

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**\*OHNE PROVISION\* Exklusive 3-Zi.-Wohnung in ruhiger Lage von Mannheim inkl. Stellplatz/Loggia**



Objekt-Nr. OM-294883

### Wohnung

Verkauf: **269.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler  
Telefon: 0173 6725358

Rheinauer Ring 34  
68219 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen exklusiven Zuhause in Top-Lage!

Diese wunderschöne und großzügige 3-Zi.-Wohnung (Bj. 1978) befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in verkehrsberuhigter Lage in dem schönen und gehobenen Stadtbezirk Rheinau (Mannheim).

\*Aufgrund der unten aufgeführten, getätigten Modernisierungen wird das Baujahr des Gebäudes fiktiv auf das Jahr 1992 gesetzt.

Das gesamte Objekt wird von einer ordentlichen Hausgemeinschaft bewohnt und gewissenhaft durch eine hilfsbereite und engagierte Hausverwaltung betreut.

Ein Reinigungs- und Hausmeisterservice, der alle anfallenden Arbeiten übernimmt, sorgt für mehr Komfort!

\*Die 3-Zi.-Wohnung besticht durch das niedrige Hausgeld, der Unterhalt der Wohnung ist somit sehr günstig!

Diese überaus großzügige, topgepflegte und gut erhaltene 3-Zi.-Wohnung bietet Ihnen insgesamt eine reine Wohnfläche von 84m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) inkl. Küche, Loggia, Badezimmer inkl. Dusche und WC, Abstellraum und höchsten Wohnkomfort.

Ein separater Kellerabteil ist ebenfalls innerhalb des Kellergeschosses vorhanden.

Zudem verfügt das Mehrfamilienhaus über einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie einen gemeinsamen Trockenraum.

Die Räumlichkeiten der Küche wurden mit reichlich Platz versehen, um eine großzügige Einbauküche zu platzieren.

Hier wird Ihnen ein großartiges Kocherlebnis garantiert!

\*Bei der bereits vorhandenen Einbauküche besteht nach Absprache die Möglichkeit, diese zu übernehmen!

Die Wohnräumlichkeiten sowie das Badezimmer innerhalb der 3-Zimmer-Wohnung wurden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, welche den Räumlichkeiten einen strahlenden Glanz verpassen und ebenfalls dem heutigen modernen Standard entsprechen.

Das Badezimmer in der Wohneinheit verfügt über eine großartige, moderne Dusche, eine Badewanne und ein WC.

Hierzu wurde das Badezimmer in der Vergangenheit modernisiert, insbesondere wurde hier die Wand zwischen Badezimmer und WC herausgenommen, sodass das Badezimmer sowie WC zusammengelegt wurde.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls direkt im Badezimmer der 3-Zi.-Wohnung.

Die Wohnung wurde mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, welche für viel Tageslicht sorgen und eine freundliche Atmosphäre schaffen.

Durchgeführte Modernisierungen Gebäude/Wohnung (2000-2022):

- Erneuerung der Heizungsanlage (fiktiv 2022)
- Revitalisierung der Gebäudefassade (ca. 2010)
- Erneuerung des Innenausbaus, allg. Modernisierungen / sanitäre Einrichtungen des Gebäudes sowie innerhalb der Wohnung (2014)

\*Innerhalb der Wohneinheit wurden kleine Grundrissveränderungen vorgenommen, Böden durch Fliesen ersetzt, Küche erneuert sowie Kunststofffenster verbaut.

Die Grundrissgestaltung ist modern und zweckmäßig:

Pläne & Grundrisse werden bei Besichtigung vorgelegt!

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplätze vor dem Wohngebäude, welcher direkt über die Straße erreichbar ist.

Hierbei handelt es sich um eine gemeinschaftliche für das Objekt angelegte Parkfläche, welche gemeinschaftlich durch die Hausbewohner genutzt wird.

Die 3-Zi.-Wohnung verfügt ebenfalls über eine großzügige Loggia in Richtung des Gartens.

Hier können Sie die frische Luft und die Sonne genießen!

Die 3-Zi.-Wohnung besticht durch deren Größe und Lage, hier können Sie es sich mit ihrer Familie gemütlich machen und sich ausbreiten!

Wirtschaftsplan Wohnung:

Hausgeld: 285,03 EUR mtl. inkl. Rücklagen

Davon Rücklagen: 52,08 EUR mtl.

Kaufpreis:

269.900€ zzgl. 9.000€ Stellplätze = Gesamtpreis 278.900€

\*Die Wohnung ist frei werdend und wird hierzu unmöbliert verkauft!

## Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung lässt sich in folgende Bereiche unterteilen:

Flur/Diele

Badezimmer (inkl. Dusche/Wanne, WC)

Küche

Wohn-/Esszimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Loggia

Außerdem verfügt die Wohneinheit über folgende Ausstattung:

- Stellplatz (private Verkehrsfläche)
- Großzügiger Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gartenmitbenutzung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

---

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Die exklusive Wohnung mit Gartenmitbenutzung und Stellplatz befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus des Stadtbezirks Rheinau der schönen Stadt Mannheim und besticht durch deren gute Infrastruktur.

Die Stadtbezirk Rheinau besteht insgesamt aus viel Stadtteilen; Casterfeld, Pfingstberg, Rheinau-Mitte und Rheinau-Süd.

Der Stadtbezirk Rheinau liegt im Süden Mannheims westlich der Autobahn A 6.

Rheinau grenzt an die Mannheimer Stadtteile Neckarau, Hochstätt und Seckenheim sowie Friedrichsfeld.

Im Süden grenzt Brühl-Rohrhof an, das zum Rhein-Neckar-Kreis gehört.

Im Westen bildet der Rhein die Grenze zwischen der Rheinau und dem rheinland-pfälzischen Altrip.

Die Stadt Mannheim liegt an Rhein und Neckar und wird durch das Barockschloss sowie der Universität besonders geprägt.

Hier können Sie Ihre Freizeit vielseitig gestalten und ausleben!

Jeder tägliche Bedarf kann fußläufig abgedeckt werden:

- Ärzte
- Apotheken
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulische Einrichtungen
- Tankstelle
- Restaurants

Die Autobahn ist in nur 5 Fahrzeit zu erreichen.

Straßenbahnanbindungen sind ebenfalls in nur 3 Minuten Fußweg zu erreichen.

Sowohl für ein junges Paar, das Nähe der Stadt wohnen möchte, als auch für eine Familie die den täglichen Alltag managen will, ist die Wohnung optimal.

Die Wohnung besticht durch eine sehr vorteilhafte Lage!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht hinten

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vorne



Gebäudeansicht seitlich

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht seitlich



Gebäudeansicht vorne

# Exposé - Galerie



Eingang Wohngebäude



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hausflur



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Loggia

# Exposé - Galerie

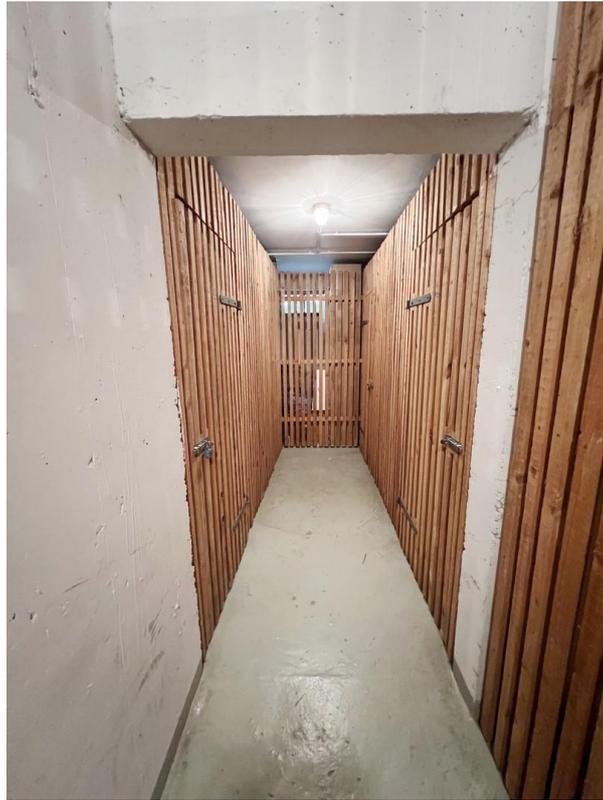


Außenansicht Loggia



Garten

# Exposé - Galerie



Zugang Kellerräume



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Parkplatz Wohngebäude