

EXPOSÉ

# Provisionsfrei 5 Minuten zur Hochschule

Helle Studio-Wohnung mit Süd-West-Loggia  
Mannheim – Neckarau / Almenhof

Disclaimer: Irrtümer vorbehalten



# Eckdaten

|

---

KAUFPREIS

120.000 €

---

WOHNFLÄCHE

ca. 27 m<sup>2</sup>

---

ZIMMER

1 / Studio

---

ETAGE

1. OG (mit Aufzug)

---

BAUJAHR

Ca. 1983

---

HEIZUNG

Fernwärme

---

ZUSTAND

Teilrenoviert

---

VERFÜGBARKEIT

Ab sofort

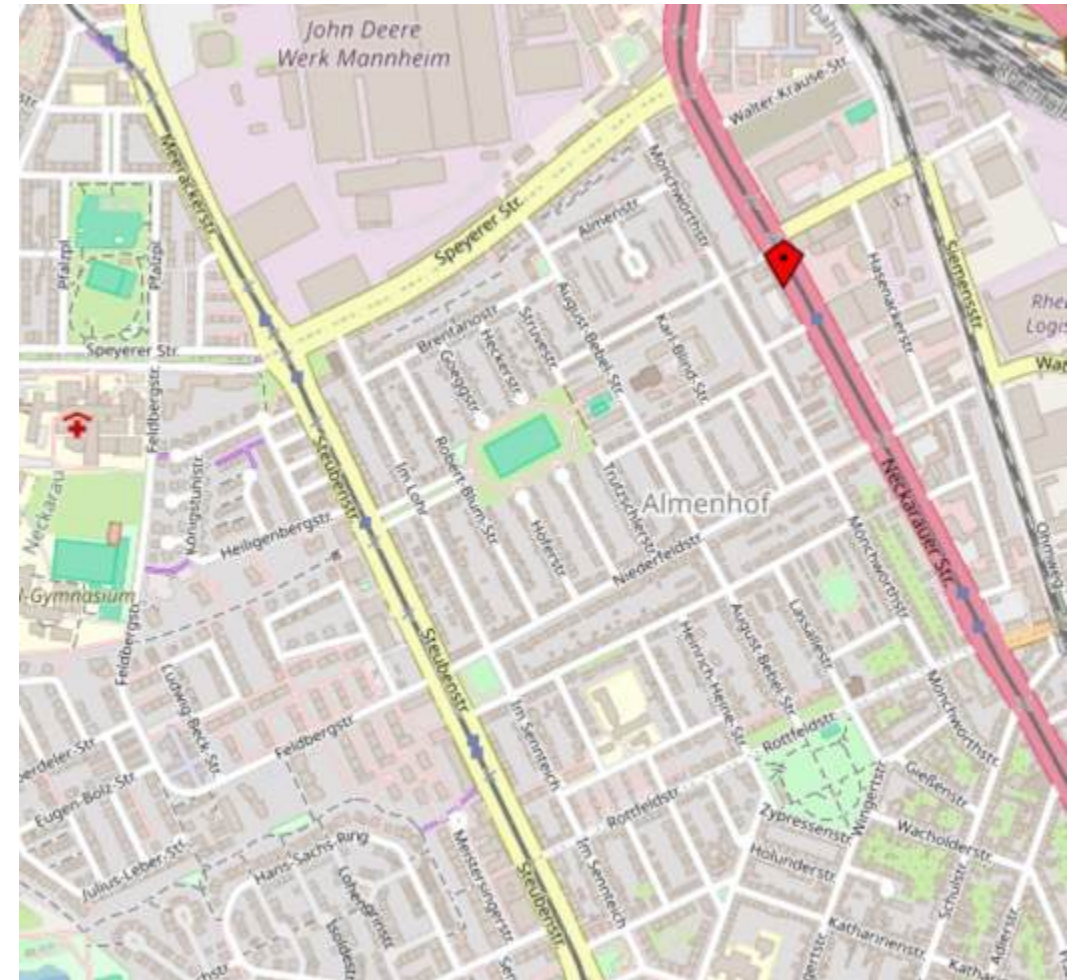
---

PROVISION

Provisionsfrei

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle und ruhig gelegene 1-Zimmer-Studio-Wohnung im beliebten Mannheimer Stadtteil Neckarau / Almenhof.



Copyright: Open Street Maps

# Objektbeschreibung

I

## **Ruhe & Ausblick:**

Obwohl das Gebäude verkehrsgünstig an der Neckarauer Straße liegt, ist die Wohnung absolut ruhig zur Gebäuderückseite ausgerichtet. Sie genießen einen freien Blick auf Bäume/Gärten und ein ruhiges Parkdeck.



# Ausstattung

|



## Süd-West Loggia

Sonniger Balkon über die gesamte Wohnungsbreite mit Blick ins Grüne.  
Ideal z.B. für ein Solar-Balkon-Kraftwerk.



## Eigener Stellplatz

Parkdeck-Stellplatz, direkt von der Wohnung einsehbar. Erlaubt auch abgemeldete Fahrzeuge. Zusätzlich Anmietung Tiefgaragenstellplatz möglich.

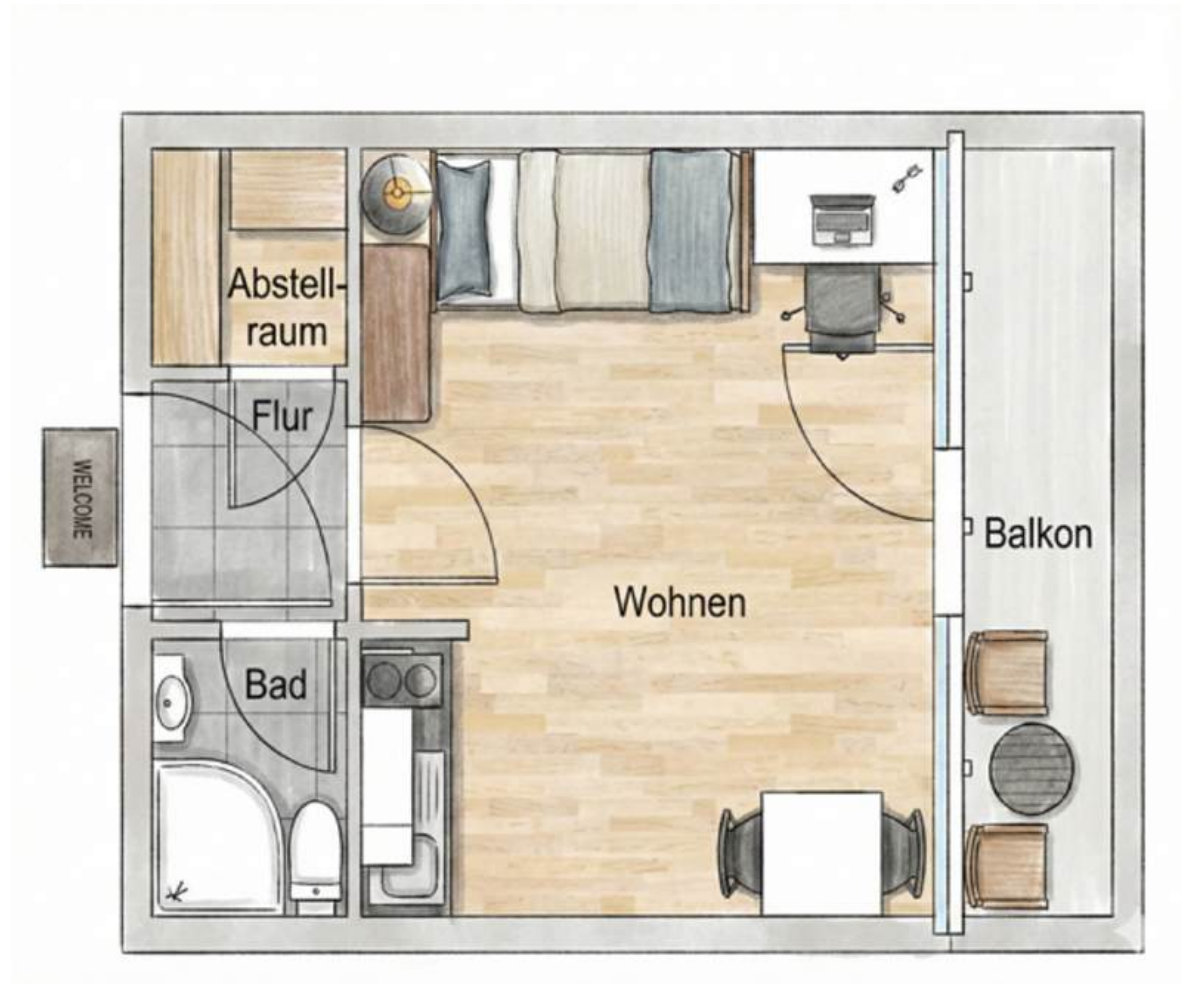


## Viel Stauraum

Praktische Abstellkammer direkt in der Wohnung plus ein separates Dachboden-Abteil (Aufzug/trocken).

# Wohnung

I



## Sonniges Studio-Apartment

- ca. 27 qm
- sauber, Nichtraucher-Wohnung
- Im 1. OG (Aufzug)
- Flur/Eingangsbereich
- Abstellraum links
- rechts: Bad gedacht für WC, Dusche
- Studio mit Aussparung für Einbauküche und WaMa
- Deckenventilator
- Rolläden
- moderne Smart-Thermostate
- Schalldämmende Fenster
- Balkon über ganze Wohnungsbreite Süd-West-Lage
- Laminat (teilrenoviert, Material zur Fertigstellung vorhanden)

# Potenzial



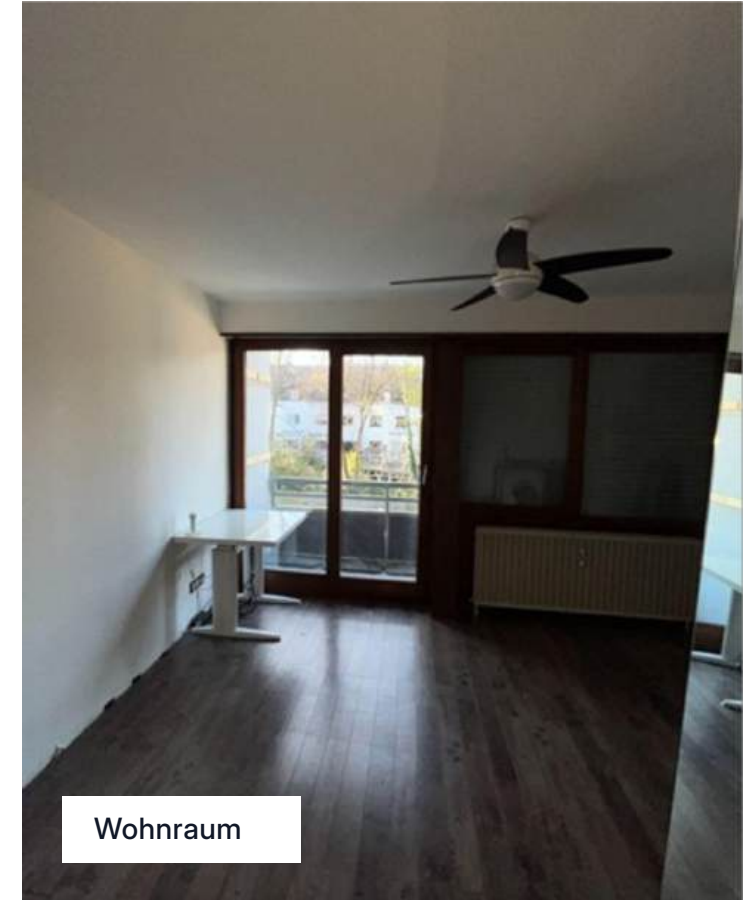
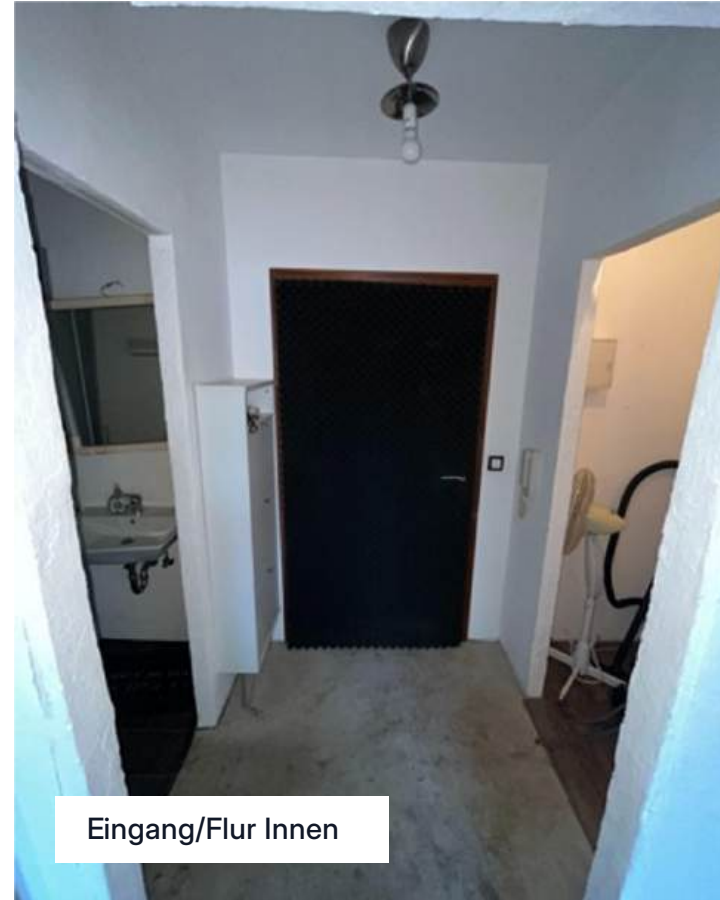
## Teilsaniert

Es handelt sich um eine begonnene Renovierung, die beruflich bedingt nicht fortgesetzt wurde. Dies ist Ihre Chance für eine individuelle Gestaltung.

- ✓ Direkt leerstehend übernehmen, nach Geschmack renovieren für Vermietung oder Eigenbedarf.
- ✓ Mit Behelfsdusche, WaMa und Spüle so eingerichtet, dass z.B. Handwerker während der Renovierung bereits hier wohnen können.
- ✓ Alle Anlagen (Heizung, Wasser, Anschlüsse, Elektrik, Rolläden (in 2026 erneuert), Fenster, Türen) sind voll funktionsfähig und in gutem Zustand.

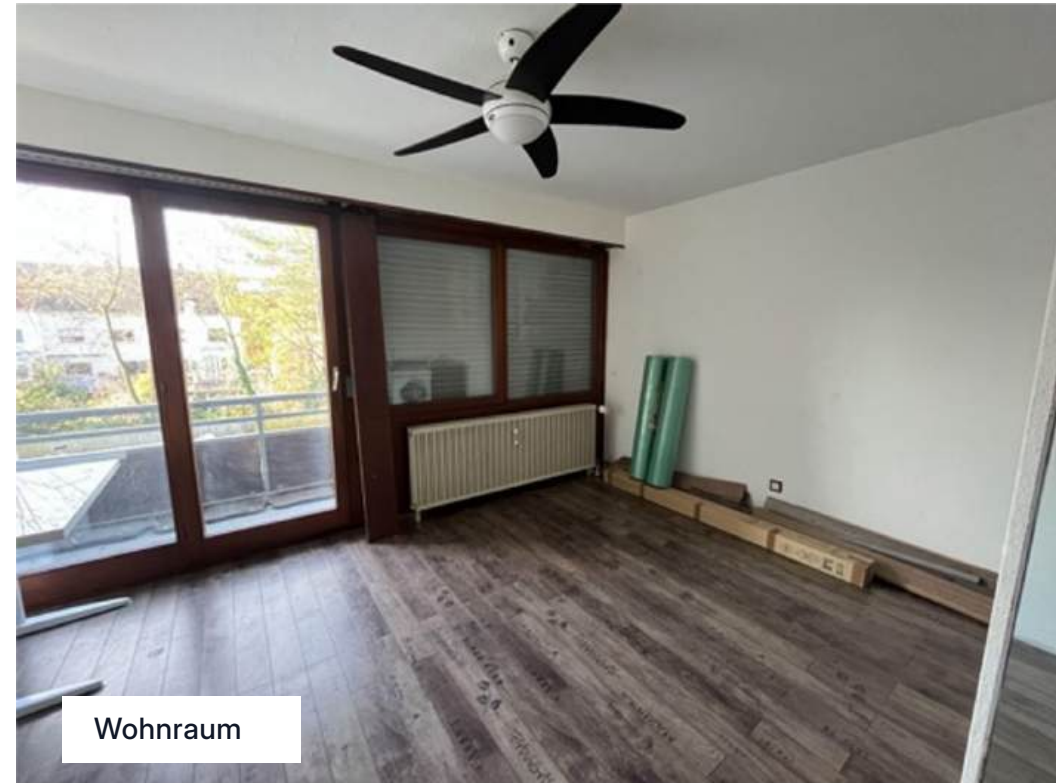
# Originalbilder

I



# Originalbilder

I



# Originalbilder

I



# Originalbilder

I



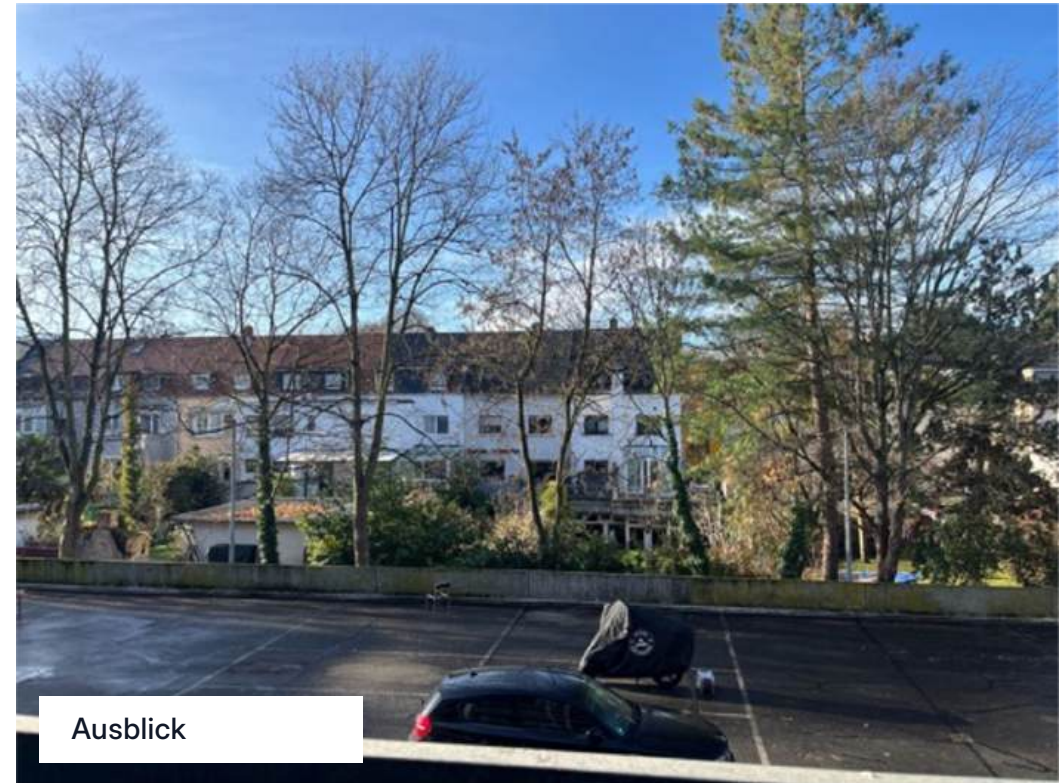
# Originalbilder

I



# Originalbilder

I



# Originalbilder

|



# Lage: Mannheim Neckarau Almenhof |

## Bildung & Arbeit

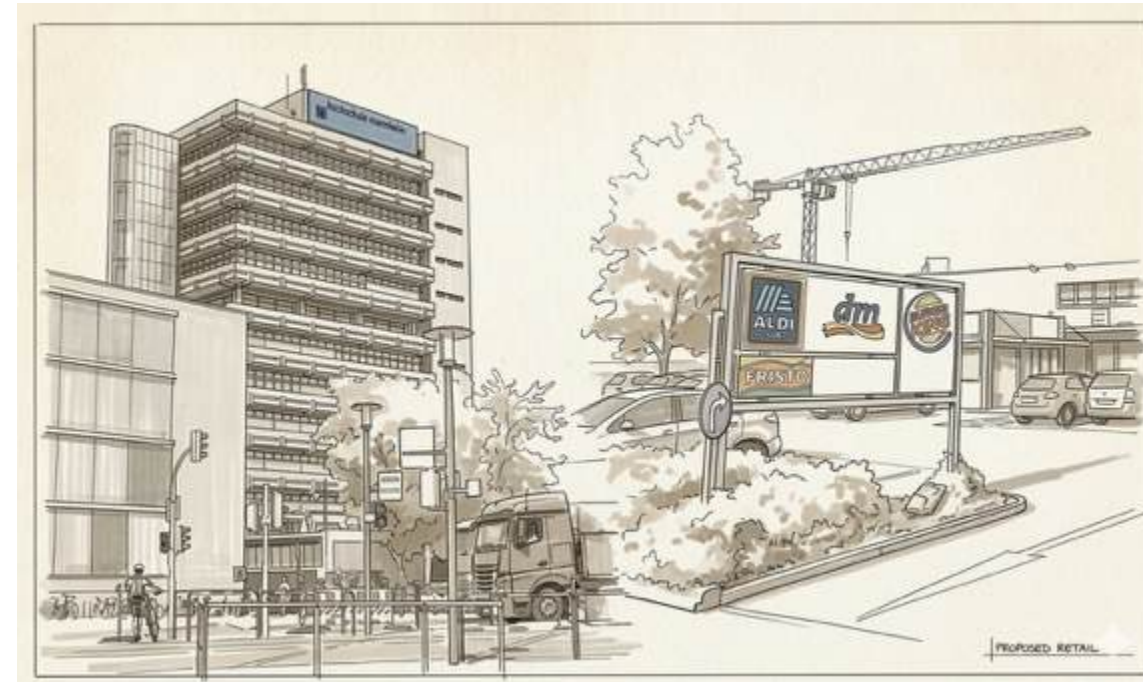
Drei Hochschulen, (Hochschule Mannheim u.a.) in 5 Min. fußläufig erreichbar. Goetheinstitut, John Deere Werk, Ärztehaus Mannheim in direkter Nachbarschaft.

## Mobilität

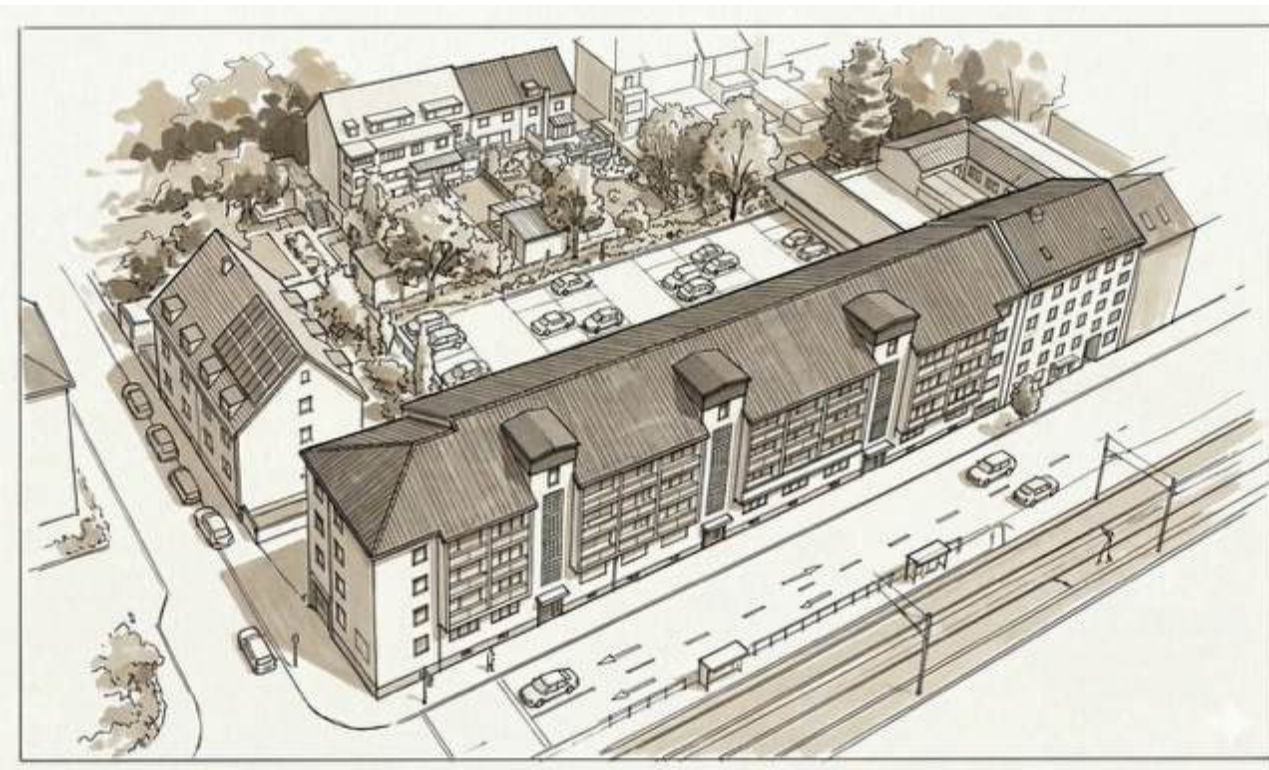
Straßenbahn (Linie 1) direkt vor der Tür. In wenigen Minuten am Hauptbahnhof und der Universität.

## Infrastruktur

Supermärkte (DM, Aldi), Restaurants/Fast Food, 24/7 Tankstelle, Fitnessstudio – alles fußläufig erreichbar.



# Gebäude



## Details

- Gebäuderiegel mit ca. 100 Wohneinheiten über drei Häuser (überwiegend 1- und 2-Zimmerwohnungen)
- Baujahr ca. 1983
- vier Stockwerke + Dachgeschoss, Aufzug, ruhiges Parkdeck auf Gebäuderückseite, Tiefgarage
- Hausmeisterservice (keine Kehrwoche o.ä.).
- Fernwärme-Heizungsanlage vor ein paar Jahren erneuert
- Fahrradkeller in Tiefgarage
- Haustiere sind erlaubt
- Moderne Haustür mit digitale Öffnungsmechanismus (Kamera und Klingel über Smartphone-App)

# Formalitäten

I

## Unterlagen

- Energieausweis
- Letzte Abrechnungen und Wirtschaftspläne
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen, Beschlusssammlungen
- Grundrisse und Pläne aus Grundbuch etc.

## Wohnungseigentümergeinschaft

- Verwalterwechsel wurde vor Kurzem vollzogen
- Einige Sanierungen sind angedacht
- Instandhaltungsrücklage solide 6-stellig

