

Exposé

Wohnung in Mannheim

3ZKB von privat provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-457731

Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
I. Göbel

68305 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Hausgeld mtl.	359 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit großzügigem Wohnkomfort, umfangreichen Sanierungen und einer attraktiven Lage in Mannheim-Waldhof-Ost.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume miteinander. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon mit Blick in den ruhigen Hinterhof, wo sich die Garagen befinden.

Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt für ein modernes Wohngefühl. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein separates Badezimmer mit einem weiteren WC.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen:

2020: Austausch aller Fenster durch zweifach verglaste Kunststofffenster

(inkl. Fliegenschutzgitter im Schlafzimmer und an der Balkontür)

Ende 2021 / Anfang 2022:

- Kernsanierung von Badezimmer und Gäste-WC
- Neue Böden in nahezu der gesamten Wohnung, außer im Wohn-/Essbereich
- hochwertige Fliesen in Holzoptik in Küche, Flur, Bad und Gäste-WC
- Laminat in den Schlafräumen
- Erneuerung sämtlicher Fall- und Steigleitungen
- moderne Badezimmerausstattung mit Eckbadewanne inklusive Duschfunktion und Glasspritzschutz
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- zusätzlicher FI-Schalter im Badezimmer

Ausstattung

Siehe hierzu auch die Renovierungs- und Sanierungsarbeiten unter Objektbeschreibung.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- Balkon mit elektrischer Markise
- eigener Kellerraum
- abschließbare Garage (i.H. von 15.000€, bereits im Kaufpreis i.H. von 310.000€ enthalten)
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- gemeinschaftlicher Trockenraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung sowie als Kapitalanlage zur Vermietung.

Beheizt wird über Fernwärme-Versorgung durch die MVV (kein Gas, kein Öl). Die Energieeffizienz liegt bei C, der Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Positive Aspekte Kauf dieser Wohnung:

- keine monatelange Sanierungs- und Renovierungsarbeiten
- schneller Einzug nach Streichen bzw. Tapezieren nach eigenem Geschmack (evtl. Auffrischung Parkettboden im Wohn-/Essbereich)
- keine Mieterhöhungen und Mietzahlungen mehr, sondern Sie investieren in die eigene Wohnung
- Energieeffizienz C mit Fernwärme (kein Öl/kein Gas)
- Innenwohnung, dadurch weiterer energetischer Vorteil (weniger Heizkosten als bei Außen- oder Dachwohnungen)

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht und vereinbare gerne einen Besichtigungstermin, damit Sie sich in Ruhe vor Ort ein eigenes Bild über diese Immobilie machen können.

Lage

Die Wohnung befindet sich in familienfreundlicher Lage in Mannheim-Waldhof-Ost. Kindergärten, Schule, Spielplätze sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit eigenem kleinen Bahnhof, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie schneller Anbindung an die A6 und A67.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



elektrische Markise

Exposé - Galerie



Ausblick von Balkon



Küche mit Essbereich



Wohnbeispiel Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



Badezimmer



Eckbadewanne und Dusche

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel im Bad



Gäste-WC



Frontansicht

Vorderseite Hauseingang

Exposé - Galerie



Rückseite Hausansicht



Mülltonnenbereich

Exposé - Galerie



Hinterhof mit Garagen



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



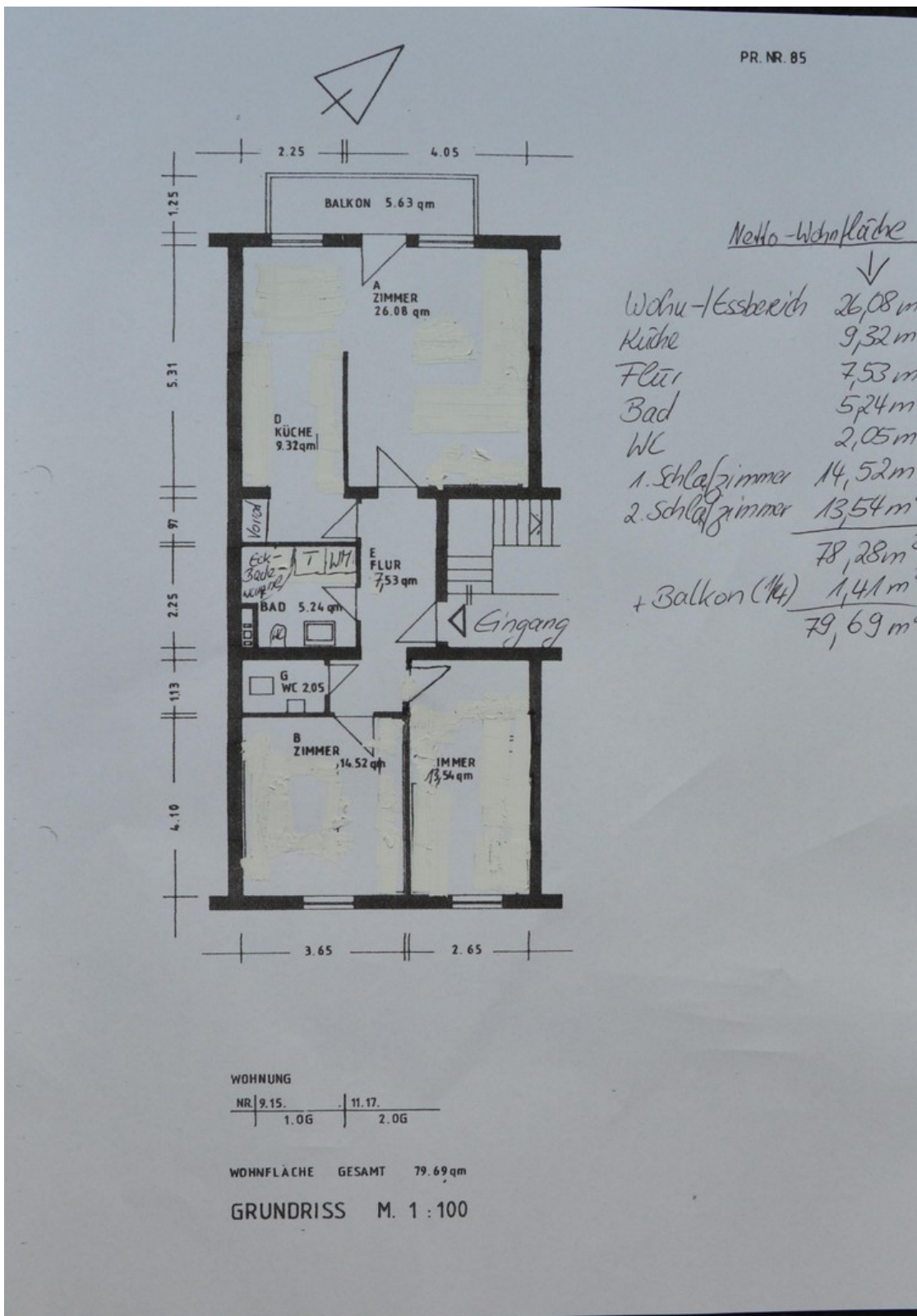
Wohnungseingang

Exposé - Galerie



beide Wohngebäudekomplexe

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

- 3 -

1. Obergeschoss

Wohnung Nr. 3, 4, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 27, 28, 33, 34

		Bruttofl. qm	Nettofl. qm
Zimmer	4.05 x 3.00 6.38 x 2.31	26.89	26.08
Zimmer	3.65 x 4.10	14.97	14.52
Zimmer	2.65 x 5,25	13,91	13.54
Küche	2.25 x 3.00 1.63 x 0.24 2.55 x 0.97	9.61	9.32
Flur	1.68 ⁵ x 3.30 1.19 ⁵ x 0.24 1,78 x 1.13	5,54 0,39 2,01	7,94
Bad	2.55 x 2.25 ./. 0.35 x 0.95	5.41	5.24
WC	1.87 x 1.13	2.11	2.05
Balkon	4.50 x 1.25	5.63	1.41 (1/4)
		80,84 m ²	
		86,47	
		je	79.69 qm
			=====

Wohnfläche 1. Obergeschoss = 79.69 qm x 12 = 956.28 qm
=====

- 4 -

Brutto-/Netto-Wohnfläche