

Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024



### Beschreibung

Die Wohnfläche von 104m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in einen offenen großzügigen Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kaminofen, offener Küche mit hochwertiger Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Diele, Dachterrasse (Loggia – überdacht). Die Wohnung befindet sich im 4. OG und bietet einen schönen Blick über Mannheim-Neckarau. Der offene Giebel im Wohn- und Essbereich mit einer Deckenhöhe von 3,60m und die sichtbaren Holzbalken verleihen der Wohnung einen besonderen Charme.

Aus der zentralen Diele gelangt man rechts in den offenen Wohn-/Essbereich und steht am Tresen, der die offene Küche vom Rest abgrenzt. Der Tresen bietet großzügige Ablagemöglichkeiten oder eignet sich für einen Begrüßungsdrink mit Ihren Gästen oder für ein Buffet. Der Kaminofen spendet im Winter behagliche Wärme und sorgt für eine besondere Atmosphäre. Auf der uneinsehbaren Loggia können Sie nach Herzenslust Grillen und die Sonne genießen. Mit entsprechenden Pflanzen verwandelt sie sich in eine grüne Oase.

Im Tageslichtbad mit separater Dusche und Badewanne sowie abgetrenntem WC kann man relaxen und dabei die Wolken am Himmel betrachten.

### Ausstattung:

- Laminat in allen Wohnräumen, Holzdecke oder Tapete
- Infrarot-Heizungen mit Raumthermostat (BJ 2012)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (BJ 2014)
- Einbauküche (Kühlschrank, Herd (Ceran), Backofen, Spülmaschine 2020, Granitpüle)
- Holz-Isfenster in den 2 Dachgauben und zur Loggia
- VELUX-Dachfenster Kunststoff weiß (3-fach verglast U-Wert 1,3) mit elektr. Rolläden im Bad mit Sonnenrollo (BJ 2013)
- Sicherheits-Eingangstüre
- Loggia überdacht inkl. UV-Schutz mit Keramik-Platten grau, Natursteinwänden und Wasseranschluss (BJ 2013)
- Klimaanlage im Wohn-/Essbereich
- Satelliten-Anlage
- Kaminofen, Deckenventilator
- Gäste-WC (BJ 2000)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche (neu 2014), Waschbecken, Toilette (neu 2014), weiß gefliest und Waschmaschinenanschluss

### Kontakt

Carsten Preßl | Schillerstraße 22 | 74889 Sinseheim | Mobil: 0152 01739429 | eMail: carsten@pressl.online

Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

- Garage mit elektr. Tor
- 2 Kellerräume
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Diese individuelle Dachgeschosswohnung wurde 1989 in einem Mehrfamilienhaus (9 Parteien) in Alt-Neckarau ausgebaut und regelmäßig renoviert. Das Baujahr des Hauses ist ca. 1930. Das Dach wurde 2012 nach neuestem Standard U-Wert 0,24 komplett saniert.

### Objektdaten

Typ	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche nach DIN	104m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Ausbaujahr	1989
Zustand	Modernisiert
Ausstattung	Gehoben
Einbauküche	JA
Gäste-WC	JA
Heizung	Strom (Infrarot)
Garage	1
Bezugsfrei ab	01.09.2024
<b>Kaufpreis</b>	<b>389.000.-€</b>
Energieausweis	D   102,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr

### Lage:

Im Herzen von Neckarau in einer ruhigen Straße Nähe August-Bebel-Park. Kindergarten, Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Frisör zu Fuß zu erreichen. Die Straßenbahnlinien 1,3 und 8 sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die FH Mannheim liegt ebenfalls in der Nähe. Zum Naherholungsgebiet am Rhein mit dem bekannten Freibad Stollenwörthweiher ist es ebenfalls nicht weit.

### Nebenkosten bei 2 Personen

Nebenkosten/Hausgeld-Vorauszahlung 120.-€ pro Monat inkl. Wasser, Müll, Treppenhausreinigung  
Strom ca. 200.-€ pro Monat nach Verbrauch

### Fläche nach DIN 277:

Raum	Ansatz %	Fläche m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	100	27,1
Esszimmer/Küche	100	22,1
Flur	100	7,1
Schlafzimmer	100	13,9
Kind	100	16,0
Bad	100	11,9
Gäste WC	100	1,0
Abstellraum	100	1,0
Loggia	50	4,1
	<b>Gesamt</b>	<b>104,2</b>
Nach Abzug Schrägen		<b>78,8</b>

### Fläche nach WFV:

### Kontakt

Carsten Preßl | Schillerstraße 22 | 74889 Sinseheim | Mobil: 0152 01739429 | eMail: carsten@pressl.online

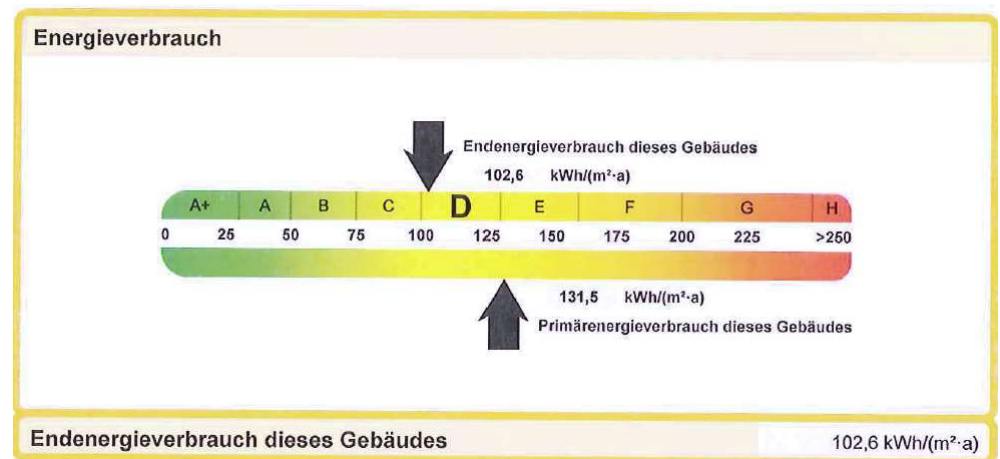
Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

### Energieausweis – Verbrauchsdarstellung

Jahr	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Verbrauch in kWh	7.814	11.082	13.080
Verbrauch pro m <sup>2</sup>	74,99	106,35	125,52



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

**Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick**

Frei ab 31.08.2024

## Impressionen

Bilder zeigen Zustand vor Vermietung zum 01.01.2015

### Wohnzimmer



### Küche



### Schlafzimmer 2



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

### Loggia



### Ausblick



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

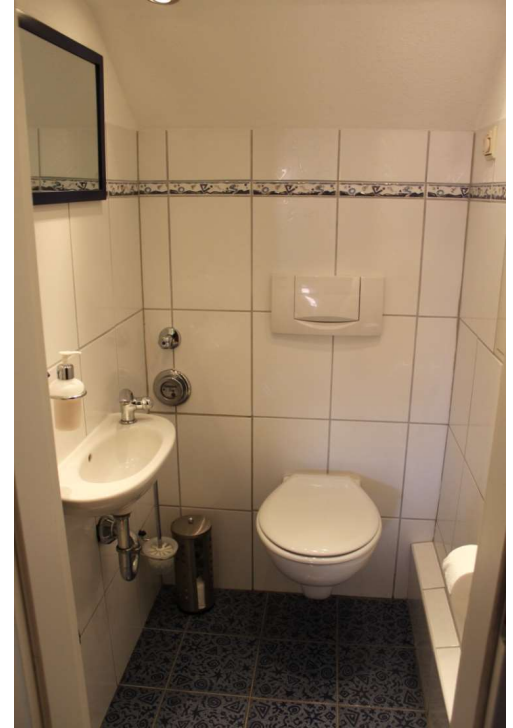
## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

Bad



Gäste WC



Esszimmer



Loggia



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

### Grundriss



### 3-D Ansicht



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

### Impressionen

Bilder zeigen aktuellen Zustand März 2021 noch vermietet

#### Wohnzimmer



#### Küche





Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

## Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick

Frei ab 31.08.2024

### Küche



### Esszimmer



Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

**Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick**

Frei ab 31.08.2024

**Diele****Schlafzimmer 1****Schlafzimmer 2**

Holunderstr. 9  
68199 Mannheim  
Dachgeschoss, 4. OG  
Stand: 01.06.2024

**Individuelle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ausblick**

Frei ab 31.08.2024

**Bad****Loggia**