

Exposé

Wohnung in Mannheim

**Urbaner Wohnraum mit Tiefgarage: 2-Zimmer
kernsaniert – ideal für Paare, Single oder Investment**



Objekt-Nr. OM-459102

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Burgstr. 4
68165 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	172 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1959 in gefragter Lage der Mannheimer Schwetzingen Vorstadt.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2025 und 2026 vollständig kernsaniert und präsentiert sich in einem hochwertigen, bezugsfertigen Zustand. Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem Wasserleitungen, Elektroleitungen, Bodenbeläge, Bad, Badewanne, Fliesen, Fenster und Rollläden erneuert bzw. auf den neuesten Stand gebracht. Erstbezug nach Kernsaniierung!

Ein besonderes Plus ist die neue Einbauküche, die bereits vorhanden ist und den sofortigen Einzug ermöglicht. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten. Ebenso ist sie für Kapitalanleger attraktiv, da sie direkt weitervermietet werden kann.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz № 8 sowie ein Kelleranteil № 8, die im Kaufpreis enthalten sind.

Das monatliche Hausgeld beträgt 172€.

Der Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft. Dadurch profitieren Käufer von deutlich reduzierten Erwerbsnebenkosten.

Ausstattung

Erstbezug nach Kernsaniierung!

Balkon: Großzügiger Balkon mit ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien

Kellerraum: Separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum

Neue Einbauküche vorhanden

Komplett kernsaniert in 2025/2026

Modernisierung/Maßnahmen (vollständig umgesetzt):

Wasser- und Elektrikleitungen erneuert

Bodenbeläge neu verlegt

Fliesenarbeiten im Bad, Küche und Flur neu

Bad mit moderner Badewanne

LED-Decken-Spot-Beleuchtung für eine helle, gemütliche Atmosphäre

Deckenoberflächen komplett erneuert

Gastherme als Heizsystem erneuert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die 2-Zimmerwohnung liegt in gefragter Lage der Mannheimer Schwetzingen Vorstadt. Der Stadtteil überzeugt durch zentrale Lage, gute Infrastruktur und kurze Wege in Innenstadt, Hauptbahnhof und Oststadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in der Nähe, der Mannheimer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Mit dem Auto bestehen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, B37, B38 sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der Luisenpark, die Nähe zum Rhein-Neckar-Raum sowie zahlreiche kulturelle Angebote Mannheims an. Insgesamt eignet sich die Lage besonders für Singles, Paare und Berufspendler, die urbanes Wohnen mit guter Anbindung suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Gastherme



Neue Stromkasten



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Neue Einbauküche



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



3.OG Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Briefkasten



Flur im Gebäude

Exposé - Galerie



Hof/Gemeinschaftseigentum



Treppenhaus zum Kellergeschoss

Exposé - Galerie

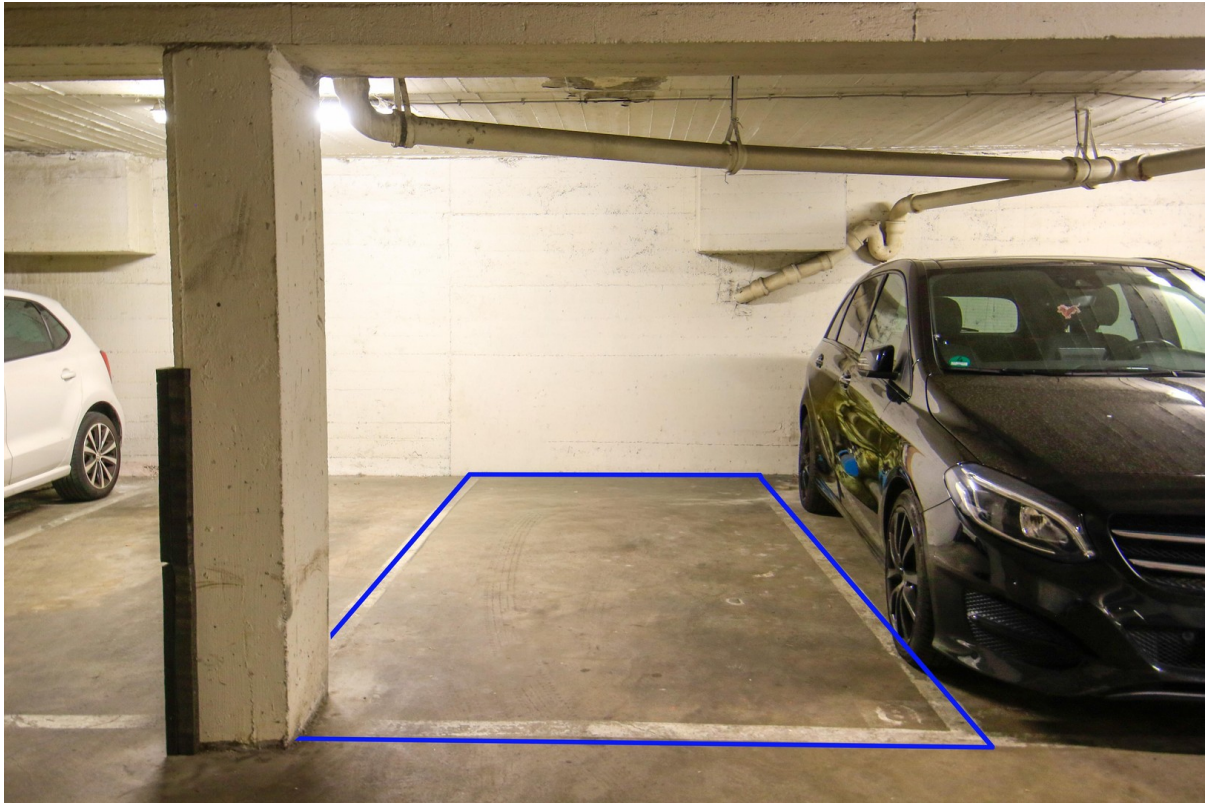


Kelleranteil



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Tiefgaragen Stellplatz № 8



Tiefgarage