

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

### Charmante 1 Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und großen Balkon in Wallstadt



Objekt-Nr. OM-458175

#### Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Honekamp

68259 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Einzimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus den 1980er-Jahren und überzeugt auf den ersten Blick durch ihren hervorragenden Zustand. Die Hausgemeinschaft legt großen Wert auf Sauberkeit und ein respektvolles Miteinander, was sich im gesamten Erscheinungsbild des Gebäudes widerspiegelt. Die Wohnung selbst punktet mit einem durchdachten Grundriss: Ein einladender Flur empfängt Sie beim Betreten und leitet in den hellen Wohnbereich über. Ein praktischer Abstellraum bietet wertvollen Stauraum, der im Alltag schnell unverzichtbar wird. Den genauen Grundriss finden Sie bei den Bildern.

Das absolute Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick in den ruhig gelegenen Gemeinschaftsgarten im Innenhof. Hier finden Sie eine echte Wohlfühloase mitten in Wallstadt, geschützt und grün, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Der Tiefgaragenstellplatz und ein modernes Bad komplettieren das ganze.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits einige Jahre in Gebrauch ist, sich jedoch in einem gepflegten und voll funktionsfähigen Zustand befindet und direkt bezugsfertig ist. Zum Objekt gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der gerade in dieser Lage einen echten Mehrwert darstellt. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Aktuell wird die Elektrik erneuert, neu gestrichen und neue Lampen angebracht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage im Mannheimer Stadtteil Waldstadt. Für den täglichen Weg befindet sich die Haltestelle Waldstadt West in nur fünf Gehminuten, von der aus mehrere Bus- und Bahnlinien in alle Richtungen abfahren.

Der Ortsmittelpunkt Waldstadt mit seinem Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Naturliebhaber schätzen die Nähe zum Vogelstangsee, der in nur neun Gehminuten erreicht wird und zum Spazierengehen, Baden oder Erholen einlädt.

Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar kann sich sehen lassen. Der bekannte Mannheimer Wasserturm ist in rund 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, der Hauptbahnhof in etwa 16 Minuten. Das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen, und wer es etwas weiter möchte: Die Heidelberger Altstadt liegt nur rund 28 Fahrminuten entfernt.

Eine Lage, die städtisches Leben, Naturerholung und sehr gute Erreichbarkeit ideal miteinander verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Waschbecken

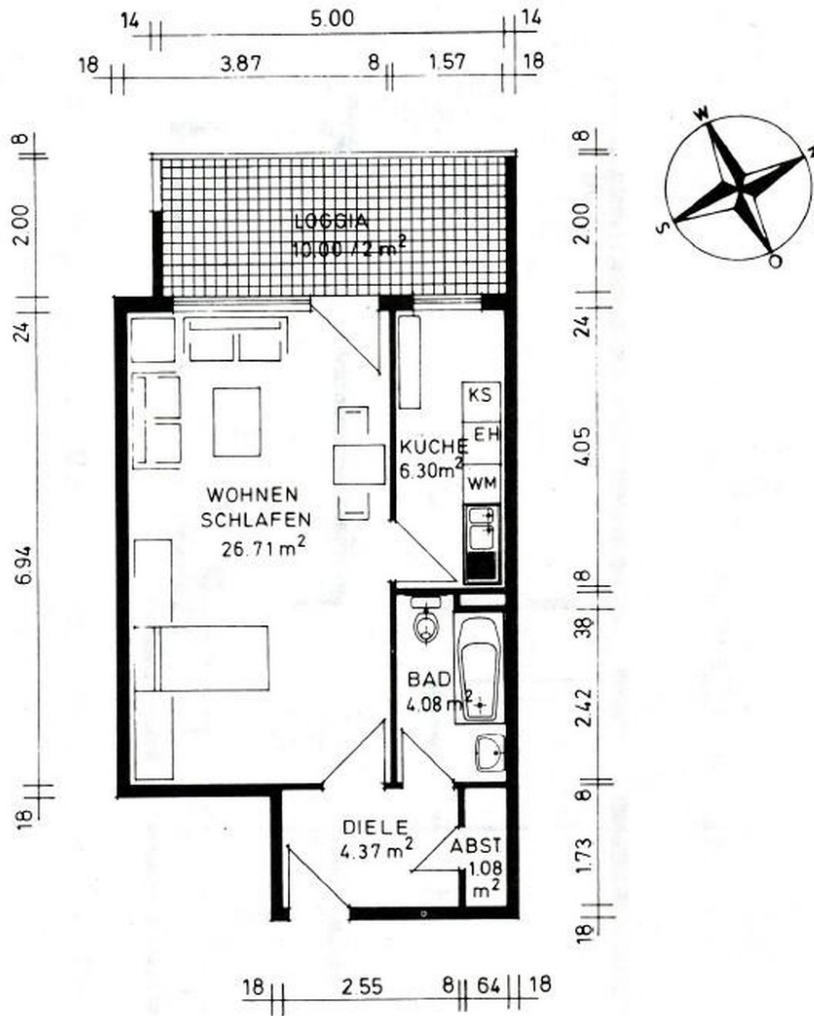


Toilette



Badewanne

# Exposé - Galerie



Grundriss