

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mannheim

### Schöne Dachgeschoss-Wohnung nahe Wasserturm



Objekt-Nr. **OM-445712**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Ernst

68165 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit gutem Instandhaltungszustand. Im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Wasserleitungen in Küche und Bad erneuert, die Elektrik vollständig modernisiert sowie Bad und Küche neu gefliest. Entsprechende Rechnungen und Fotodokumentationen liegen vor.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage und war daher stets sehr gut vermietbar. Sie ist seit Februar 2022 an die aktuellen Mieter vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 600 € monatlich, hinzu kommen 110 € Nebenkosten. Das Hausgeld beläuft sich auf rund 229 €. Nach dem aktuellen Mietspiegel erscheint eine Kaltmiete von etwa 700 € monatlich realistisch.

Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Hausverwaltung arbeitet zuverlässig und kümmert sich gewissenhaft um anstehende Maßnahmen.

## Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Sanierung im Jahr 2017 wurde die Wohnung mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, bestehend aus Backofen, Cerankochfeld und Kühlschrank. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (7. Stock), und ist somit ein helles, ruhiges Oberlicht-Domizil. Der Fahrstuhl fährt vom Keller bis in den 6. Stock, die oberste Etage ist fußläufig gut zu erreichen. Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil, das ausreichenden Stauraum bietet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Oststadt im unmittelbaren Umfeld des Friedrichsplatzes mit Wasserturm. Die Lage spricht für sich: Sie bietet eine zentrale Stadtmitte mit hervorragender Infrastruktur und dennoch Ruhe, da die Wohnung in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt. In dieser attraktiven Lage herrscht stets eine sehr gute Mieternachfrage, was die langfristige Vermietbarkeit zusätzlich unterstreicht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick auf Christuskirche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Hof

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer\_Blick 1

# Exposé - Grundrisse

