

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Mannheim

### Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage Mannheim- Neckarstadt Ost mit Potential



Objekt-Nr. **OM-312270**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **2.750.000 €**

68167 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Etage	Höher als 5. OG
Grundstücksfläche	464,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	218,00 m <sup>2</sup>
Etagen	6	Gesamtfläche	927,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	709,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	129.250
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	14
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Die 1 und 2 Zimmerwohnungen (zwischen 38 qm und 69 qm) sind aufgrund Ihrer Größe und guten Lage sehr gefragt. Alle 2 Zweizimmerwohnungen haben einen Balkon mit Südseite zum Hof. Die in 2016 sanierte Dachgeschosswohnung bemisst sich auf 95 qm und bietet ebenso einen Balkon zu Hofseite.

Die vermietbare Fläche beträgt rund 927 qm, wovon 709 qm auf Wohnungen entfallen sowie 218 qm auf die Gewerbeeinheit, eine hochwertige Bäckerei. Mit dieser besteht ein Staffelmietvertrag bis 2030.

Ist-Kaltniete: ca. 10.800 EUR / Monat mit Steigerungspotential

Es fällt keine Maklerprovision an.

Zwischen 2019 und 2024 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten sowohl in einigen Wohnungen als auch in der Gewerbeeinheit im Wert von ca. 210.000 EUR vorgenommen. Investiert wurde unter anderem in einen neuen Elektrohausanschluss, teilweise neue Elektroverteilerkästen, neue Wasser-/Abwasserleitungen (in einem Teil des Hauses), einige Wohnungssanierungen, Garagendächer.

## Ausstattung

Fußböden: Laminat, Fliesen, Vinyl

Bäder: Dusche oder Badewanne

Die Zweizimmerwohnungen verfügen über Balkon oder Terasse zum Innenhof (Südlage)

Zentralheizung: Fernwärme

Fenster: Kunststoff aus 80er Jahren

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Energieausweis liegt vor (Verbrauchsausweis)

Endenergieverbrauch: 119 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Lage in der Neckarstadt-Ost. Der Herzogenriedpark sowie das Neckarufer sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten somit ideale Möglichkeiten zum Entspannen in der Natur.

In direkter Nähe befinden sich auch Möglichkeiten den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen. Auch das Mannheimer Universitätsklinikum ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Fussläufig finden Sie Bäckereien, Metzgerei, diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, weitere Geschäfte, Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium, Apotheke sowie Ärzte.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hof mit Garagen