

Exposé

Wohnung in Mannheim

Stilvolle und attraktive Wohnung mit Loggia, EBK und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-454090**

Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

68309 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,78 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	215 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten und attraktiven Wohnlage von Mannheim-Vogelstang.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht durch die hellen Räume und den durchdachten Grundriss eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit viel Tageslicht sowie einem harmonischen Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit schönem Ausblick ins Grüne. Hier genießen Sie ruhige Stunden und können den Alltag entspannt ausklingen lassen.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige Wohnatmosphäre. Die gepflegte Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen rundet den positiven Gesamteindruck ab und schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Komfort miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen und durchdachten Grundriss sowie einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich bietet durch große Fensterflächen viel Tageslicht und direkten Zugang zum Balkon. Hochwertig wirkende Holz-/Parkettböden verleihen den Wohnräumen zusätzlich eine warme und moderne Ausstrahlung.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional mit Badewanne und separater Dusche – ideal für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktische Details wie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz sorgen für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Trockenraum.

Highlights auf einen Blick

- Großzügiger und heller Wohnbereich
- Sonniger überdachter Balkon mit schönem Ausblick
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Hochwertige Holz-/Parkettböden
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradraum und Trockenraum
- Gepflegte Wohnanlage mit Grünflächen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben zu Maßen, Preisen und Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Informationen des Vermieters. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich – Irrtümer, Zwischenvermietung und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Mannheim und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bieten nahegelegene Einkaufszentren sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten einen hohen Wohnkomfort.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt: Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen bestehen zudem ideale Verkehrsverbindungen in Richtung Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gepflegte Einbauküche

Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnbereich



Tageslichtbad mit Wanne

Exposé - Galerie



Dusche



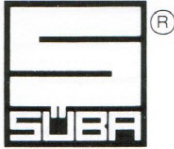
Ruhiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Heller Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



2-Zimmer-Wohnung, 75,78 m²

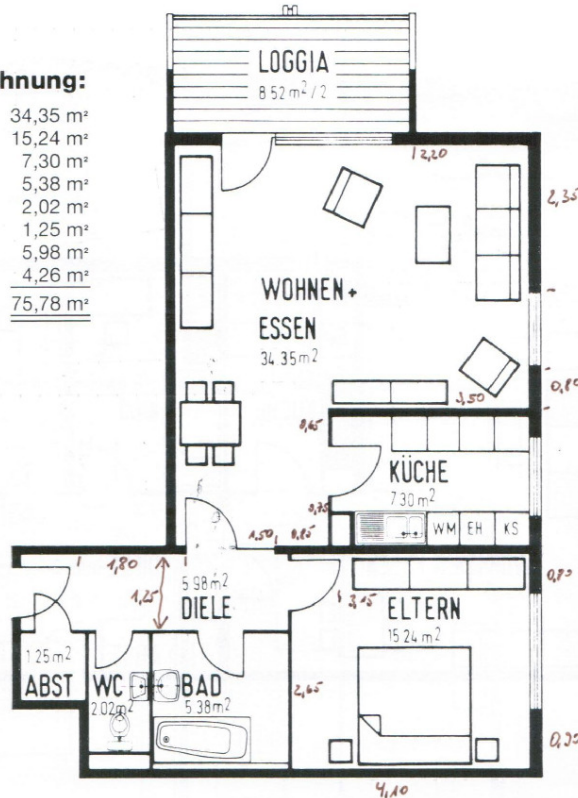
Whg.-Nr. 43, 47, 51



II. OG	49	50	51	52			
I. OG	45	46	47	48			
EG	41	42	43	44			
KG	65	66	67	68	69	70	71

Wohnflächenberechnung:

Wohnen/Essen	34,35 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Küche	7,30 m ²
Bad	5,38 m ²
WC	2,02 m ²
Abstellraum	1,25 m ²
Diele	5,98 m ²
Loggia	4,26 m ²
Gesamtwohnfläche	75,78 m²



Exposé - Anhänge

1. Exposé

KEY FACTS

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Sonnenbalkon und schönem Ausblick ins Grüne im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage von Mannheim-Vogelstang

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl und direktem Zugang zum überdachten Balkon

Sonniger Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag

Komfortables Wohnen dank Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum und gepflegter Wohnanlage



TRAUMHAFTE WOHNUNG MIT SONNIGEM BALKON UND WOHLFÜHLATMOSPHERE.



- ✓ Immobilienmanagement **Plus** 20+ Jahre Erfahrung für Ihren Immobilienwert – ganzheitlich und effizient.
- ✓ Hausverwaltung **Plus** Mehr Wert, Klarheit und Transparenz – für Ihre Immobilie.
- ✓ Mietverwaltung **Plus** Alles rund um Miete – digital, stressfrei, zuverlässig
- ✓ Nebenkostenabrechnung **Plus** Abrechnung schnell, sicher und mieterfreundlich – komplett für Sie erledigt.



Kontaktieren Sie mich: 0151-29451798

KONTAKT :



06224-9022976



Friedrich-Ebert-Straße 12
69207 Sandhausen



www.lennartz-schwarz-koegel.de



info@lennartz-schwarz-koegel.de

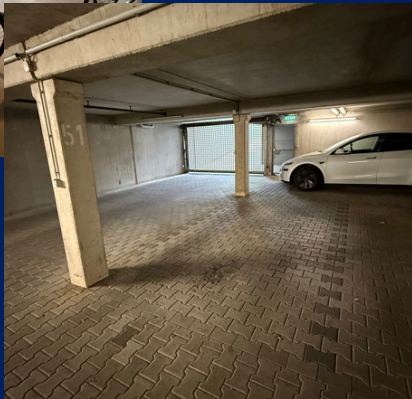
OBJEKTBSCHREIBUNG

ERREICHBARKEIT / NAHVERSORGUNG

- Bus: 65 m
- Autobahnauffahrt: 3,1 km
- Straßenbahnhaltestelle: 1 km
- 3 Supermärkte im Umkreis ca. 15 Min. zu Fuß

LAGE / UMGEBUNG

- Ziemlich ruhige Nachbarschaft < 35 db
- Begehrte Wohngegend in Mannheim-Vogelstang
- Freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft



**AUSREICHEND PLATZ FÜR
FAHRRAD UND AUTO**



BITTE BEACHTEN

✓ KEINE RAUCHER

✓ MAX. 2 Personen

✓ RUHIGE MIETER

ECKDATEN

OBJEKTART:	MEHRFAMILIENHAUS
ZIMMER/RÄUME:	2
WOHNFLÄCHE:	CA. 76 QM ²
ETAGENZAHL:	2
ZUSTAND:	GEPFLEGT
BAUJAHR:	1985
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
ENERGIETRÄGER:	FERNWÄRME
ENERGIEAUSWEISTYP:	BEDARFSAUSWEIS
ENERGIEKENNWERT:	84
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	C
ENERGIEAUSWEIS DATUM:	06.10.2017
ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS	05.10.2027
KELLER:	JA
GARAGEN/STELLPLÄTZE:	TIEFGARAGENPLATZ



KOSTENÜBERSICHT

HAUPTKOSTEN

KALTMIETE: 750€

KAUTION: 3X KALTMIETE = 2.250€

TIEFGARAGENPLATZ: 50€

NEBENKOSTEN - 2024

• Gebäudeversicherung	585,15€
• Niederschlagwasser	21,09€
• Allgmeinestrom	15,29€
• Müllabfuhr	59,06€
• Heizung / Warmwasser	1089,65€
• CO2 Kostenanteil Vermieter	-34,02€
• Hausmeister	335,30€
• Hausreinigung	139,95€
• Wartung Feuerlöscher / RWM	15,22€
• Grundsteuer	303,30€

SUMME 2.529,99€

Für die Neuvermietung veranschlagen wir 215€ pro Monat als umlagefähige Nebenkosten.

WARMMIETE INKL. PARKPLATZ 1.015€

ZUR BESICHTIGUNG MITBRINGEN

- Personalausweis
- Schufa-Auskunft
- Selbstauskunft
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
- Vermieterbescheinigung
- Aufenthaltsgenehmigung (*optional*)

