

Exposé

Wohnung in Mannheim

Top-sanierte 2-ZKB mit Südost-Loggia in der beliebten Schwetzingenstadt (sofort frei!)



Objekt-Nr. OM-457265

Wohnung

Verkauf: **214.500 €**

Ansprechpartner:
Jonas Ehlert

68165 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Hausgeld mtl.	375 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	43,97 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in der Schwetzingenstadt – Ideal für Eigennutzer und Investoren!

Zum Verkauf steht eine frisch und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1986). Die Etage ist bequem über den hauseigenen Aufzug erreichbar.

Highlights der Sanierung & Ausstattung:

- **Neues Badezimmer:** Das Bad wurde komplett entkernt und erneuert (inklusive aller Wasserleitungen). Es besticht nun durch großformatige Fliesen in moderner Betonoptik, Deckenspots für eine optimale Beleuchtung und einer großzügigen, begehbaren Dusche mit hochwertigen Armaturen.
- **Wohnbereiche:** Sämtliche Böden, Wände, Decken und Innentüren wurden erneuert. Ein stilvoller Vinylboden in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre.
- **Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer (ein größeres und ein etwas kleineres). Bodentiefe Balkontüren sorgen in beiden Räumen für exzellente Lichtverhältnisse.
- **Außenbereich:** Von beiden Zimmern haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Loggia. Diese ist nach Südosten ausgerichtet und blickt in einen ruhigen Innenhof.

Da die Immobilie aktuell leer steht, ist ein sofortiger Selbstbezug problemlos möglich. Alternativ bietet sich die Wohnung als lukrative Kapitalanlage an: Bei einer Vermietung an eine Wohngemeinschaft lässt sich eine Bruttomietrendite von rund 6 % erzielen. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 375 Euro, wovon etwa 250 Euro auf einen Mieter umgelegt werden können.

Ein besonderer Pluspunkt für den Alltag: Im vorderen Teil des Gebäudekomplexes befindet sich ein Supermarkt, der Ihre Einkäufe extrem komfortabel macht. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Mannheims und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Bequemer Personenaufzug
- Großzügige Südost-Loggia mit ruhiger Ausrichtung
- Erstbezug nach Sanierung
- Hochwertiger Vinylboden (Holzoptik) und moderne Fliesen (Betonoptik)
- Bodentiefe Balkonfenster für maximalen Lichteinfall
- Eigenes Kellerabteil vorhanden
- Beheizung über Fernwärme (Zentralheizung)

Ihr exklusives Rundum-Sorglos-Paket: Die Traumküche nach Ihren Wünschen

Sie möchten direkt einziehen oder vermieten, ohne sich um die aufwendige Küchenplanung kümmern zu müssen? Kein Problem! Auf Wunsch und nach Absprache lassen wir vor Ihrem Einzug eine hochwertige Einbauküche ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen einbauen. Sprechen Sie uns einfach darauf an und wir realisieren Ihre Traumküche.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Leben in der Schwetzingenstadt – Urban, Zentral & Beliebt

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage im Osten Mannheims. Die Schwetzingenstadt vereint historischen Charme mit modernem Stadtleben und zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln der Quadratestadt.

Ihre Vorteile vor Ort:

- **Nahversorgung & Gastronomie:** Ein Supermarkt befindet sich direkt im Gebäude. Zudem bietet das Viertel eine große Auswahl an gemütlichen Cafés, hervorragenden Restaurants und individuellen Boutiquen.
- **Erholung:** Der bekannte Luisenpark sowie der Mannheimer Wasserturm sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten perfekte Möglichkeiten zur Entspannung.
- **Mobilität:** Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Die Stadtbahnlinien 1, 6, 8 und 9 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie schnell in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof.

Diese Kombination aus zentraler Lage, perfekter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht die Wohnung zu einem äußerst attraktiven Standort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Grundrisse

