

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mannheim

### 3-Zimmer Erstbezug nach Kernsanierung KFW 55EE- Premium-Erdgeschosswohnung mit privatem Garten



Objekt-Nr. OM-468832

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael

68199 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1955
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €
Hausgeld mtl.	200 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Bestlage in Mannheim-Almenhof entsteht eine der attraktivsten Erdgeschosswohnungen des Stadtteils: 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachter 3-Zimmer-Schnitt und ein eigener Gartenanteil mit Direktzugang vom Wohnbereich zum Balkon - ohne Umwege, ganz privat und gross!

Das Gebäude wird 2026 vollständig auf den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 mit Erneuerbare-Energien-Klasse kernsaniert. Sie ziehen ein in eine Immobilie auf Neubau-Niveau - mit der Wertstabilität einer etablierten A-Lage.

### IHRE WOHNUNG IM DETAIL

- Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup> auf einer Ebene
- 3 Zimmer plus wunderschöner Tageslichtbad
- Eigener Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht und Direktzugang
- Bodentiefe Fenster zum Garten - Licht in jedem Raum
- Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Designboden (Echtholz-Parkett Eiche)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und Markenarmaturen
- 3-fach-verglaste Schüco-Fenster in Anthrazit
- Schallschutzklasse 3, Wohnungstür mit RC2-Sicherheitsausstattung
- 15 kWp - PV-Anlage auf dem Dach
- Barrierearm konzipiert
- Garage vorhanden

### ENERGIE UND KOSTEN

- KfW-Effizienzhaus 55 EE - höchste staatlich geförderte Sanierungsstufe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (zentral) mit regenerativer Energie
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ca. 85 Prozent Effizienz)
- Komplettes Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Energieausweis-Klasse A+
- Endenergiebedarf unter 55 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- Erwartete Energiekosten: ca. 0,80 bis 1,20 EUR/m<sup>2</sup>/Monat
- Bis zu 70 Prozent niedrigere Nebenkosten als unsanierter Bestand

### KFW-FOERDERUNG FUER KAPITALANLEGER UND SELBSTNUTZER

Als Ersterwerber dieser frisch sanierten Wohnung können Sie über das KfW-Programm 261 folgende Förderung beanspruchen:

- Zinsgünstiger KfW-Kredit bis 150.000 EUR
- Tilgungszuschuss 35 Prozent = bis zu 52.500 EUR geschenkt!

Die Bilder im Inserat sind "Renderings", die darstellen, wie das Objekt final aussehen wird - aktuell befindet es sich noch im Umbau. Fertigstellung für September 2026 angedacht.

# Ausstattung

## PREMIUM-AUSSTATTUNG AUF NEUBAU-NIVEAU

Diese Wohnung wird im Rahmen einer vollstaendigen Kernsanierung 2026 auf den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 EE gebracht. Saemtliche Gewerke werden neu errichtet, hochwertige Marken und Materialien sorgen fuer eine Ausstattungsqualitaet auf Neubau-Niveau.

### HEIZUNG UND ENERGIE

- Luft-Wasser-Waermepumpe als zentrale Heizungsanlage (Marke Viessmann / Vaillant / Bosch)
- Fussbodenheizung in allen Wohnraeumen, einzeln pro Raum regelbar
- Dezentrale Lueftungsanlage mit Waermerueckgewinnung (ca. 85 Prozent Effizienz)
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (Eigenstromnutzung moeglich)
- Endenergiebedarf unter 55 kWh pro Quadratmeter und Jahr
- Energieausweis Klasse A

### FENSTER UND TUEREN

- Hochwertige 3-fach-verglaste Schueco-Fenster
- Aluminium-Rahmen in Anthrazit (RAL 7016)
- Schallschutzklasse 3
- Elektrisch bedienbare Rollladen mit Zeitschaltung
- Wohnungseingangstuer mit RC2-Sicherheitsausstattung
- Hochwertige Innentueren mit verdeckten Bandsystemen

### BAD UND SANITAER

- Tageslichtbad mit grossformatigen Fliesen
- Bodengleiche Walk-in-Dusche mit Glaswand
- Markenarmaturen Grohe oder Hansgrohe
- Hochwertige Sanitaerkeramik Villeroy und Boch oder Duravit
- Wand-WC mit Soft-Close
- Handtuchheizkoerper elektrisch und wasserfuehrend
- Ausreichend dimensionierte Steckdosen und Spiegelbeleuchtung

### KUECHE

- Vorbereitung fuer hochwertige Einbaukueche
- Wasser-, Strom- und Abluftanschluesse fachgerecht gesetzt
- Optional: Einbaukueche zubuchbar (Aufpreis nach Absprache)

### BOEDEN UND INNENAUSBAU

- Echtholz-Parkett Eiche in den Wohnraeumen
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Bad und Eingangsbereich
- Glatt verputzte und gestrichene Waende

- Saubere Anschlüsse und Detailausführung

- Hochwertige Sockelleisten

#### ELEKTRO UND SMART HOME

- Komplett neue Elektroinstallation nach aktuellem VDE-Standard

- Ausreichend dimensionierte Steckdosen in allen Räumen

- LED-Beleuchtungskonzept vorbereitet

- KNX-Smart-Home vorbereitet (Leerrohre verlegt)

- Vorbereitung für E-Ladestation an Stellplatz / Garage

- Glasfaseranschluss vorbereitet

#### AUSSENBEREICH UND GARTEN

- Eigener Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht (Wohnung 1, Erdgeschoss)

- Direkter Zugang vom Wohnbereich

- Hochwertige Terrassenfläche mit Premium-Belag

- Privatsphären-Bepflanzung

- Sichtschutz zur Straße

#### GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- Komplettes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) an der Fassade

- Hochwertige Putzfassade in warmem Erdfarbton

- Modernisiertes Treppenhaus mit LED-Beleuchtung

- Sauberer und gepflegter Eingangsbereich mit dezenter Beleuchtung

- Briefkastenanlage in Edelstahl

- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

#### ZUSÄTZLICHE OPTIONEN

- Garage separat erwerbbar zum Festpreis von 25.000 Euro

- PV-Anlage erweiterbar für maximale Eigenstromnutzung

- Sonderwunsch auf Anfrage gegen Aufpreis möglich (z.B. Premium-Bad-Upgrade, Einbauküche)

#### QUALITÄTSSICHERUNG

- Bauleitung durch zertifizierten Energieeffizienz-Experten

- KfW-Bestätigung zum Antrag (BzA) und nach Durchführung (BnD)

- Lückenlose Dokumentation aller verbauten Komponenten

- Datenblätter, Prüfbescheinigungen und Bedienungsanleitungen werden bei Übergabe ausgehändigt

- Volle gesetzliche Mängelhaftung des Verkäufers

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

**Lage****WOHNEN IM ALMENHOF - EINE DER BESTEN ADRESSEN MANNHEIMS**

Der Almenhof zaehlt zu den begehrtesten und wertstabilsten Wohnlagen im Mannheimer Sueden. Der Stadtteil im Stadtbezirk Neckarau verbindet ruhige Wohnatmosphaere mit erstklassiger urbaner Anbindung: gruene Strassenzuege, gepflegte Vorgaerten, alter Baumbestand. Eine Lage, die seit Jahrzehnten Familien, Berufstaetige und Investoren gleichermassen anzieht.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstrasse, eingebettet in das charakteristische Stadtteilbild des Almenhofs. Der zentrale 48er Platz mit Wochenmarkt, Cafes und Nahversorgung ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

**NAHVERSORGUNG (alles fusslaeufig)**

- Edeka, Rewe und dm fuer den taeglichen Bedarf
- Apotheken, Aerzte und Zahnaerzte vor Ort
- Wochenmarkt am 48er Platz
- Baeckereien, Cafes und Restaurants (italienisch, deutsch, asiatisch)
- Bioladen und Spezialitaetengeschaeft

**NAHERHOLUNG UND SPORT**

- Waldpark Mannheim (200 Hektar Naturschutzgebiet) in 5 Minuten erreichbar
- Reissinsel und Stollenwoerthweiher in unmittelbarer Reichweite
- Rheinufer mit Fahrrad- und Joggingstrecken
- Tennisclub Almenhof, mehrere Sportvereine
- Schwimmbaeder und Fitnessstudios in der Umgebung

**BILDUNG UND FAMILIE**

- Almenhofschule (entwickelt sich zur Ganztagsgrundschule)
- Mehrere Kindergaerten direkt im Stadtteil (Ev. KiTa Heinrich-Heine-Strasse, Kath. KiGa Maria Hilf)
- Weiterfuehrende Schulen in Neckarau und Lindenhof
- Universitaet Mannheim (BWL Ranking Platz 1 Deutschland) in 10 Minuten
- Pop-Akademie und Hochschule Mannheim in der Naeh

**VERKEHRSANBINDUNG (ein klarer Standortvorteil)**

- Strassenbahn direkt im Stadtteil, in 10 Minuten zum Hauptbahnhof
- Hauptbahnhof Mannheim in 5 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A656 Richtung Heidelberg in wenigen Minuten
- Autobahn A6 Richtung Stuttgart und Frankfurt schnell erreichbar
- ICE-Knotenpunkt Mannheim: Frankfurt in 30 Minuten, Stuttgart in 35 Minuten, Berlin in 4 Stunden

**GESUNDHEIT**

- Diakonissenkrankenhaus Mannheim in 5 Minuten

- Universitätsklinikum Mannheim in 10 Minuten

- Hausarzt- und Facharztpraxen fußläufig

#### MAKROLOGE MANNHEIM

Mannheim ist mit rund 315.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und das wirtschaftliche Herz der Metropolregion Rhein-Neckar mit 2,4 Millionen Einwohnern. Die Stadt vereint eine außergewöhnliche Dichte international agierender Konzerne mit einer der besten Verkehrsinfrastrukturen Deutschlands.

Grossarbeitgeber in unmittelbarer Reichweite:

- Daimler Truck (Mannheim)

- BASF (Ludwigshafen, direkt gegenüber)

- SAP (Walldorf, 20 Minuten)

- John Deere (Mannheim)

- Roche, Bombardier und viele mehr

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Visualisierung Außenansicht

# Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnbereich



Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



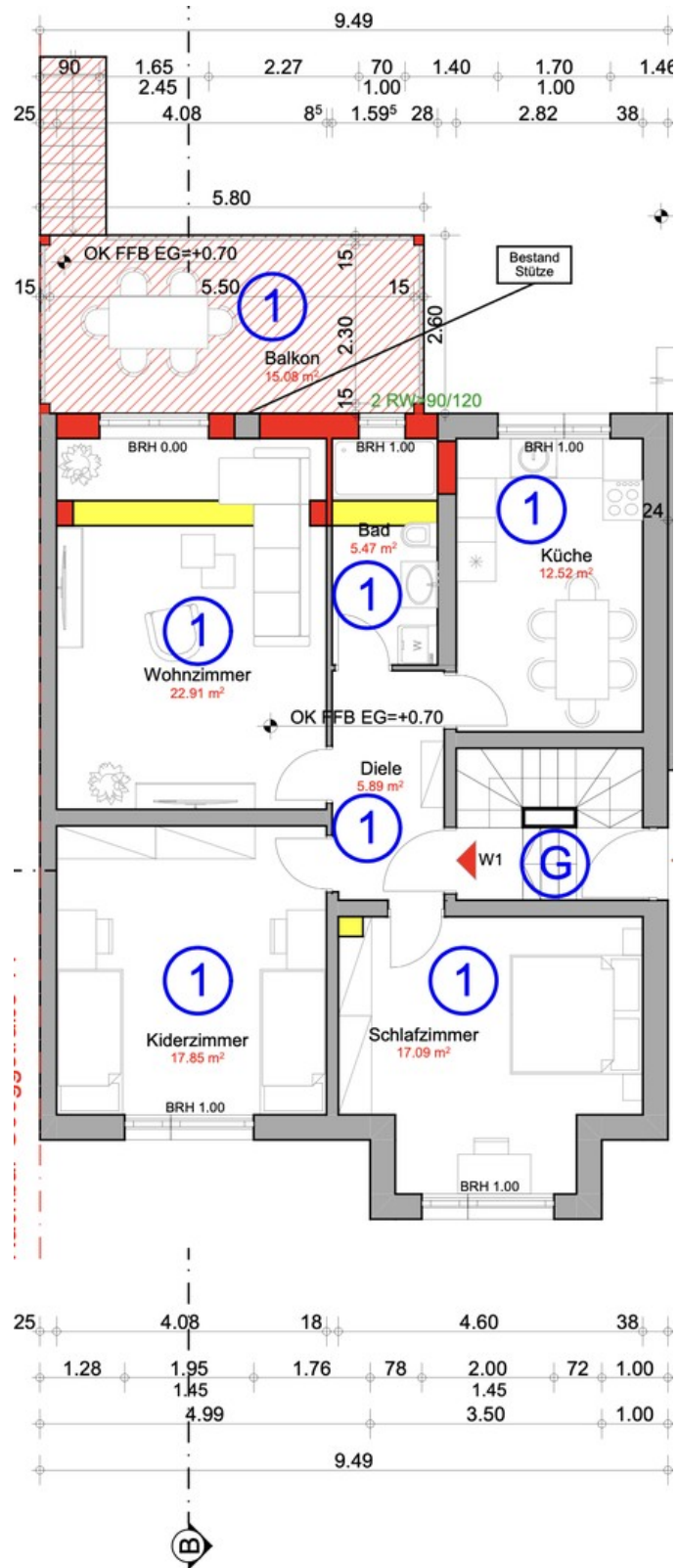
Visualisierung Badezimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung PV-Anlage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG