

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Helle, moderne 3-Zi. Whg. in attraktiver Lage mit Balkon und STP**



Objekt-Nr. **OM-444832**

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Auf der Vogelstang 33  
68309 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1964                 | Mietsicherheit | 3.270 €        |
| Zimmer                | 3,00                 | Übernahme      | sofort         |
| Wohnfläche            | 80,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | renoviert      |
| Energieträger         | Fernwärme            | Schlafzimmer   | 2              |
| Nebenkosten           | 80 €                 | Badezimmer     | 1              |
| Heizkosten            | 90 €                 | Etage          | 3. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 170 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende, modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss.

Die Wohnung präsentiert sich in einem neu renovierten Zustand, sodass man sich direkt nach dem Einzug wohl fühlt. Die hellen Wohnräume schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, während die moderne Ausstattung für hohen Wohnkomfort sorgt.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Stadtteil Vogelstang. Die Brandenburger Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit gewachsenem Umfeld und angenehmer Nachbarschaft.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch größere Einkaufszentren und vielfältige Gastronomieangebote sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich nahegelegene Grünflächen sowie das beliebte Naherholungsgebiet am Neckar an, das zu Spaziergängen, Sport und Entspannung einlädt.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar bequem zu erreichen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014           |
| Energieverbrauchskennwert | 78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

