



Großzügige 3,5-4-Zimmerwohnung mit Aussicht

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰¹ 26399DHO

Objektnr.

 1974

Baujahr

 128 m²

Wohnfläche

 3,5

Zimmer

Die Immobilie

In ruhiger Wohnlage von Mannheim-Wohlgelegen erwartet Sie diese großzügige 4-5-Zimmer-Wohnung mit ca. 128 m² Wohnfläche. Neben dem großzügigen Raumangebot überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihren flexiblen Grundriss und die Möglichkeit, bei Bedarf wieder zwei separate Wohneinheiten zu schaffen.

Herzstück der Wohnung ist der ca. 34 m² große Wohnbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Dieser lässt sich in den warmen Monaten vollständig öffnen und schafft so eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Eine weitere Loggia grenzt direkt an das Hauptschlafzimmer und bietet zusätzlichen Freiraum. Der derzeitige Grundriss umfasst zwei Schlafzimmer, eine Küche mit angrenzendem Essbereich, ein Badezimmer mit Eckbadewanne sowie ein separates Duschbad.

Besonders interessant sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie: Die heutige Wohnung entstand durch die Verbindung zweier Wohneinheiten, die grundbuchrechtlich weiterhin getrennt geführt werden. Somit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Einheiten wieder voneinander zu trennen. Hierbei würden eine Wohnung mit ca. 86 m² sowie eine weitere Einheit mit ca. 42 m² entstehen. Dadurch bietet sich die Immobilie sowohl für die großzügige Eigennutzung als auch für alternative Wohnkonzepte an. Denkbar wäre beispielsweise, eine Einheit selbst zu bewohnen und die zweite zu vermieten. Ebenso ist eine separate Nutzung bzw. Vermietung beider Einheiten möglich. Zu jeder der beiden Wohneinheiten gehören ein eigener Kellerraum sowie jeweils ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die ca. 1974 in Massivbauweise errichtete Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandene Ausstattung entspricht jedoch teilweise nicht mehr den heutigen Wohn- und Designansprüchen, sodass je nach persönlichen Vorstellungen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Gleichzeitig bietet sich hier die Möglichkeit, die Räume individuell zu gestalten und an die eigenen Wünsche anzupassen.

Die Wohnung ist bereits freigestellt und steht dem Käufer somit kurzfristig zur Verfügung.

Eine interessante Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Flächen

Wohnfläche	128 m²
Zimmer insgesamt	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Separate WCs	1
TG-Stellplätze	2
Balkone	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbedürftig

Ausstattung

- 2 TG-Stellplätze (abschließbar)
- 1 Loggia/ 1 Wintergarten
- 1 Duschbad
- 1 Bad mit Eckbadewanne
- 2 Kellerräume
- Aufzug
- Teilung der Wohnung in 2 Einheiten möglich

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme

✓ Personenaufzug

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehm grünen Wohnlage von Mannheim-Wohlgelegen, im Bereich Herzogenried. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer guten Anbindung an die Mannheimer Innenstadt.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum Herzogenriedpark. Die weitläufige Parkanlage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge sowie für sportliche und weitere Freizeitaktivitäten und trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität der Umgebung bei. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindertagesstätten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel. Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Mannheimer Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Mit dem Pkw besteht zudem eine gute Anbindung an das innerstädtische und überregionale Verkehrsnetz. Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem und grünem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Mannheimer Innenstadt. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zum Herzogenriedpark macht diesen Standort zu einer interessanten Wohnlage für unterschiedliche Lebenssituationen.

Preise

Kaufpreis	334.000 €
Käuferprovision	3,57
Hinweis zur Courtage	Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Gesamtpreises einschließlich MwSt. zu bezahlen, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Die Verpflichtung zur Provisionszahlung durch den Käufer besteht unbeschadet der mit der Verkäuferseite vereinbarten Provisionszahlung.
Stellplatzkaufpreis (Tiefgarage)	7.500 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	05.03.2028
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1974
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen

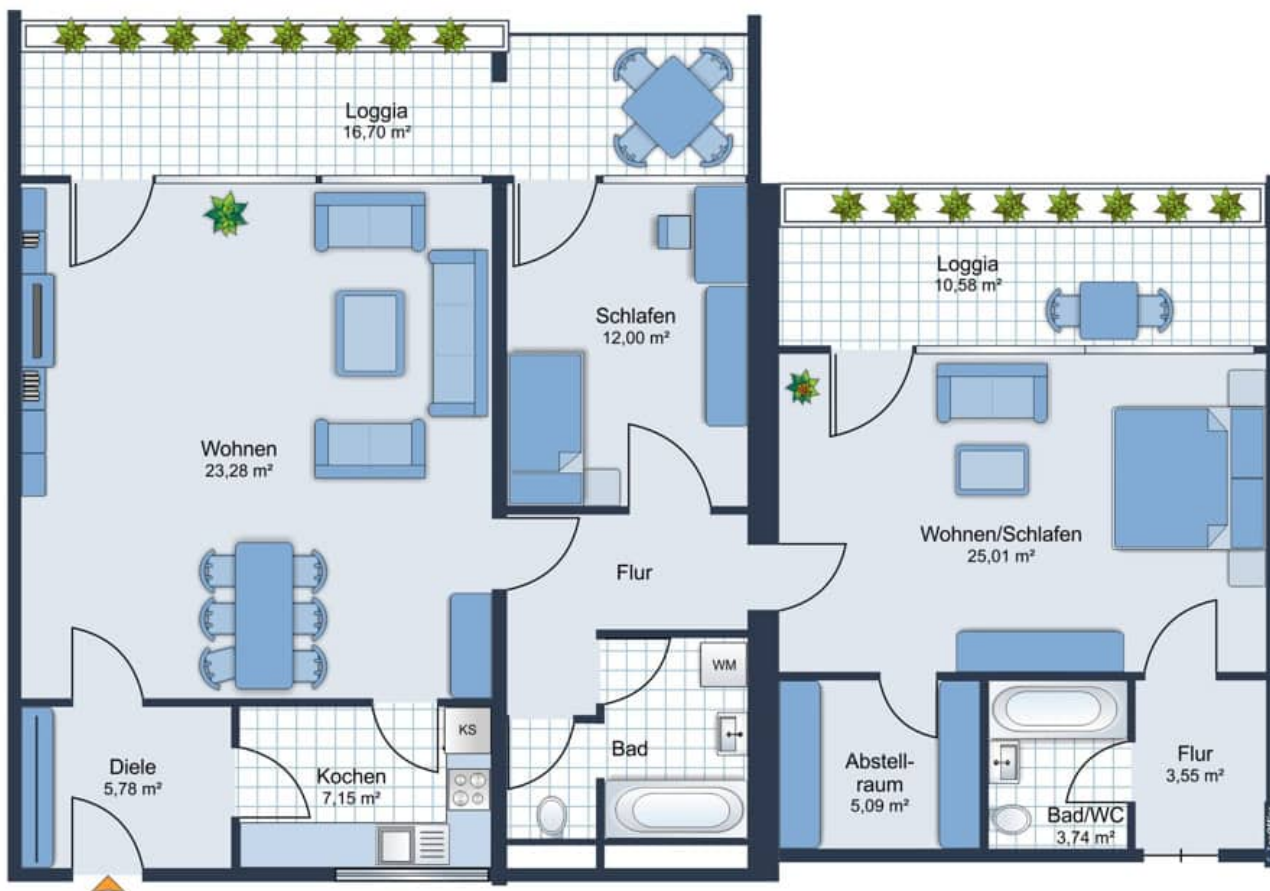








Grundrisse



Kontakt

Dario Hochedez

E-Mail **hochedez@anfrage.deutsche-immobilien.gmbh**

Telefon **004962118063881**

Deutsche Immobilien Rhein-Neckar

Friedrichsring 10, 68161 Mannheim

E-Mail (Zentrale) **rn@deutsche-immobilien.gmbh**

Telefon (Zentrale) **004962118063880**