

Erdgeschosswohnung in Mannheim

**AUF ERBPACHTGRUNDSTÜCK – MA.-
VOGELSTANG: KAPITAL- ODER
EIGENNUTZER AUFGEPASST –
ATTRAKTIVES ANGEBOT!**



Objekt-Nr. SBI 10262
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:
Samed Büyükcorak
Telefon: 0621 67035085
Mobil: 0176 61710654

68309 Mannheim
Baden-Württemberg

Baujahr	1968	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	1,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	41,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	143 €		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

SCHNÄPPCHEN! SCHNELL HANDELN, BEVOR ES ANDERE TUN! INTERESSANTE 1,5 ZKB – ETW IN MA.-VOGELSTANG ZU VERKAUFEN

Sofort bezugsfrei!

Das Haus wurde ca. Ende der 1960er Jahre gebaut und stets „in Schuss“ gehalten. Die Fassade wurde gedämmt, es sind moderne Fenster eingebaut.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (6 Stufen) und ist frisch renoviert. Im Bereich Küche, Esszimmer, Flur und Bad sind Fliesen verlegt, im Wohnzimmer neues Laminat. Komplett neu tapeziert mit Raufaser weiß. In den vergangenen zehn Jahren wurden zahlreiche Investitionen in der Wohnung getätigt. Die Elektrik wurde komplett erneuert (inklusive FI), eine moderne Küche in Top Zustand ist Bestandteil der Wohnung, außerdem wurde der Durchlauferhitzer von einem Fachmann durch ein neues, energieeffizientes Modell ersetzt.

Der angenehme Schnitt der Wohnung ermöglicht eine individuelle weitere Aufteilung, z.B. kann das kombinierte große Wohn/Schlafzimmer gut mit einem Raumteiler oder einer „echten“ Zwischenwand getrennt werden. Das Bad in der Mitte der Wohnung wurde ebenfalls komplett erneuert und deckenhoch mit sehr schönen Fliesen versehen.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren enorm energieeffizient und kostengünstig bewohnt (Hausgeld nur 143,00 EUR pro Monat). Das Haus befindet sich auf einem Erbpacht-Grundstück einer Wallstädter Bauernfamilie, der JÄHRLICHE Erbpachtzins beträgt nur sehr geringe 321,00 EUR. Diese Position ist im Hausgeld ebenfalls enthalten wie Heizung, Wasser, Kabelfernsehen, Müllabfuhr, Grundstückspflege sowie der angemessenen Instandhaltungsrücklage. Insbesondere dank des sehr engagierten Hausverwalters besteht kein bekannter Instandhaltungsstau. Für das aktuelle Jahr ist das Erneuern der Fassade vorgesehen, ohne dass eine Sonderumlage fällig wird. Das Haus (12 Parteien) ist größtenteils von Eigentümern bewohnt. Die WEG besteht aus drei Mehrfamilienhäusern (32 Parteien).

Ausstattung

Erbpachtvertrag läuft bis 2065, Fernwärme, Fliesenböden in Küche/Esszimmer/Flur und Bad, Laminatboden im Wohn/Schlafzimmer, eigener Kellerraum, moderne Küche in Top-Zustand. Kabelfernsehen, Telefonanschluss (VDSL), gemeinschaftlich genutzter Wäsche-Trockenraum sowie Fahrradkeller (mit separatem Zugang von außen)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Gerne übernimmt unser unabhängiger Finanzierungsberater Ihren persönlichen Finanzierungs-Check! Danach wissen Sie ganz genau, welche Immobilie Sie sich leisten können!

Wollen auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten!?

Wir bieten Ihnen eine kostenlose Wertanalyse!

HINWEIS: Trotz aller Sorgfalt können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Objektangaben übernehmen. Alle Objektangaben stammen vom Verkäufer (Eigentümer) oder dessen Bevollmächtigten!

Lage

Die Vogelstang ist der östliche Zipfel Mannheims und grenzt direkt an Hessen. Fußläufig in je ca. 5 Minuten erreichbar sind das Naherholungsgebiet Vogelstangseen (mit Badestelle!), das Einkaufszentrum „Vogelstang-Center“ mit zahlreichen Einzelhändlern für den täglichen Bedarf (Edeka, Penny, Rossmann, Tedi, KiK, NKD, Bäckereien, Apotheke, Postfiliale etc.) sowie der ÖPNV mit Anschluss in die Innenstadt (Straßenbahn 7 ca. 20 Minuten), nach Mannheim-Käfertal (Bus 54, ca. 10 Minuten, Übergang zur OEG Linie 5 Viernheim/Weinheim/Schriesheim) und zum Kurpfalz-Center (Bus 54, ca. 10 Minuten, Globus, Aldi, XXXLutz und zahlreiche weitere Fachgeschäfte). Zudem holt das RNV On-Demand-Shuttle „Fips“ Fahrgäste vor der Haustür ab und bedient für ÖPNV-Tarif den gesamten Mannheimer Norden (bis Sandhofen). Am Wochenende verkehrt zudem ein stündlicher Nachtbus aus der Innenstadt auf die Vogelstang, sodass auch Nachtschwärmer auf ihre Kosten kommen.

Weitere Highlights auf der Vogelstang sind das Hallenbad, der Taylor Bürgerpark, die unmittelbare Nähe zum ehemaligen BuGa-Gelände Spinelli und zahlreiche Restaurants.

Die Wohnung befindet sich im Bitterfelder Weg im südöstlichen Bereich des Stadtteils. Durch den „Sackgassen-Aufbau“ des Stadtteils sind die Straßen vom Verkehr sehr ruhig, es stehen zudem hinreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Zu Fuß oder per Fahrrad ist man dennoch sehr zügig durch die vielen Zwischenwege im Stadtteil unterwegs. Und doch ist man sehr gut an das Autobahnnetz angebunden, die Autobahnen A6, A659 und A67 sind in wenigen Augenblicken mit dem PKW erreichbar.

Courtage

4,76% Käuferprovision inkl. MwSt.

Hinweis: Der Makler wird auch im Auftrag des Verkäufers tätig. Es gilt eine Käuferprovision in Höhe von 4,76% inkl. MwSt. als vereinbart. Die angegebene und vereinbarte Käuferprovision ist verdient und sofort fällig nach Beurkundung des Kaufvertrages und berechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-Schlafbereich_3

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Esszimmer-Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche_2

Exposé - Galerie



Küche_3



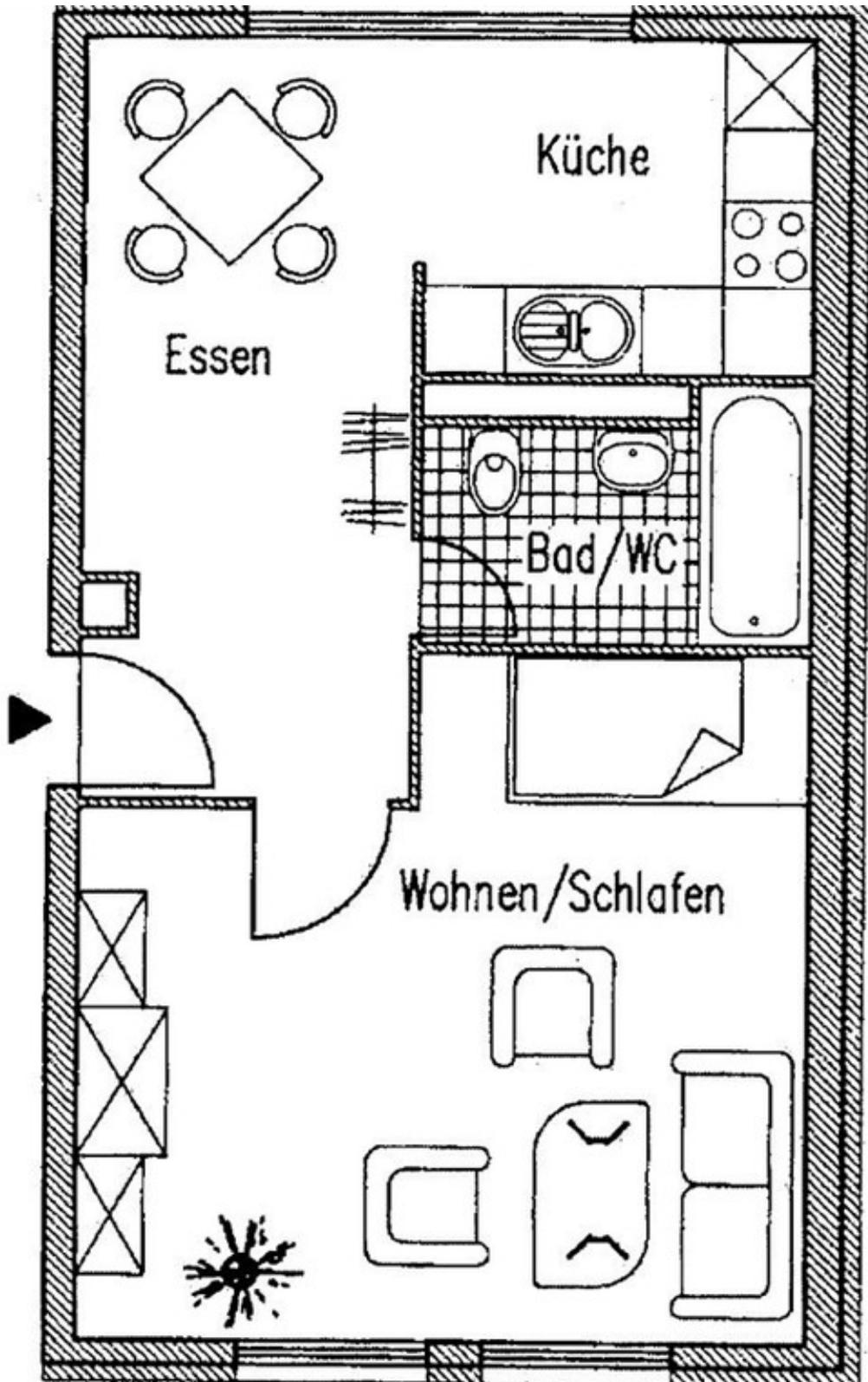
Bad

Exposé - Galerie



Bad_2

Exposé - Grundrisse



SBI 10262-Grundriss