

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mannheim

### Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential in Mannheim



Objekt-Nr. **OM-460292**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Krieg

Aufeldstraße 8  
68199 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	352,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus im beliebten Mannheimer Stadtteil Mannheim-Neckarau stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Das Objekt umfasst insgesamt acht real geteilte Wohneinheiten, die ausschließlich im Paket verkauft werden. Besonders hervorzuheben ist das bereits genehmigte Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, wodurch zusätzliche Wohnfläche und nachhaltige Mietsteigerungen realisiert werden können.

Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 352 m<sup>2</sup> und kann durch den Ausbau der beiden Dachgeschosswohnungen auf insgesamt ca. 428 m<sup>2</sup> erweitert werden. Pro Etage befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten mit gut geschnittenen Grundrissen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über 2 Zimmer, Küche, Bad sowie einen Balkon. Die Einheiten im 1. und 2. Obergeschoss bieten ebenfalls 2 Zimmer, Küche und Bad, jedoch jeweils mit zwei Balkonen. Für das Dachgeschoss sind zwei weitere 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad vorgesehen.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 42.800 €. Durch bereits vereinbarte Mietanpassungen, Staffelmieten sowie den Ausbau der Dachgeschossflächen ergibt sich ein attraktives Soll-Mietpotenzial von ca. 64.300 € jährlich. Insbesondere die bereits genehmigten Dachgeschosswohnungen bieten Investoren die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Rendite nachhaltig zu steigern.

Erdgeschoss links:

-Wohnfläche: ca. 55,09 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

Erdgeschoss rechts:

-Wohnfläche: ca. 54,30 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

1. Obergeschoss links:

-Wohnfläche: ca. 60,75 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone

1. Obergeschoss rechts:

-Wohnfläche: ca. 60,06 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone

2. Obergeschoss links:

-Wohnfläche: ca. 61,14 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone

2. Obergeschoss rechts:

-Wohnfläche: ca. 60,85 m<sup>2</sup>

-Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone

Dachgeschoss links (potenzielle Wohneinheit):

-Potenzielle Wohnfläche: ca. 38,32 m<sup>2</sup>

-Geplante Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss rechts (potenzielle Wohneinheit):

-Potenzielle Wohnfläche: ca. 38,08 m<sup>2</sup>

-Geplante Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über insgesamt acht Kellerräume, sodass jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum zugeordnet werden kann. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Hinterhof mit Garten, der den Bewohnern zusätzlichen Aufenthalts- und Erholungsraum bietet.

Die Kombination aus real geteilter Struktur, solider Vermietungssituation, weiterem Entwicklungspotenzial sowie der gefragten Wohnlage macht dieses Objekt zu einer äußerst interessanten Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Mannheimer Stadtteil Neckarau, einem der beliebtesten und zugleich infrastrukturell hervorragend angebundenen Stadtteile der Region. Neckarau überzeugt durch seine attraktive Mischung aus urbanem Wohnen, guter Nahversorgung sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung für Berufspendler ist ideal. Die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A6 und A656 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Ludwigshafen am Rhein.

Durch die Nähe zum Rhein sowie zu verschiedenen Grün- und Freizeitflächen bietet Neckarau zudem einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Kombination aus gefragter Wohnlage, stabiler Vermietbarkeit und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht diesen Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,54 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

# Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung 1.OG



Wohnung 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG

# Exposé - Galerie



Ausbaufähiger Dachboden



Ausbaufähiger Dachboden

# Exposé - Galerie



Ausbaufähiger Dachboden



# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



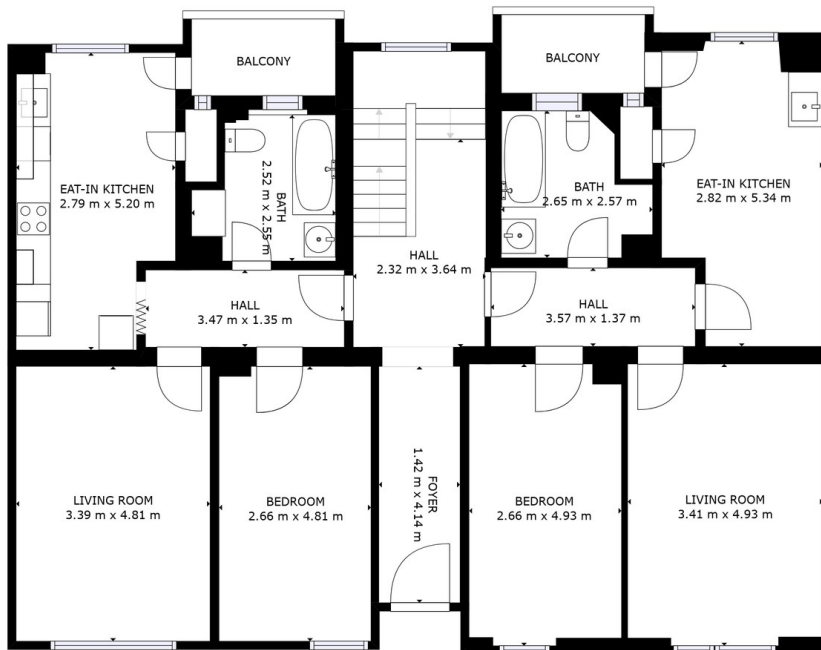
Keller

# Exposé - Galerie



Hausansicht Vorderseite

# Exposé - Grundrisse



FLOOR 2



Grundriss Erdgeschoss

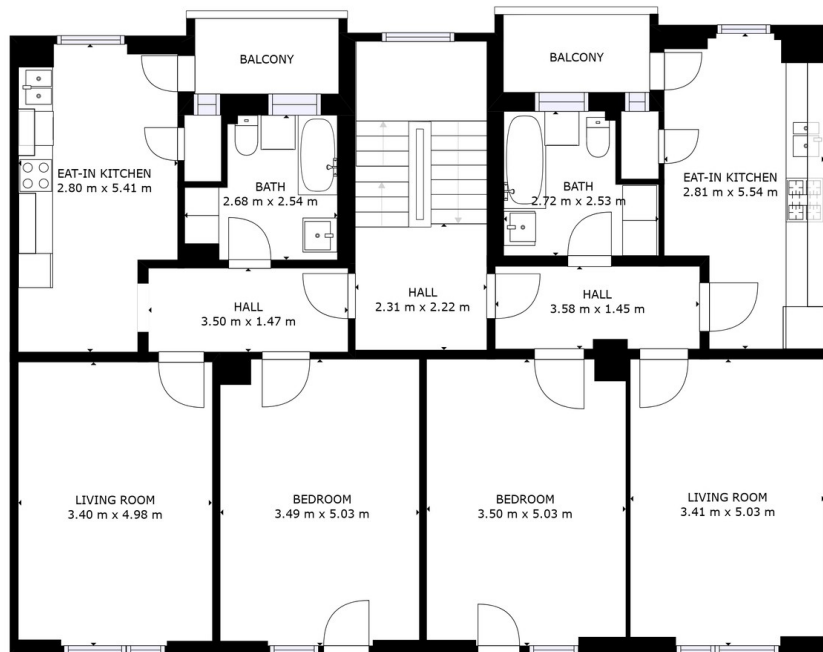


FLOOR 3



Grundriss 1. Obergeschoss

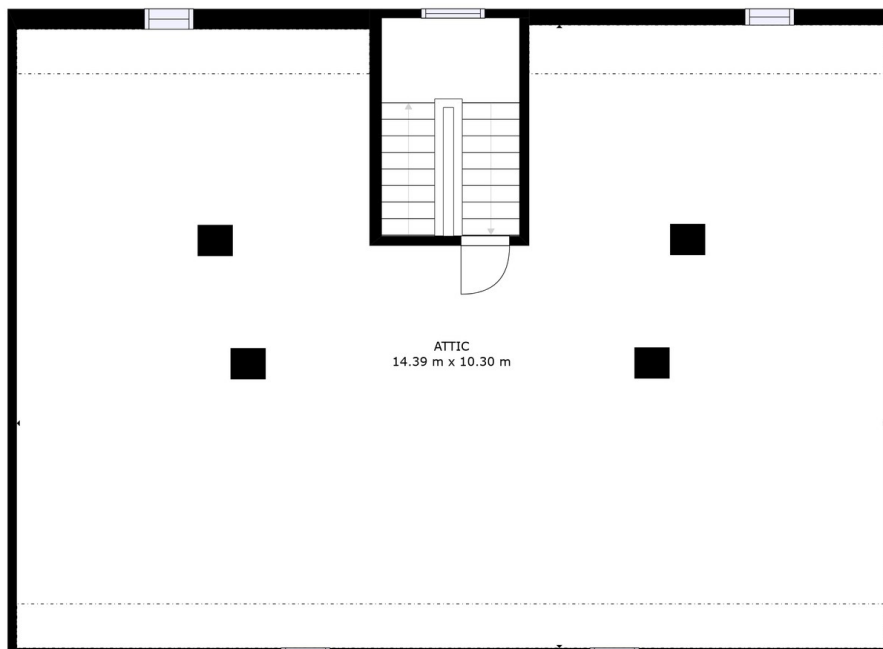
# Exposé - Grundrisse



FLOOR 4



Grundriss 2. Obergeschoss



FLOOR 5



Grundriss Dachgeschoss