

EXPOSÉ

Charmante 2-Zimmer-Altbau-ETW mit Balkon und Einbauküche



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 68199 Mannheim-Neckarau
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 46,59 m²
Nutzfläche (ca.): 11,60 m²
Energieausweis Baujahr: 1903
Wohn- / Schlafzimmer: 2
Schlafzimmer: 1

VERKAUFT

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

> Wohnung

> Mannheim-Neckarau

> 2 Zimmer

> 46,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-330



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Objektart | Wohnung |
| Adresse | 68199 Mannheim-Neckarau |
| Baujahr | 1903 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 46,59 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 11,60 m ² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Energieausweis Baujahr | 1903 |
| Wohn- / Schlafzimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Provision für Käufer | 4,76 % inkl. MwSt. |

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG eines stilvollen denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1903 wird Sie begeistern.

Vor ca. 2 Jahren liebevoll und umfangreich modernisiert, bietet Ihnen diese gemütliche Wohnung ca. 46,59 m² Wohnfläche mit 2 geräumigen Zimmern mit hohen Decken und geöltem Eiche-Parkett sowie dem Flur, mit stilvollen spanischen Bodenfliesen und dem neuen Duschbad.

Die separate und neuwertige Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Genießen Sie vom angrenzenden blickgeschützten Balkon die Abendsonne mit herrlichem Blick ins Grüne.

Die Nichtraucher-Wohnung präsentiert sich in hervorragendem Zustand und ist ideal für einen Ein- bis Zwei-Personenhaushalt, Studenten oder Wochenendheimfahrer, die Wert auf schnelles Internet, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Geschäften legen oder mit dem Fahrrad schnell die Hochschule oder die Uni in der Innenstadt erreichen möchten.

Freierwerbend kurzfristig nach Absprache und exklusiv im Alleinauftrag über Zwei Burgen Immobilien.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei konkretem Interesse einen individuellen Besichtigungstermin.

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beinhaltet Wasser- und Abwasserkosten, Heizkosten (ohne Warmwasserkosten) sowie die Instandhaltungsrücklage, die Verwaltergebühr, Hausmeister, allg. Versicherungen, Müllabfuhr, Allgmeinestrom etc.

Wohngeld-Vorauszahlung derzeit: EUR 161,15 (inkl. EUR 15,85

Rücklagenzuführung)

Wohngeld-Vorauszahlung ab 01/2020 EUR 139,- (inkl. EUR 15,85 Rücklagenzuführung)

Ausstattung:

o Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus mit jeweils 7 Wohnungen. Die Verkaufswohnung befindet sich im Vorderhaus.

o Einbauküche und Flur mit neuen spanischen Fliesenboden
o hochwertiger geölter Eiche-Parkett in den beiden Zimmern

o Holzisolierglasfenster

o vollständig erneuertes Duschbad mit Handtuchheizkörper

o Waschmaschinen-Anschluss im Bad vorgesehen (nur Toplader möglich)

o Durchlauferhitzer in Bad und Küche

o sämtliche Wände der Wohnung neu verputzt

o erneuerte Holzdielen auf dem Balkon

o neue Fensterbänke und Rollladengurte

o moderne neue Heizkörper-Thermostate

o neuwertige Einbauküche mit Kühlschrank, Gasherd, Backofen, Dunstabzugshaube, etc.

o neu lackierte Heizkörper und Innentüren

o bis zu 100 MBit/s über VDSL

o Kellerraum ca. 11 m²

o teilweise erneuerte Dachdeckung

o modernisierte Elektroinstallation mit FI-Schutz

o Fernwärme

o Deckenhöhen in den Zimmern ca. 2,93 m sowie in Flur und Küche ca. 2,72 m

Lagebeschreibung:

MA-Neckarau - südwestlich gelegener Stadtteil von Mannheim, Seilwolff Center mit Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr

Sportstudio, Straßenbahnhaltstelle Friedrichstraße Linien 1 und 8 fußläufig

kurze Wege zum Autobahnkreuz MA (A 656 / A6)

Innenstadt ca. 5 km entfernt

Sonstiges:

WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

Mit unseren Kontakten, unseren professionellen Immobilienpräsentationen, eingebunden in unser exklusives Marketing können wir Immobilien im gesamten Rhein-Neckar-Raum mit einer durchschnittlichen Verkaufszeit von 8 bis 10 Wochen vermitteln.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Zwei Burgen Immobilien unterstützt Sie unverbindlich und diskret bei der Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Eckdaten

> Wohnung

> Mannheim-Neckarau

> 2 Zimmer

> 46,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-330



Wir freuen uns auf Sie!

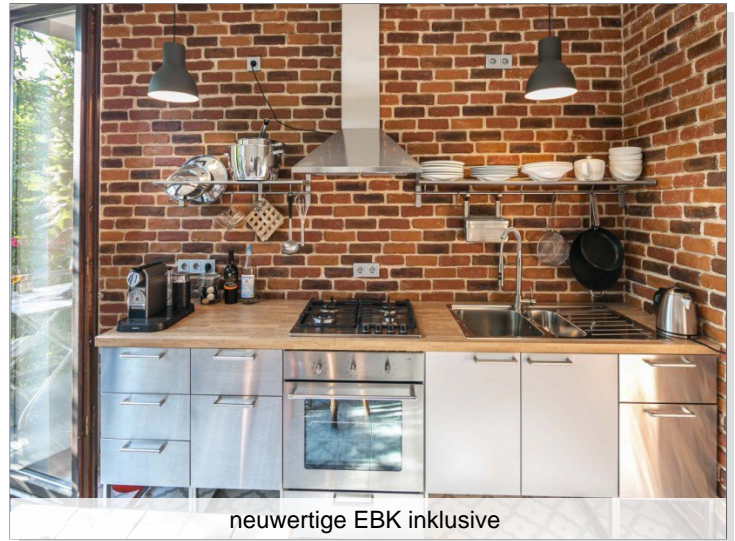
Objektbilder:



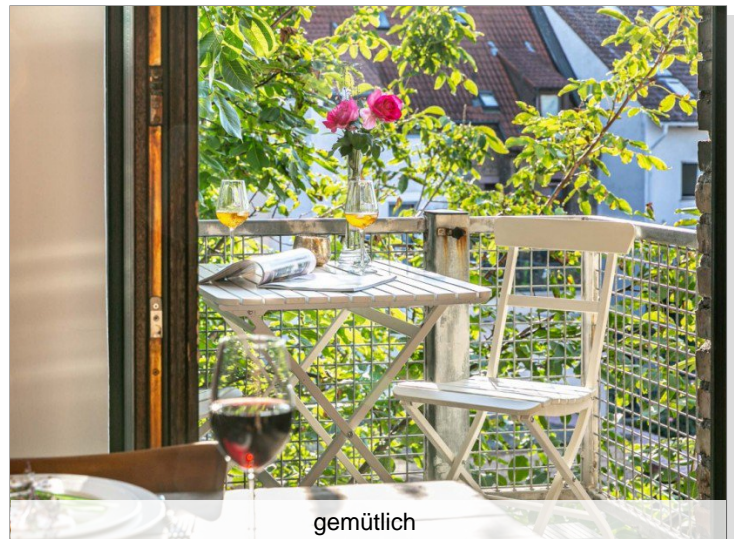
blickgeschützter Balkon



einfach genießen



neuwertige EBK inklusive



gemütlich



Blick in die Zimmer

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

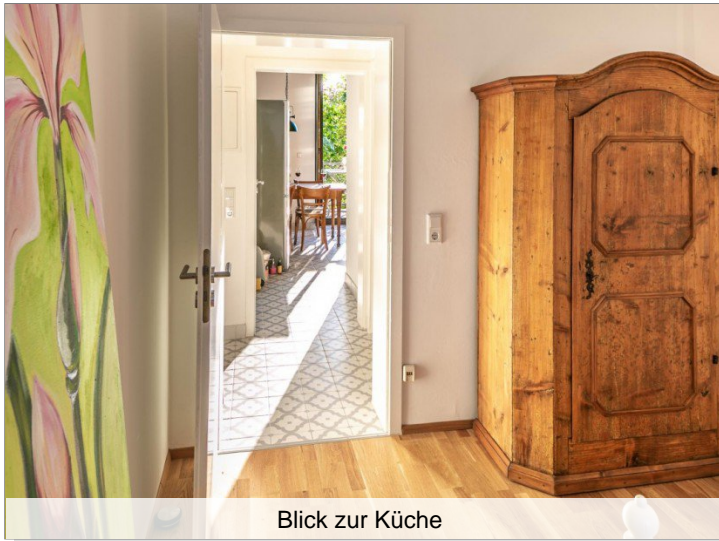
> Wohnung

> Mannheim-Neckarau

> 2 Zimmer

> 46,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-330



Blick zur Küche



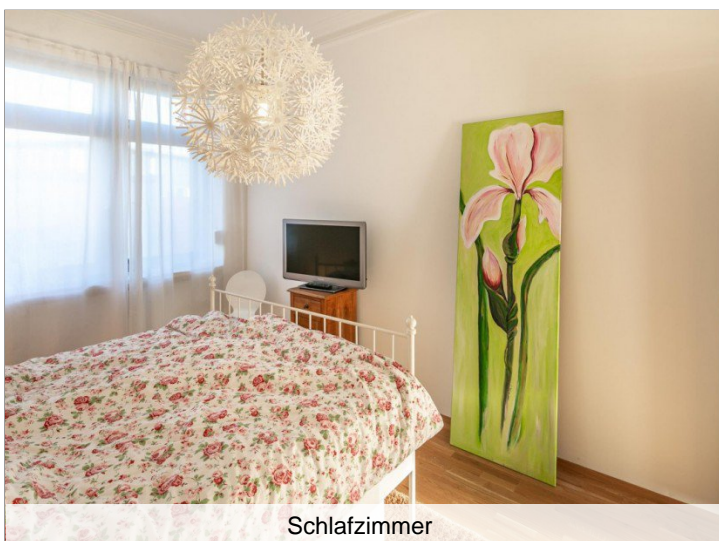
Schlafzimmer



Schlafzimmer



neues Duschbad



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

> Wohnung

> Mannheim-Neckarau

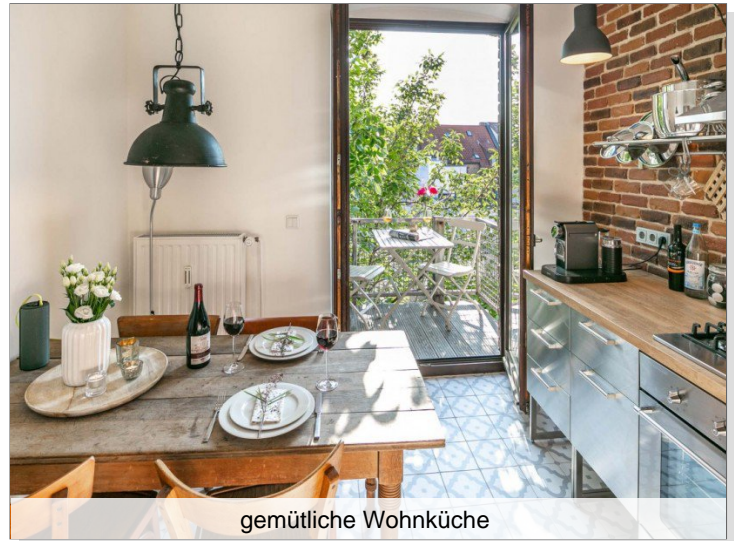
> 2 Zimmer

> 46,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-330



Wohnzimmer



gemütliche Wohnküche



Treppenhaus



Gebäudeansicht

