

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Attraktive Kapitalanlage in Mannheim Schwetzingenstadt  
– 6 % Ist-Rendite!**



Objekt-Nr. OM-449491

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Burgstraße 4  
68165 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine schöne kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage der Schwetzingen Vorstadt in Mannheim.

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung wurde umfassend modernisiert und wird aktuell erfolgreich als 3er-Wohngemeinschaft vermietet – ein besonders gefragtes und renditestarkes Vermietungskonzept in Universitätsstädten.

Die Kombination aus Top-Lage, WG-Vermietung und solider Rendite macht diese Immobilie zu einer idealen Kapitalanlage mit sofortigen Einnahmen.

Wirtschaftlichkeit / Rendite

Miete pro Zimmer: 500 € / Monat

Gesamtmiete Wohnung: 1.500 € / Monat

Tiefgarage: 100 € / Monat

➔ Gesamt-Kaltmiete: 1.600 € / Monat

➔ Jahreskaltmiete: 19.200 €

Hausgeld: 257 € / Monat

umlagefähig: 169,30 €

nicht umlagefähig: 87,70 €

Kaufpreise:

Wohnung: 299.000 €

Garage 20.000 €

Gesamtkaufpreis: 319.000 €

Bruttorendite: ca. 6 %

Sehr attraktive Rendite durch WG-Konzept und Top-Lage

Eckdaten

Baujahr: 1959

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etage: Erdgeschoss

Zustand: Kernsaniert

Vermietung: WG (voll vermietet)

Stellplatz: Tiefgarage

Energieeffizienzklasse: F

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert:

Komplett neues Badezimmer

Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen

Neue Elektrik

Neue Bodenbeläge & Wandgestaltung

Austausch von Türen und Türzargen

Teilweise neue Fenster

Einbauküche und komplett möbliert

Sorglos-Investment ohne Renovierungsbedarf

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine renditestarke, sofort vermietete und modernisierte Wohnung in gefragter Lage suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Makleranfragen unerwünscht!

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Lage – Mannheim Schwetzingenstadt

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Schwetzingenstadt (68165 Mannheim) – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

- ✓ Fußläufig zur Innenstadt
- ✓ Nähe zur Universität Mannheim
- ✓ Sehr gute Infrastruktur & ÖPNV-Anbindung
- ✓ Hohe Nachfrage nach WG-Zimmern

Perfekt für Studenten & junge Berufstätige – dauerhaft hohe Vermietbarkeit

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



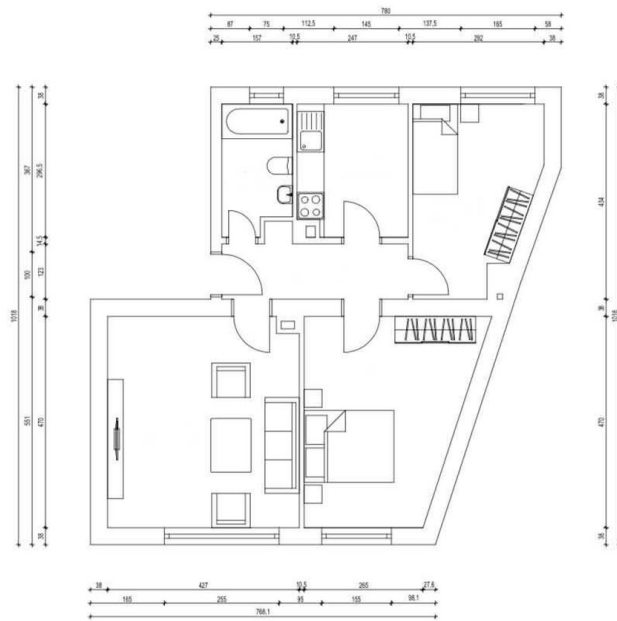
Küche

# Exposé - Galerie



Gebäude vom außen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss