

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mannheim

**Almenhof · Erstbezug 2026 · 3-Zi-Wohnung im DG mit
sonnigem SW-Balkon · KfW 55EE**



Objekt-Nr. OM-474614

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Zlotnikov

Goeggstraße 12
68199 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	30.09.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Bestlage in Mannheim-Almenhof entsteht eine der charmantesten Dachgeschosswohnungen des Stadtteils: 61,3 m² Wohnfläche, durchdachter 3-Zimmer-Schnitt mit eigenem Süd-West-Balkon - mit freiem Blick über die ruhige Gartenseite des ruhigen Gebäudes und mit Blick auf den schönen Garten, herrlicher Abendsonne und den gewachsenen Villengärten Almenhofs.

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: 61,3 m² Wohnfläche nach WoFIV - tatsächliche Grundfläche der Wohnung deutlich größer, da Dachschrägen anteilig gerechnet werden. Kompaktes Wohn-Erlebnis mit großzügigem Raumgefühl.

3 Zimmer plus wunderschönem Tageslichtbad

Charaktervolle Dachgeschoss-Wohnung mit angenehm hoher Raumhöhe

Dachschrägen dezent gesetzt - der Wohnraum bleibt in voller Höhe erhalten und ist ideal möblierbar

Offener Wohn-Ess-Bereich mit angeschlossener Küche - großzügiges Wohngefühl auf kompakter Fläche

Ruhig und ungestört: niemand wohnt über Ihnen

Eigener Balkon in Süd-West-Ausrichtung - Sonne bis in den Abend

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Hochwertiger Designboden (Echtholz-Parkett Eiche)

Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und Markenarmaturen

3-fach-verglaste Schüco-Fenster mit elektrischen Rolläden - komfortabel per WLAN steuerbar

Schallschutzklasse 3, Wohnungstür mit RC2-Sicherheitsausstattung

15 kWp Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 15 kWh Batteriespeicher im Keller - eigener Strom auch abends und nachts nutzbar

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

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)

Dachboden vollständig gedämmt (EFYOS Blue A 100, WLS 023) - kühl im Sommer, warm im Winter

Komplettes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit 160 mm Stärke

Energieausweis-Klasse A+

Endenergiebedarf unter 55 kWh/m² pro Jahr

Erwartete Energiekosten: ca. 0,80 bis 1,20 EUR/m²/Monat

Bis zu 70 Prozent niedrigere Nebenkosten als unsanierter Bestand

KFW-FÖRDERUNG FÜR 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 bis zu 30 Prozent = bis zu 45.000 EUR geschenkt!

Die genauen Konditionen sind jedoch selbst einzuholen, wir können Ihnen hierzu den Energieberater, der das Projekt begleitet, zur Verfügung stellen.

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

Wohnfläche: 61 m² nach WoFIV — tatsächliche Grundfläche der Wohnung deutlich größer, da Dachschrägen anteilig gerechnet werden

3 Zimmer plus wunderschönem Tageslichtbad

Charaktervolle Dachgeschoss-Wohnung mit angenehm hoher Raumhöhe

Dachschrägen dezent gesetzt — der Wohnraum bleibt in voller Höhe erhalten und ist ideal möblierbar

Offener Wohn-Ess-Bereich mit angeschlossener Küche — großzügiges Wohngefühl auf kompakter Fläche

Ruhig und ungestört: niemand wohnt über Ihnen

Eigener Balkon in Süd-West-Ausrichtung — Sonne bis in den Abend

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Kühlfunktion im Sommer

Hochwertiger Designboden (Echtholz-Parkett Eiche)

Tageslichtbad mit Villeroy & Boch Sanitär, Hansgrohe-Armaturen und bodengleicher Walk-in-Dusche mit Edelstahl-Ablaufrinne

Feinsteinzeug-Wandfliesen 120×60 raumhoch im Duschbereich

3-fach-verglaste Schüco-Fenster in Anthrazit mit elektrischen Rolläden — komfortabel per WLAN steuerbar

Schallschutzklasse 3, Wohnungstür mit RC2-Sicherheitsausstattung

15 kWp Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 15 kWh Batteriespeicher im Keller — eigener Strom auch abends und nachts nutzbar

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Glasfaser-Hausanschluss und CAT-7 Netzwerkdosen in allen Räumen — homeoffice-tauglich

Video-Klingelanlage mit Kamera und WLAN-Türöffner

LED-Einbauspots und JUNG LS 990 Schalter — Design-Klassiker in jedem Raum

Zentrale Wasserenthärtungsanlage — weiches Wasser in der gesamten Wohnung

Zimmertüren in Vollspan-Ausführung, Beschläge Hoppe schwarz matt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse

Lage

Die Goeggstraße 12 liegt in einer der ruhigsten und begehrtesten Wohnlagen Mannheims. Almenhof zählt zu den etablierten Villenvierteln der Stadt - geprägt von alten Baumbeständen, gewachsenen Vorgärten und einer ausgesprochen gepflegten Nachbarschaft. Wer hier wohnt, wohnt in einer Straße ohne Durchgangsverkehr, umgeben von Menschen, die lange bleiben.

Der Stadtteil ist ein reines Wohngebiet - kein Gewerbelärm, kein Durchgangsverkehr, keine Baustellen-Aussicht. Trotz der Ruhe sind Sie in wenigen Minuten mitten im Leben: die Straßenbahn hält nur 325 Meter entfernt, die A6/A656-Auffahrt erreichen Sie in unter fünf Autominuten, der Mannheimer Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss liegt 1,9 km entfernt.

Alltag und Versorgung sind fußläufig gelöst: Lebensmittelgeschäfte, Schulen und Ärzte liegen im direkten Umfeld. Für Erholung sorgen städtische Grünflächen in unter 900 Metern, der nächste See in 1,1 km, ein Waldstück in 1,2 km - ein Wohnviertel, in dem man wenig Auto fährt und viel spazieren geht.

Das Nachbarschaftsprofil ist ausgewogen und wertstabil: Familien, junge Paare, alteingesessene Mannheimer und Ruheständler leben in Almenhof nebeneinander. Ein Ensemble, das über Generationen gewachsen ist und seinen Charakter bewahrt hat.

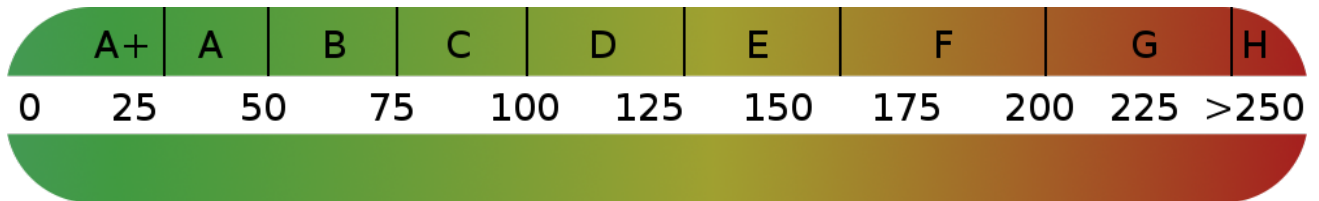
Für Wertstabilität sprechen die harten Zahlen: Neubau-Preise in Mannheim liegen bei durchschnittlich 6.380 €/m², die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre bei +22 % - und die Bevölkerung Mannheims wächst laut Prognose bis 2040 weiter. Almenhof gehört zu den Lagen, die diese Entwicklung überdurchschnittlich mittragen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Treppenhaus - Visualisierung

Exposé - Galerie



Diele - Visualisierung



Schlafzimmer - Visualisierung

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Visualisierung



Wohnzimmer - Visualisierung

Exposé - Galerie



Badezimmer - Visualisierung



Küche mit Balkonaustritt

Exposé - Galerie



Balkon - Visualisierung



Aktueller Stand

Exposé - Galerie

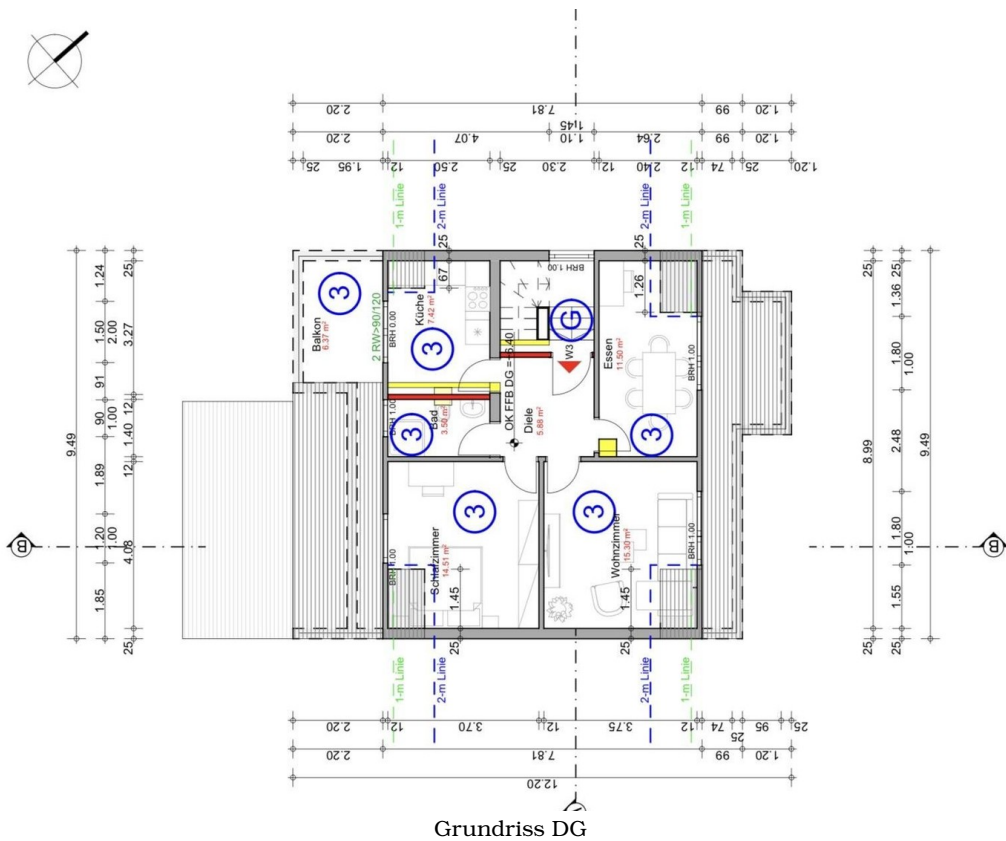


Aktueller Stand



Aktueller Stand

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Vorabzug - Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 12.06.2036

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Goeggstraße 12 68199 Mannheim		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1955/2026 Sanierung		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2026		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (An)	366 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung, TWW	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Änderung/Erweiterung ☒ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jankowski Piotr
Dipl.-Ing.
BfB Bauberatungsgesellschaft
Eichenweg 19
69259 Wilhelmsfeld

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.06.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

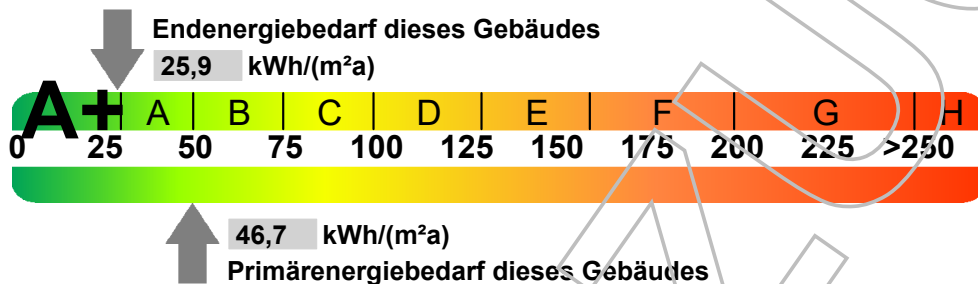
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh/(m²a) Anforderungswert _____ kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³

Ist-Wert _____ W/(m²K) Anforderungswert _____ W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) _____

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,9 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser
☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

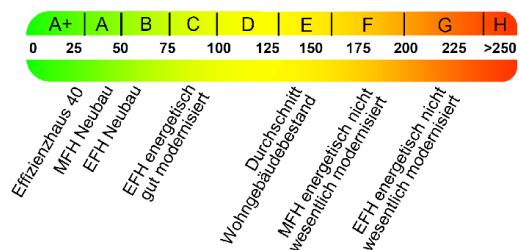
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
Summe: ⁸			

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:⁹

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰
Geothermie oder Umweltwärme	98,7 %
Summe: ⁸	
	98,7 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über-gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



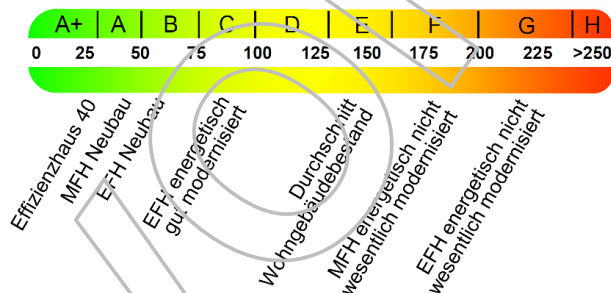
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: _____

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ möglich

☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

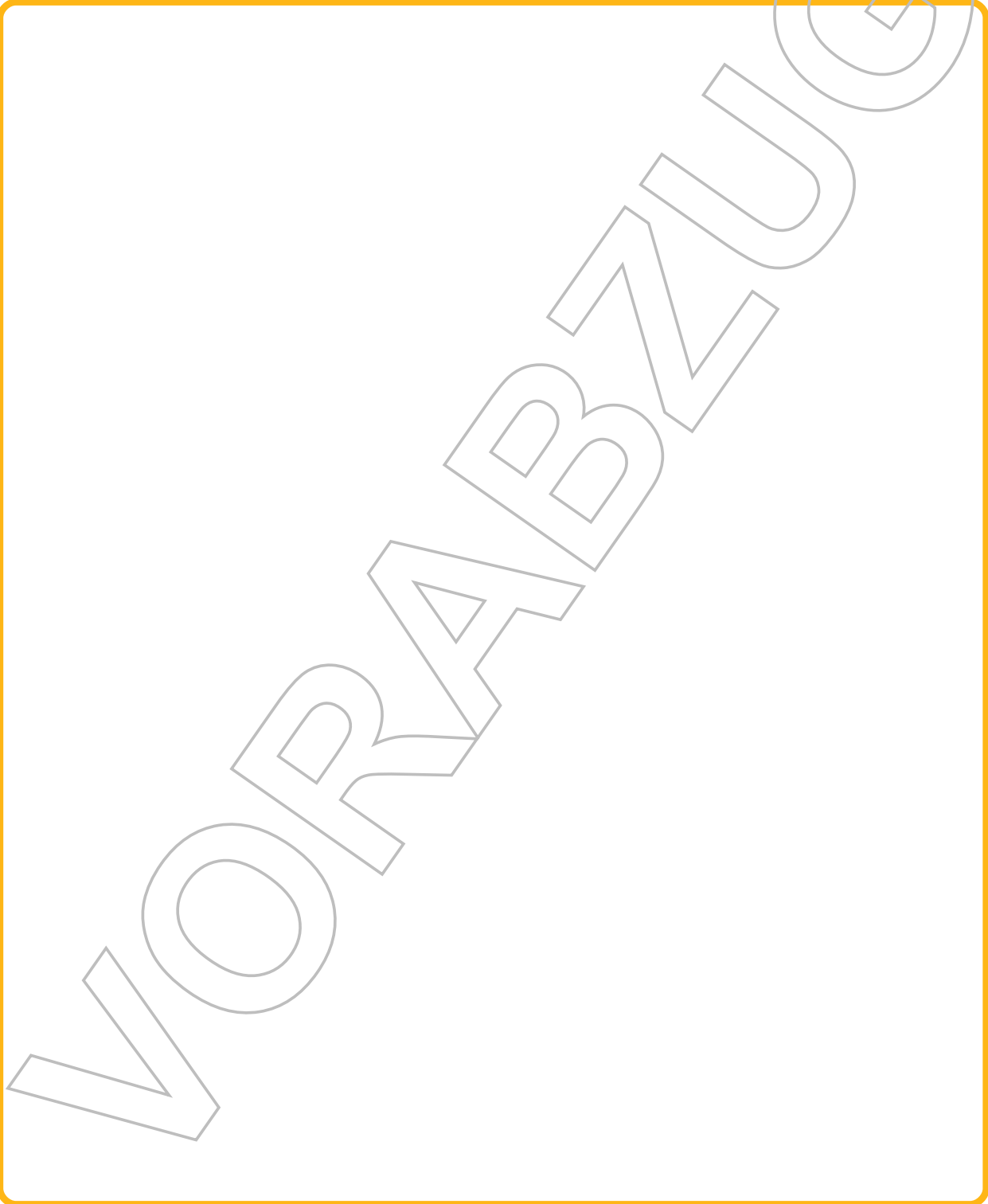
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5



¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises