

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Attraktive WG: Separate Zimmer zur Vermietung – 3 sanierte Räume, hochwertige Möbel, zentrale Lage.**



Objekt-Nr. OM-459119

### Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Patrick Dörzenbach

B2, 11  
68159 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.200 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist eine kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung und somit ein Erstbezug nach der umfassenden Renovierung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> und einem Kellerraum mit 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen.

In der Wohnung stehen insgesamt drei separate Schlafzimmer zur Verfügung und zur Vermietung, die wie auf den Bildern ersichtlich möbliert vermietet werden.

Die Wohnung ist mit komplett neuen Möbeln, einer neuen Einbauküche sowie neuen Fliesen und Bädern ausgestattet. Auch die Elektrik und Wasserleitungen wurden komplett erneuert. Die zweifachverglasteten Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung.

Die Mietpreise sind wie folgt:

Ein größeres Zimmer mit Balkon: 700 € warm

Ein größeres Zimmer ohne Balkon: 650 € warm

Das kleinste Zimmer: 600 € warm

Die Montage der LED-Leuchten im Hauptbad und im Gäste-WC steht noch aus und wird vor der Übergabe fachgerecht angebracht.

Kochplatte, Herd, Kühlschrank und Gefrierschrank sind bereits bestellt und befinden sich auf dem Weg; wegen aktuell sehr langer Lieferzeiten kann die Lieferung und anschließende Installation erst in 1-2 Wochen erfolgen.

Vor der Schlüsselübergabe wird eine professionelle Endreinigung durchgeführt.

Die erste Besichtigung wird als Open House durchgeführt, da die Nachfrage sehr hoch ist und wir alle Interessierten an einem Tag empfangen möchten.

## Ausstattung

- Hochwertige Möbel vorhanden
- Hochwertige Einbauküche (inkl. Marken-Geräte)
- Neue Fliesen (Küche/Bad)
- Neues Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Erneuerte Wasser- und Elektroleitungen
- Modernisiertes Bad sowie neues Gäste-WC
- Balkon (zugänglich von eine Zimmer)
- Gemeinschaftlicher Kellerraum / Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

B2, 11 liegt mitten in Mannheims traditionellem Quadratestadt-Raster und damit im Kern der Innenstadt. Die Lage ist sehr zentral, lebhaft und gut an das städtische Angebot angebunden.

Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse sind in wenigen Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof ist fuß- bis radnah und bietet Regional- und Fernverkehr. Auch die

Autobahnzufahrten (u. a. A6/A656) sind mit dem Auto gut erreichbar, Pendler profitieren von kurzen Wegen.

**Einkaufen & Gastronomie:** Rund um B2 finden Sie zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Einkaufsstrassen (Planken) sowie ein großes Angebot an Cafés, Bistros und Restaurants für unterschiedliche Budgets. Einkauf und Alltagsversorgung sind somit sehr bequem.

**Kultur & Freizeit:** Theater (z. B. Nationaltheater), Museen und Kinos sowie wechselnde Veranstaltungen in der Innenstadt sind fußläufig erreichbar, ebenso ein vielfältiges Nachtleben. Für kulturelle Angebote ist die Lage sehr günstig.

**Grünflächen & Erholung:** Parks und Plätze wie der Friedrichsplatz oder kleinere Grüninseln sind in erreichbarer Nähe und bieten ruhige Aufenthaltsorte. Flusspromenaden am Rhein/Neckar sind mit kurzer Fahrtzeit erreichbar.

**Bildung & Gesundheitsversorgung:** Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen und Apotheken sind in der Innenstadt gut vertreten; größere Kliniken und Universitätseinrichtungen sind ebenfalls gut angebunden. Familien und Studierende finden passende Angebote in kurzer Distanz.

**Wohnumfeld & Atmosphäre:** Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Büros und Wohnnutzung; tagsüber lebhaft, abends unterschiedlich belebt — mitunter geräuschiger als Randlagen. Parkplätze sind knapp, Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung sind praktisch.

**Immobilienmarkt & Mietniveau:** Zentrale Lagen wie B2 tendieren zu hoher Nachfrage und höheren Mietpreisen als Randbezirke. Kurzfristige Vermietungen oder WG-Zimmer sind gefragt; Provision, Nebenkosten und Heizungsart sollten bei Inseraten geprüft werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Das kleinste Zimmer



Das kleinste Zimmer

# Exposé - Galerie



Größeres Zimmer ohne Balkon



Größeres Zimmer ohne Balkon

# Exposé - Galerie



Größeres Zimmer mit Balkon

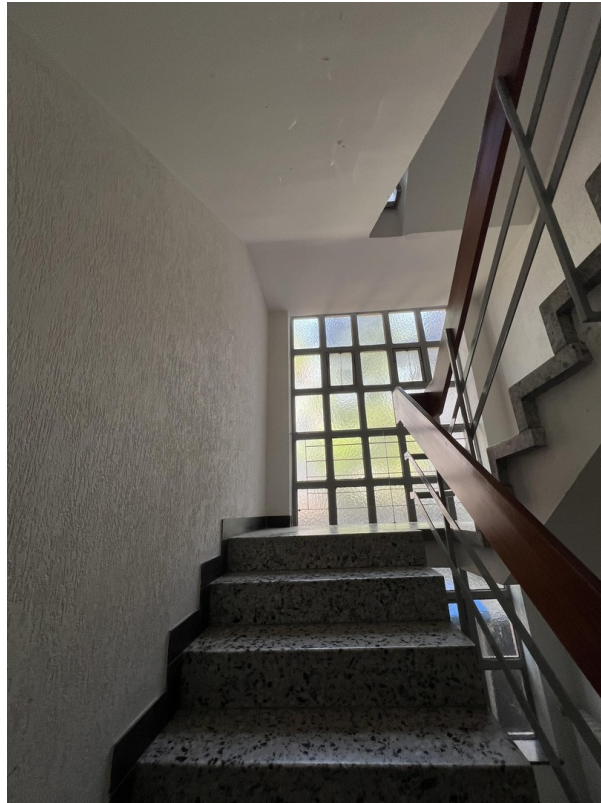


Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garagen



Universität direkt gegenüber

# Exposé - Galerie



Straßenansicht