem Auto ist die Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar, Heidelberg und Ludwigshafen in ca. 20 Minuten. Die Auffahrt zur A6 liegt in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



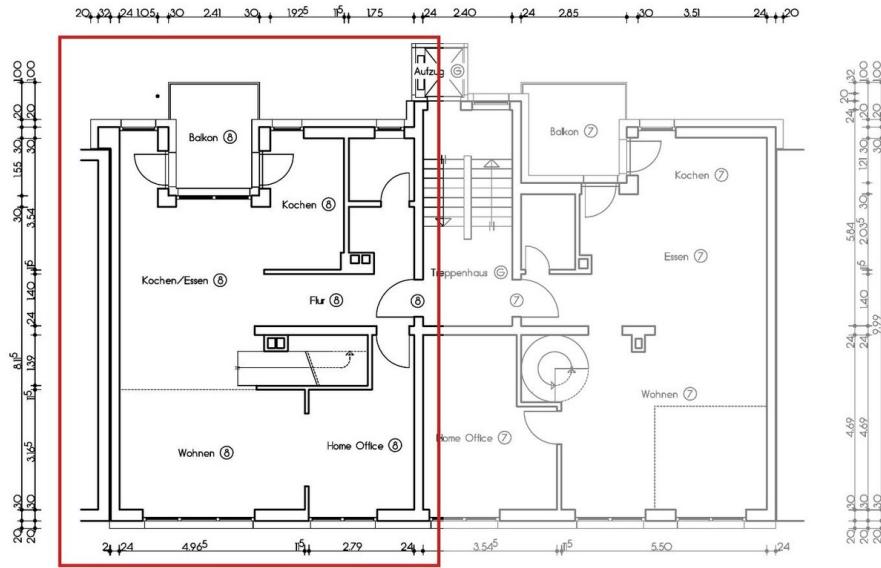
Flur oben

Exposé - Galerie

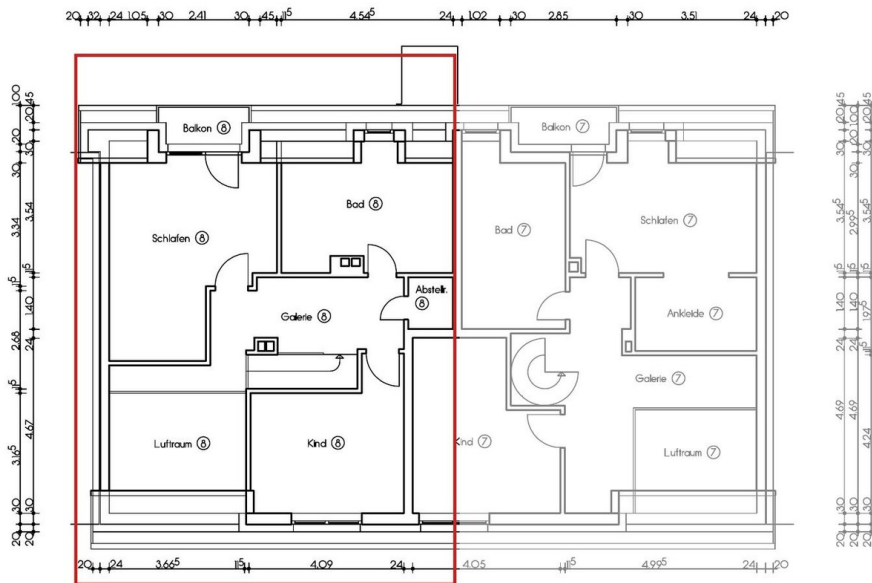


Schlafzimmer oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss unten



Grundriss oben