

ALTBAU. RAUM. LEBEN.

Großzügige Familienwohnung in der Neckarstadt Ost: 5-Zimmer-Altbauwohnung mit 36 m² Wohnküche und zwei Balkonen

ca. 123 m² · 1. Obergeschoss · Mannheim-Neckarstadt-Ost



539.000 € · provisionsfrei von privat

Ein Zuhause mit Altbaucharakter – modern gedacht

Hohe Decken, warme Eichenböden, ein klassischer Sandsteinerker und eine außergewöhnlich großzügige Wohnküche: Diese Wohnung verbindet den Charakter eines Mannheimer Altbaus mit einem modernen, flexiblen Grundriss. Auf rund 123 m² entstehen Räume, die gleichermaßen zu einem urbanen Paar mit viel Platzbedarf wie zu einer Familie passen.

Herzstück ist die rund 36 m² große Wohnküche – genug Raum für einen langen Esstisch, gemeinsames Kochen, Freunde, Familienleben und entspannte Abende. Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

2024 für die eigene Familie modernisiert

Wir haben die Wohnung 2024 für unsere eigene Nutzung und mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert – nicht als kurzfristiges Verkaufsobjekt. Aufgrund einer veränderten familiären Wohnplanung ziehen wir nun früher weiter als ursprünglich gedacht. Die Wohnung wird geräumt, sauber und bezugsfertig übergeben.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 123 m² Wohnfläche** mit großzügiger, alltagstauglicher Raumaufteilung
- **5 Zimmer** plus rund 36 m² große Wohnküche als Mittelpunkt der Wohnung
- **Altbaucharakter** mit Raumhöhen von ca. 2,85 m bis 3,20 m und hellem Sandsteinerker
- **Hochwertige Böden:** frisch aufgearbeitete massive Eiche sowie neues Eichen-Fischgrätparkett
- **2024 modernisiert:** Bad, Wohnküche, Teile der Elektrik und Sanitärinstallation sowie Oberflächen
- **Zwei Balkone** zur Straßenseite
- **Fernwärme** über die zentrale Wärmeversorgung der MVV
- **Kulturdenkmal** gem. § 2 DSchG Baden-Württemberg
- **Provisionsfreier Privatverkauf** – keine Käufercourtage
- **Garagenstellplatz** in der Nähe aktuell für 85 € pro Monat anmietbar.

Wohnkonzept: urban, großzügig, flexibel



Die Küche wurde bewusst in den größten Raum der Wohnung verlegt. So entstand ein offener Mittelpunkt des Alltags, ohne dass die übrigen Räume ihre Privatsphäre verlieren. Die frühere Küche steht heute als zusätzliches, vollwertig nutzbares Zimmer zur Verfügung; die vorhandenen Anschlüsse wurden hinter einer Trockenbauwand erhalten.

- **Wohnküche ca. 35,75 m²:** großzügiger Koch-, Ess- und Wohnbereich mit massivem Eichenboden und Zugang zu Balkon 01.
- **Einbauküche:** Die hochwertige, passgenau geplante Einbauküche ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Sie kann bei Interesse separat übernommen werden; alternativ behalten wir uns vor, sie beim Auszug mitzunehmen.
- **Vier weitere Zimmer:** zwei zur Straßenseite – darunter das helle Erkerzimmer – sowie zwei ruhigere Räume zur Seitenstraße bzw. zum Innenhof.
- **Zusätzliches Zimmer ca. 10,25 m²:** ehemalige Küche, heute ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Ankleide oder Hobbyraum.
- **Raumgefühl:** große Fensterflächen und hohe Decken schaffen Weite und einen sehr guten Lichteinfall.



Hochwertig modernisiert im Jahr 2024

Die Modernisierung erfolgte mit Blick auf die eigene langfristige Nutzung. Im Vordergrund standen hochwertige, langlebige Materialien und ein stimmiges Gesamtbild statt einer rein verkaufsorientierten Kosmetik.

- **Badezimmer:** helles Tageslichtbad mit großer Badewanne, schwenkbarer Glasduschwand, Waschtisch mit Unterschrank sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
- **Wohnküche & Sanitär:** neue Anschlüsse in der verlegten Wohnküche; Frisch- und Abwasserinstallationen im Zuge der Arbeiten überprüft bzw. im Bereich der neuen Küche neu hergestellt. Die hochwertige Einbauküche ist nicht Bestandteil des Kaufpreises, da wir diese eigentlich mitnehmen wollen. Bei Interesse können wir nochmal über eine Übernahme der Küche sprechen.
- **Elektrik:** neuer Stromkasten mit modernen FI-Schutzschaltern; Stromkreise und Zuleitungen in Wohnküche und Bad 2024 neu installiert. Die Elektrik der übrigen Wohnräume stammt aus der vorangegangenen Modernisierung in den 1990er-Jahren.
- **Böden:** vorhandene massive Eichenböden fachmännisch geschliffen und versiegelt; in weiteren Räumen neues Mehrschicht-Eichenparkett im Fischgrätverband.
- **Wände:** durchgängig glatt gespachtelt und verputzt – keine Tapeten.
- **Fenster & Beschattung:** doppelt verglaste Kunststofffenster aus den späten 1980er-/frühen 1990er-Jahren; größtenteils mit elektrischen Rollläden.

Gebäude Instandhaltungsmaßnahmen

Am Gemeinschaftseigentum wurden 2019 unter sachverständiger Fachbauleitung umfangreiche Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Eine ausführliche Fotodokumentation liegt vor.

- **Fassaden:** Reinigung und Instandsetzung der Fassadenflächen, Arbeiten an Natursteinbauteilen sowie Erneuerung schadhafter Mauerwerksfugen.
- **Balkone:** Austausch von drei Balkonplatten und von Brüstungselementen, Korrosionsschutz an Stahlbauteilen sowie Beschichtung der Balkonoberflächen und ergänzende Abtropfbleche.
- **Dach & Gauben:** Dachreparaturen, Sanierung bzw. Erneuerung von Gauben und Austausch schadhafter Dachziegel in Teilbereichen.
- **Weitere Arbeiten:** Brandschutzmaßnahmen im Bereich der Brandwand, neue französische Geländerelemente im Hinterhof sowie Anstricharbeiten an Holzbauteilen und Türen.

Dokumentiert und nachvollziehbar

Die Arbeiten wurden laut Sachverständigendokumentation im April 2019 abgeschlossen und gewerkeweise abgenommen. Die vollständige Dokumentation kann Interessenten im Rahmen der Unterlagenprüfung zur Verfügung gestellt werden.

WEG & laufende Kosten

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 510 € gemäß der vorliegenden Hausgeldabrechnung bzw. den beschlossenen Vorschüssen. Darin enthalten sind 61,67 € monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft belief sich zum 31.12.2025 auf eine verfügbare Summe von 59.479,32 €. Rechnerisch entfielen davon 8.802,94 € auf die Einheit (148/1.000 MEA). Die Rücklage ist Gemeinschaftsvermögen.

Aktueller Hinweis: Für eine Undichtigkeit an einer Dachgaube liegt ein Sanierungsangebot über 10.591 € brutto vor (WEG). Über Beauftragung, Kostenobergrenze und Finanzierung soll die Eigentümergemeinschaft am 27.10.2026 beschließen. Die vollständigen WEG-Unterlagen werden Kaufinteressenten zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Neckarstadt-Ost: kurze Wege, urbaner Alltag

Die Lange Rötterstraße steht für genau das, was viele an urbanem Wohnen schätzen: Der Alltag funktioniert zu Fuß oder mit dem Rad, gleichzeitig sind Grün- und Freizeitflächen schnell erreichbar. Wer zentral leben möchte, ohne jeden Weg mit dem Auto zurückzulegen, findet hier eine sehr praktische Ausgangslage.

- **Universitätsklinikum Mannheim:** in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar – besonders attraktiv für medizinisches, wissenschaftliches und kliniknahes Personal.
- **Nahversorgung:** REWE, EDEKA, Penny, Bio-Bäcker, Apotheken und weitere Geschäfte entlang der Straße; der Neumarkt mit Wochenmarkt ist fußläufig erreichbar.
- **Familienalltag:** Grundschule und mehrere Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe.
- **Freizeit & Grün:** Herzogenriedpark, Herzogenriedbad und Neckarwiese sind schnell erreichbar. Der Spielplatz am Clignetplatz liegt direkt um die Ecke.
- **Mobilität:** rnv-Haltestellen sind schnell erreichbar; Innenstadt, Hauptbahnhof über die Alte Feuerwache sowie A6/A656 über die B38 sind gut angebunden.

Eckdaten

Merkmal	Angabe
Wohnfläche	ca. 123,38 m ² laut Aufteilungsplan
Zimmer	5 Zimmer inkl. flexibel nutzbarem ehemaligem Küchenraum; große Wohnküche
Etage	1. Obergeschoss, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1910
Denkmalschutz	Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW
Raumhöhen	ca. 2,85 m bis 3,20 m
Heizung	Fernwärme, zentrale Versorgung der MVV

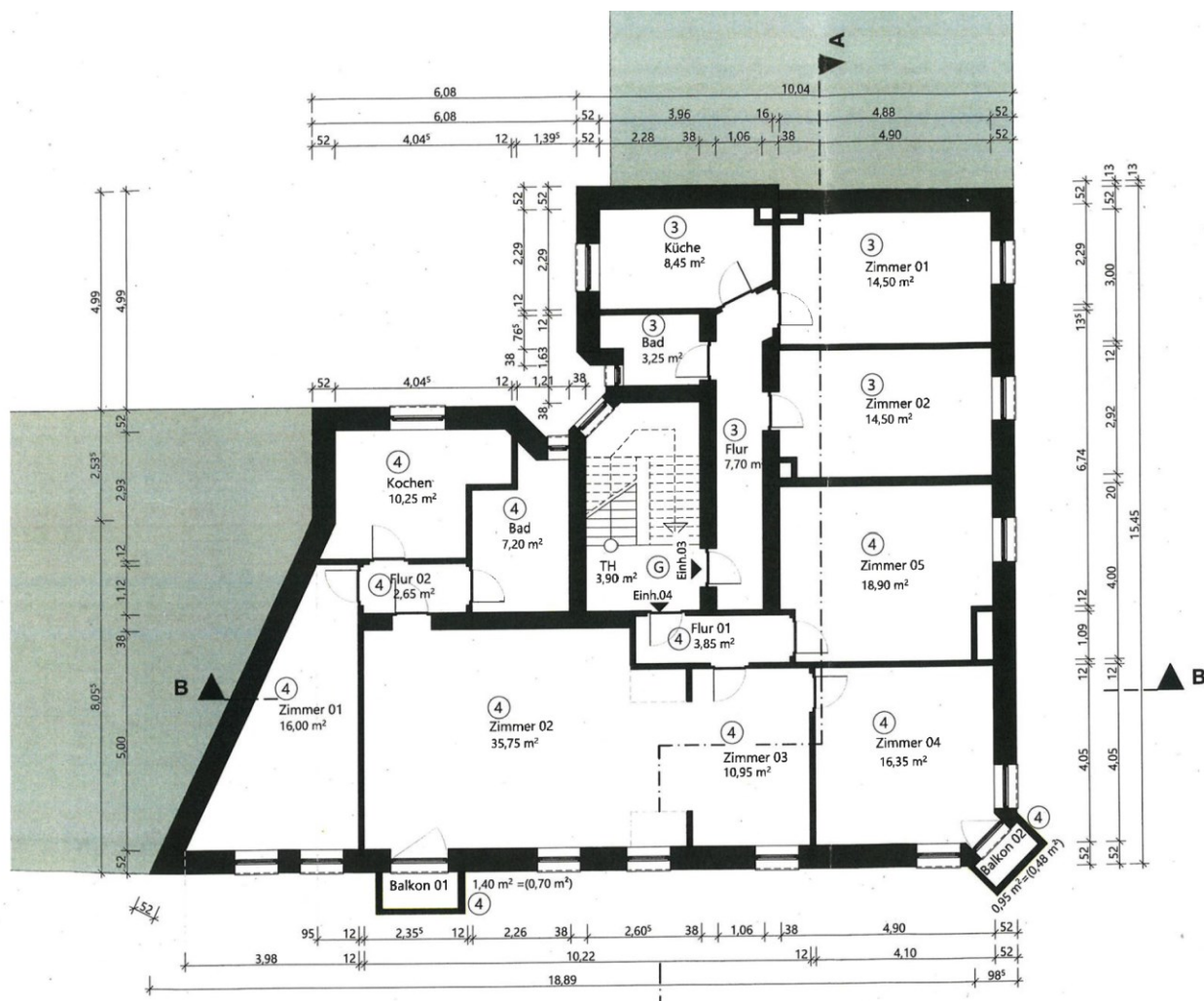
Merkmal	Angabe
Außenbereiche	2 Balkone
Kaufpreis	539.000 € (ohne Einbauküche)
Provision	provisionsfrei vom Eigentümer
Verfügbarkeit	nach Absprache; Übergabe geräumt und bezugsfertig
Hausgeld	derzeit 510 € / Monat; darin 61,67 € / Monat Zuführung zur Erhaltungsrücklage
Erhaltungsrücklage	59.479,32 € verfügbar zum 31.12.2025 (WEG gesamt); rechnerischer Anteil der Einheit 8.802,94 € bei 148/1.000 MEA

Flächenaufteilung

Raum	Nutzung / Ausrichtung	Fläche
Wohnküche (Zimmer 02)	Kochen, Essen, Wohnen; Zugang Balkon 01	ca. 35,75 m ²
Zimmer 05	Schlaf-/Kinderzimmer, Hof-/Seitenausrichtung	ca. 18,90 m ²
Zimmer 04	Schlaf-/Arbeitszimmer; Zugang Balkon 02	ca. 16,35 m ²
Zimmer 01	Helles Erkerzimmer zur Straßenseite	ca. 16,00 m ²
Zimmer 03	Arbeits-/Kinderzimmer	ca. 10,95 m ²
Ehem. Küche	Gäste, Büro, Hobby oder Ankleide	ca. 10,25 m ²
Badezimmer	Tageslichtbad mit Wanne/Duschzone	ca. 7,20 m ²
Flure	Diele und Erschließung	ca. 6,50 m ²
Balkone	anteilig berechnet	ca. 1,18 m ²

Grundriss (Einheit 4, Lange Rötterstraße 24)

Hinweis: Die Wohnküche befindet sich in Zimmer 02 Einh. 4 in Grundriss; die ehemalige Küche wird derzeit als Gästezimmer genutzt.



Besichtigung & Unterlagen

Der Verkauf erfolgt direkt von uns als Eigentümern und damit provisionsfrei. Die Wohnung wird derzeit noch von uns bewohnt und bei Übergabe vollständig geräumt, sauber und bezugsfertig übergeben. Wir haben die Wohnung 2024 für unsere eigene Familie gekauft und mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert – nicht als kurzfristiges Verkaufsobjekt. Aufgrund einer veränderten familiären Wohnplanung ziehen wir nun früher um als ursprünglich gedacht.

Aufteilungsplan, Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Versammlungsprotokolle, Denkmalschutzunterlagen sowie die Dokumentation der Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude liegen vor und können ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Besichtigungstermine stimmen wir gerne individuell ab. Wir freuen uns über vollständige Kontaktdaten und – bei konkretem Kaufinteresse – eine kurze Information zur geklärten Finanzierung bzw. zum vorhandenen Eigenkapital.

Hinweis zum Garagenstellplatz

In der Nähe besteht aktuell die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz für 85 € pro Monat anzumieten. Der Stellplatz ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands; Details zur Anmietung können bei Interesse besprochen werden.