



Sehr gepflegtes Reihenhaus in verkehrsberuhigter Straße

¹⁰⁰₁₀⁰⁴ 26401DHO

Objektnr.

 2003

Baujahr

 138 m²

Wohnfläche

 168 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

In ruhiger Wohnlage erwartet Sie dieses attraktive Reihennittelhaus aus dem Baujahr 2003 mit ca. 138 m² Wohnfläche auf einem Erbpachtgrundstück mit ca. 168 m² Grundstücksfläche.

Die

Immobilie überzeugt durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung, das großzügige Platzangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen.

Herzstück des Hauses ist der Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche, der ein angenehmes Wohnambiente schafft und ausreichend Platz für das Familienleben bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Kinderzimmer sowie weitere Schlaf- und Rückzugsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das sich flexibel als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich, Spielzimmer oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Auch hinsichtlich der sanitären Ausstattung bietet das Haus einen praktischen Mehrwert: Neben einem Badezimmer im 1. Obergeschoss steht ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss zur Verfügung. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot und sorgt insbesondere im Familienalltag für zusätzlichen Komfort.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der ausgebaute

Hobbykeller. Ob als Freizeitbereich, Hobbyraum, Fitnessraum oder für individuelle Nutzungsideen – hier stehen weitere Möglichkeiten zur Verfügung, den vorhandenen Platz optimal auszuschöpfen.

Das im Jahr 2003 errichtete Reihennittelhaus bietet eine attraktive Grundlage für alle, die ein familiengerechtes Zuhause mit vielseitig nutzbaren Räumen suchen. Die Kombination aus drei Kinderzimmern, ausgebautem Dachstudio und Hobbykeller schafft ein großzügiges Raumangebot, das sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Das Grundstück mit ca. 168 m² befindet sich auf Erbpacht-basis. Die konkreten Konditionen des Erbbaurechts, insbesondere die verbleibende Laufzeit und der jährliche Erbbauzins können Sie der oberen Aufstellung entnehmen.

Zwei Stellplätze direkt vor dem Hauseingang runden das Angebot ab und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Familien, die Wert auf ausreichend Platz, eine flexible Raumaufteilung und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten legen.

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

Flächen

Wohnfläche	138 m²
Grundstücksfläche	168 m²
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WCs	1
Außenstellplätze	2
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	2003
Zustand	renoviert

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme

Lage & Infrastruktur

Der Mannheimer Stadtteil Neuhermsheim zählt zu den beliebten Wohnlagen im Osten der Quadratestadt und zeichnet sich durch ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld aus.

Die Wohnbebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Wohnquartieren, die ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Insbesondere Familien profitieren von der guten Infrastruktur des Stadtteils. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld ausreichend Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien.

Auch verkehrstechnisch ist Neuhermsheim gut angebunden. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen Verbindungen in die Mannheimer Innenstadt und weitere Stadtteile.

Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie der überregionalen Verkehrsanbindungen.

Die Mannheimer Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeitangeboten ist ebenfalls gut erreichbar. Damit verbindet Neuhermsheim die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts mit der Nähe zu den urbanen Angeboten der Stadt.

Insgesamt bietet Mannheim-Neuhermsheim eine attraktive Wohnlage für Familien und Paare, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Anbindung legen.

Preise

Kaufpreis	580.000 €
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.

Energieausweis

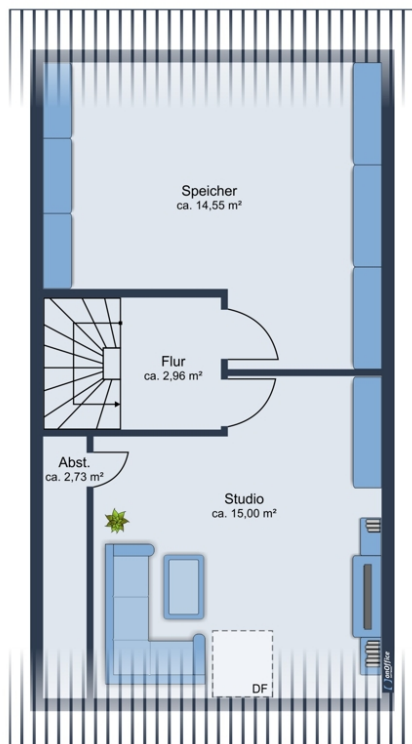
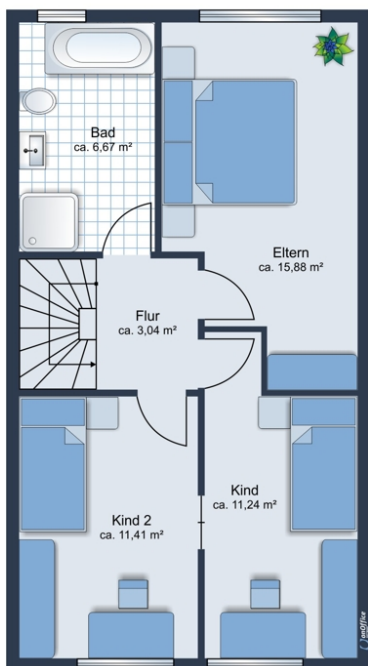
Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Energieverbrauchskennwert	47,10 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr (Energieausweis)	2003
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

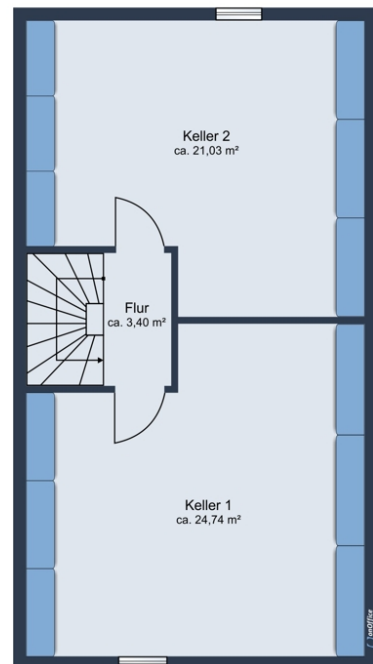
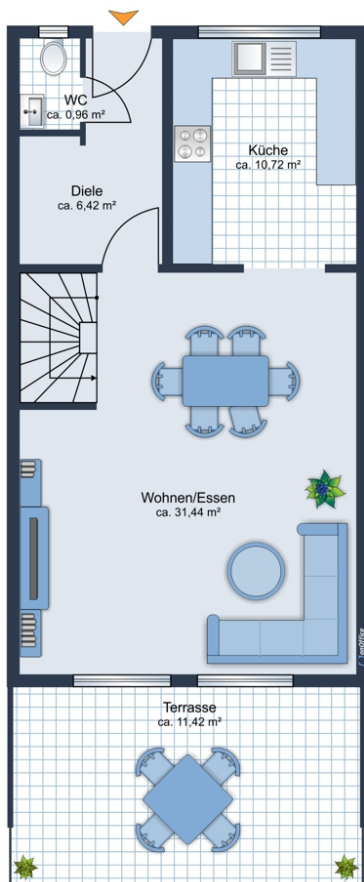
Impressionen





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**