

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Mannheim

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung (78 m<sup>2</sup>) mit EBK & Balkon – ideal für WG-Neugründung



Objekt-Nr. OM-445980

#### Wohngemeinschaft

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yannic Trautwein

Eisenstr. 21  
68305 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Etage	2. OG
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Nebenkosten	75 €	Raucher	Ja
Übernahme	sofort	Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr wollt als 3er-WG neu durchstarten oder gemeinsam mit Freunden in eine frisch modernisierte Wohnung ziehen? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für euch!

Auch Einzelpersonen, die auf der Suche nach einem Zimmer in einer Wohngemeinschaft sind, sind herzlich willkommen. Die ca. 78 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Wände und Böden wurden erneuert, zudem wurde eine neue Wohnungseingangstür verbaut – insgesamt entsteht ein hochwertiger und sauberer Gesamteindruck.

Alle drei Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und Stauraum – ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder junge Berufstätige.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Wohnküche mit Einbauküche. Diese ist bereits vollständig ausgestattet, sodass ihr ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen könnt. Durch ihre Größe eignet sie sich perfekt als gemeinsamer Mittelpunkt der WG – zum Kochen, Essen oder Entspannen. Von hier aus gelangt ihr zudem auf den Balkon.

Die ca. 78 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Wände und Böden wurden erneuert, zudem wurde eine neue Wohnungseingangstür verbaut – insgesamt entsteht ein hochwertiger und sauberer Gesamteindruck.

Alle drei Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und Stauraum – ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder junge Berufstätige.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Wohnküche mit Einbauküche. Diese ist bereits vollständig ausgestattet, sodass ihr ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen könnt. Durch ihre Größe eignet sie sich perfekt als gemeinsamer Mittelpunkt der WG – zum Kochen, Essen oder Entspannen. Von hier aus gelangt ihr zudem auf den Balkon.

Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gebäude wurde frisch modernisiert. Die Arbeiten werden noch im April vollständig abgeschlossen sein:

- Neuer Fassadenanstrich
- Modernisiertes Treppenhaus
- Neue Klingel- und Briefkastenanlage

Dies sorgt für ein gepflegtes und ordentliches Gesamtbild ihres neuen Zuhause!

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und zeitgemäße Ausstattung im Zuge der umfassenden Modernisierung:

Frisch modernisierte Wohnräume

Erneuerte Bodenbeläge in allen Zimmern

Neu gestaltete Wandflächen

Neue Wohnungseingangstür

Großzügige Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche

Balkon, erreichbar über den Küchenbereich

Helle und gut geschnittene Zimmer – ideal für eine WG-Nutzung

Optional besteht nach Rücksprache die Möglichkeit einer vollständigen Möblierung oder Teilmöblierung der Wohnung, sodass ein unkomplizierter und schneller Einzug gewährleistet werden kann.

Der im Inserat aufgeführte Mietpreis, beinhaltet die Teilmöblierung samt Einbauküche etc. Eine Vollmöblierung für jedes Zimmer ist durch einen geringen Aufpreis möglich.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gesucht wird eine ruhige und ordentliche 3er-WG, die ein gepflegtes Zuhause zu schätzen weiß.

Die Wohnung eignet sich besonders für:

Studierende

Referendare

Berufseinsteiger

Berufstätige

Auch einzelne Interessenten – insbesondere Studierende, die nur ein Zimmer suchen – sind herzlich willkommen. Gerne unterstützen wir bei Bedarf die Zusammenstellung einer passenden Wohngemeinschaft.

Zu guter letzt sind ca. 140-160€ zusätzlich als Energiekosten (Strom und Gas) für die gesamte Wohnung noch mit einzuplanen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Mannheim im Stadtteil Neckarstadt-Ost, in der Eisenstraße 21. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich lebendige Wohnlage aus und ist besonders bei Studierenden und jungen Berufstätigen sehr beliebt.

Durch die Nähe zur Innenstadt sowie zu Hochschulen und Bildungseinrichtungen bietet der Standort ideale Voraussetzungen für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Dadurch ist die Wohnung auch für Pendler bestens geeignet.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und gewachsener Nachbarschaftsstruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



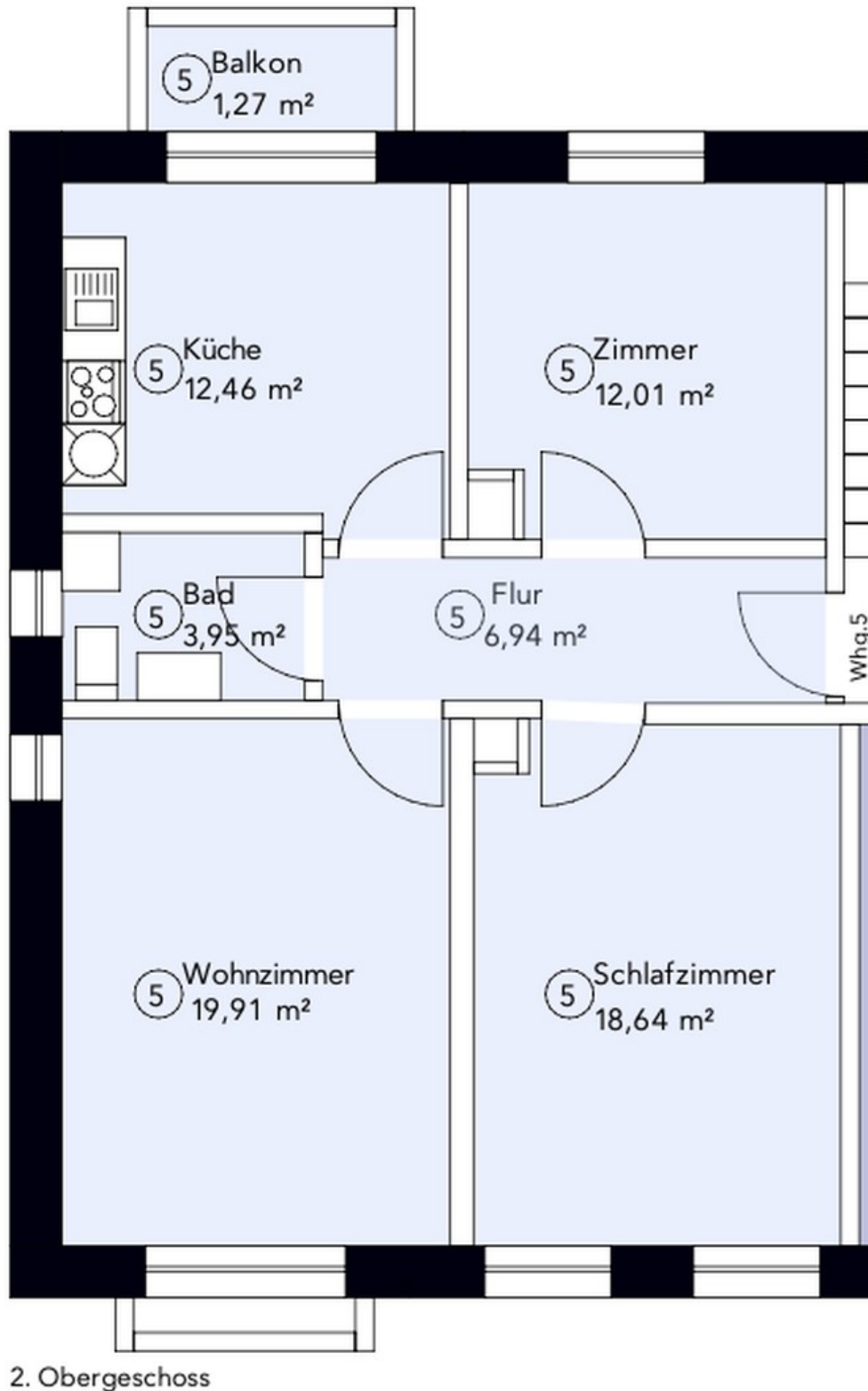
Flur

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss