

## KEY FACTS

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Sonnenbalkon und schönem Ausblick ins Grüne im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage von Mannheim-Vogelstang

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl und direktem Zugang zum überdachten Balkon

Sonniger Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag

Komfortables Wohnen dank Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum und gepflegter Wohnanlage



## TRAUMHAFTE WOHNUNG MIT SONNIGEM BALKON UND WOHLFÜHLATMOSPHERE.



- ✓ Immobilienmanagement **Plus** 20+ Jahre Erfahrung für Ihren Immobilienwert – ganzheitlich und effizient.
- ✓ Hausverwaltung **Plus** Mehr Wert, Klarheit und Transparenz – für Ihre Immobilie.
- ✓ Mietverwaltung **Plus** Alles rund um Miete – digital, stressfrei, zuverlässig
- ✓ Nebenkostenabrechnung **Plus** Abrechnung schnell, sicher und mieterfreundlich – komplett für Sie erledigt.



Kontaktieren Sie mich: 0151-29451798

## KONTAKT :



06224-9022976



Friedrich-Ebert-Straße 12  
69207 Sandhausen



[www.lennartz-schwarz-koegel.de](http://www.lennartz-schwarz-koegel.de)



[info@lennartz-schwarz-koegel.de](mailto:info@lennartz-schwarz-koegel.de)

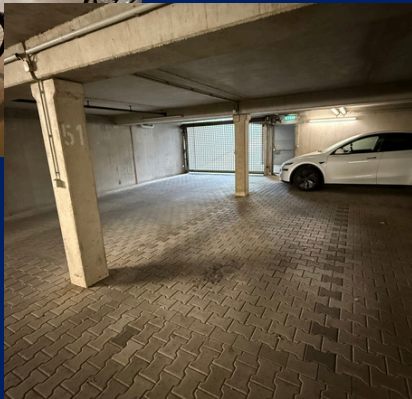
# OBJEKTBSCHREIBUNG

## ERREICHBARKEIT / NAHVERSORGUNG

- Bus: 65 m
- Autobahnauffahrt: 3,1 km
- Straßenbahnhaltstelle: 1 km
- 3 Supermärkte im Umkreis ca. 15 Min. zu Fuß

## LAGE / UMGEBUNG

- Ziemlich ruhige Nachbarschaft < 35 db
- Begehrte Wohngegend in Mannheim-Vogelstang
- Freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft



**AUSREICHEND PLATZ FÜR  
FAHRRAD UND AUTO**



## BITTE BEACHTEN

✓ KEINE RAUCHER

✓ MAX. 2 Personen

✓ RUHIGE MIETER

# ECKDATEN

OBJEKTART:	MEHRFAMILIENHAUS
ZIMMER/RÄUME:	2
WOHNFLÄCHE:	CA. 76 QM <sup>2</sup>
ETAGENZAHL:	2
ZUSTAND:	GEPFLEGT
BAUJAHR:	1985
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
ENERGIETRÄGER:	FERNWÄRME
ENERGIEAUSWEISTYP:	BEDARFSAUSWEIS
ENERGIEKENNWERT:	84
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	C
ENERGIEAUSWEIS DATUM:	06.10.2017
ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS	05.10.2027
KELLER:	JA
GARAGEN/STELLPLÄTZE:	TIEFGARAGENPLATZ



# KOSTENÜBERSICHT

## HAUPTKOSTEN

**KALTMIETE: 750€**

**KAUTION: 3X KALTMIETE = 2.250€**

**TIEFGARAGENPLATZ: 50€**

## NEBENKOSTEN - 2024

• Gebäudeversicherung	585,15€
• Niederschlagwasser	21,09€
• Allgemeinstrom	15,29€
• Müllabfuhr	59,06€
• Heizung / Warmwasser	1089,65€
• CO2 Kostenanteil Vermieter	-34,02€
• Hausmeister	335,30€
• Hausreinigung	139,95€
• Wartung Feuerlöscher / RWM	15,22€
• Grundsteuer	303,30€

---

**SUMME 2.529,99€**

Für die Neuvermietung veranschlagen wir 215€ pro Monat als umlagefähige Nebenkosten.

**WARMMIETE INKL. PARKPLATZ 1.015€**

## ZUR BESICHTIGUNG MITBRINGEN

- Personalausweis
- Schufa-Auskunft
- Selbstauskunft
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
- Vermieterbescheinigung
- Aufenthaltsgenehmigung (*optional*)

