

Exposé

Wohnung in Mannheim

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum und 2 Tiefgaragenstellplätzen in Mannheim-Rheinau Süd



Objekt-Nr. OM-454849

Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Farsi

Schmitzstraße.5
68219 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,81 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	373 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum und 2 Tiefgaragenstellplätzen in Mannheim-Rheinau Süd

Diese gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines ordentlichen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 in gefragter Wohnlage von Mannheim-Rheinau Süd.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt: Wohnen/Essen ca. 32,09 m², Elternzimmer ca. 16,00 m², Kinderzimmer ca. 11,12 m², Küche ca. 9,57 m², Badezimmer ca. 4,86 m², separates WC ca. 1,26 m², Diele ca. 6,93 m², Abstellraum ca. 0,68 m² sowie Loggia anteilig ca. 4,30 m².

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, einen sehr gepflegten Zustand und mehrere wertvolle Zusatzflächen. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein komfortables Zuhause mit zusätzlichem Stauraum und Stellplätzen suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine solide Immobilie mit attraktivem Gesamtpaket setzen.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie sind die zusätzlich grundbuchlich gesicherten Einheiten: Zur Wohnung gehören ein ca. 25 m² großer Hobbyraum sowie zwei Tiefgaragenstellplätze. Sowohl der Hobbyraum als auch die beiden Stellplätze verfügen über eigene Grundbuchblätter und bieten damit einen klaren wirtschaftlichen und praktischen Mehrwert.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum, einen Fahrradkeller, einen gemeinschaftlichen Trockenraum sowie einen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Das WC ist separat vom Badezimmer getrennt.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Unter anderem wurden das Badezimmer saniert, neue Bodenbeläge im Eingangsbereich verlegt. Zudem wird die Wohnung vor Übergabe frisch gestrichen.

Die Rücklagen der WEG belaufen sich auf ca. 304.000,00 € und sprechen für eine solide aufgestellte Eigentümergemeinschaft.

Die Stellplatznebenkosten betragen monatlich 35,00 €.

Die Wohnung ist ab dem 15. Mai 2026 bezugsfrei.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Kaufpreisübersicht:

- ETW: 355.000 € (Eigenes Grundbuch)
- Hobbyraum: 15.000 € (Eigenes Grundbuch)
- 2 große Tiefgaragenstellplätze: 20.000 € (Eigenes Grundbuch)

Allgemeine Informationen:

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 komplett saniert:

neu tapeziert, gestrichen, neue Bodenfliesen verlegt, Badezimmer und WC komplett neu gestaltet und modernisiert sowie im Badezimmer neue Wasserrohre installiert

- Am Haus wurde die Fassade 2012 gedämmt und gestrichen

- Das Treppenhaus ist 2016 renoviert
- Fernwärmezentralheizung mit Wasserversorgung (neu 2014)

BESICHTIGUNGSTERMIN nach Vereinbarung!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Schmitzstraße in 68219 Mannheim, im südlichen Bereich des Stadtteils Rheinau-Süd. Die Lage ist geprägt von einem etablierten, überwiegend wohnlich genutzten Umfeld mit stabiler Nachfrage.

Rheinau zählt zu den größeren Stadtbezirken Mannheims und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Infrastruktur und Naherholung. Rheinau-Süd gilt als ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit einem gewachsenen Wohnumfeld. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geprägt. Viele Straßen im näheren Umfeld zeichnen sich durch eine geringe Verkehrsdichte und eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Spielmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in angemessener Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine gute Verbindung in die Mannheimer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung über die Bundesstraße B36 sowie die Autobahn A6.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Rheinauer See sowie zu angrenzenden Grün-, Natur- und Erholungsflächen. Diese bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Joggen, Radfahren, Wassersport und Erholung am Wasser. Die naturnahe Umgebung erhöht die Wohnqualität deutlich und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und freizeitorientierte Bewohner.

Insgesamt verbindet die Lage in der Schmitzstraße in Mannheim-Rheinau-Süd eine ruhige, etablierte Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer linke Seite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

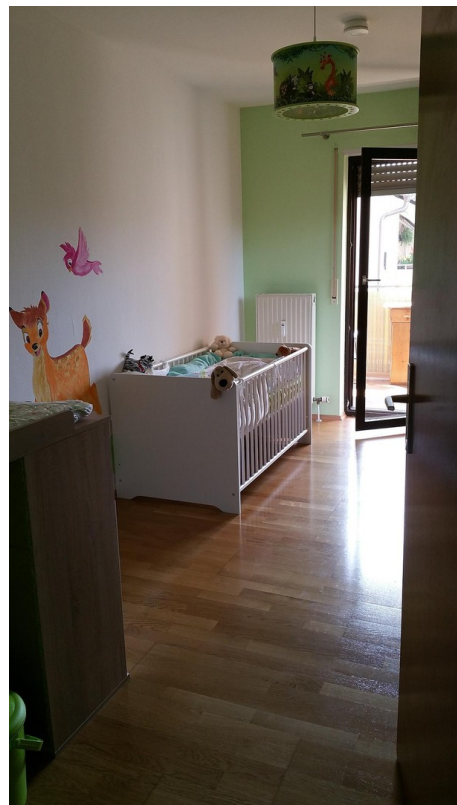
Exposé - Galerie



Schlafzimmer seitlich



Schlafzimmer



Arbeits-, Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits,-Kinderzimmer



WC



Küche

Exposé - Galerie



Dusche



Dusche andere Sicht

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse

