

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

### 3-Zimmer-ETW mit sehr schönen Aussichten und Sonnenuntergängen in MA-Rheinau-Süd



Objekt-Nr. OM-321952

#### Wohnung

Verkauf: **294.500 €**

Ansprechpartner:  
riwolf17

68219 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	316 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Lust auf auf ständig steigende Mieten? Neubauwohnung überteuert? - Wie wäre es mit guter Bestands-ETW in Mannheim-Rheinau-Süd mit schönen Aussichten ins Naturschutzgebiet bzw. Richtung Heidelberg? Je nach Wetter fantastische Sonnenauf- und Untergänge inbegriffen!

Die Wohnung bietet Ihnen 3 Zimmer, Küche, Bad, WC extra (renoviert), großen Balkon, Abstellraum; zusätzlich ein Kellerabteil und einen TG-Stellplatz. Das Bad und die Fliesenböden oder die Tapeten könnten Sie ganz nach eigenem Geschmack verändern oder erneuern.

Eine Freifläche zur Erholung finden Sie hinter dem Haus. Die Anlage wird mit Fernwärme versorgt. Einen Lift haben Sie bequemer Weise im Haus zur Verfügung.

Im Wohngeld inbegriffen sind der Hausmeister- und Gärtnerdienst sowie ein Treppenhaus-Putzservice, so dass Sie von all diesen Arbeiten befreit Ihre Wohnung genießen können.

Besondere Ausstattung: Kunststofffenster inklusive Balkontüre mit deutlich erhöhter Schall- und Wärme-Isolierung, Plexiglasabtrennung zum Nachbarbalkon und eine verblüffend stark schallisolierte Sicherheits-Wohnungstüre (WK 3).

Die Wohnung ist zwischenzeitlich geräumt und ab sofort frei. Wenn Ihr Interesse nun geweckt ist, können Sie gerne eine Besichtigung vereinbaren. Bitte bringen Sie aus Sicherheitsgründen eine Finanzierungsbescheinigung der Bank und Ihren Personalausweis mit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

## Lage

Der sehr beliebte Rheinauer See mit Badestränden und Wasserskianlage oder das Naturschutzgebiet (Riedwiesen) sind schnell zu Fuß zu erreichen.

Rheinau-Süd ist mit Haus- und Zahnärzten, Apotheke, Bäckerei, Gaststätten, Sparkasse und VR-Bank sowie einem Supermarkt (u.a.) versorgt. In unmittelbarer Nähe, quasi "um die Ecke" finden Sie in Brühl und Rohrhof mehrere zusätzliche Einkaufsmärkte, einen Drogeriemarkt, Fachgeschäfte, Arztpraxen und vieles mehr.

Für Kinder sind Kitas, Grundschulen, Haupt- und Realschulen, auch mit dem ÖPNV, gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnanlage Straßenseite

# Exposé - Galerie



Wohnanlage Gartenseite



Wohnzimmerblick auf Balkon



# Exposé - Galerie



Flur vom Eingang aus



Blick von Küche zu Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmerblick am Morgen



Arbeits- oder Kinderzimmer

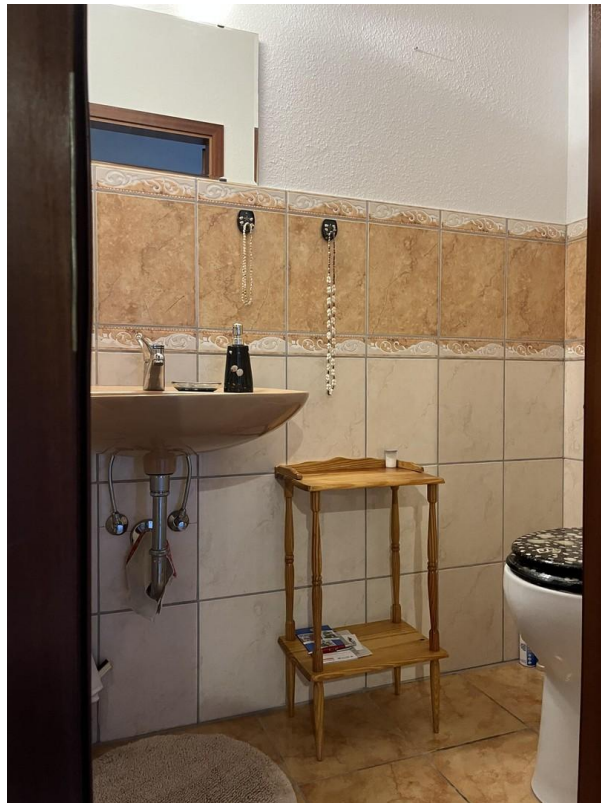


Küche

# Exposé - Galerie



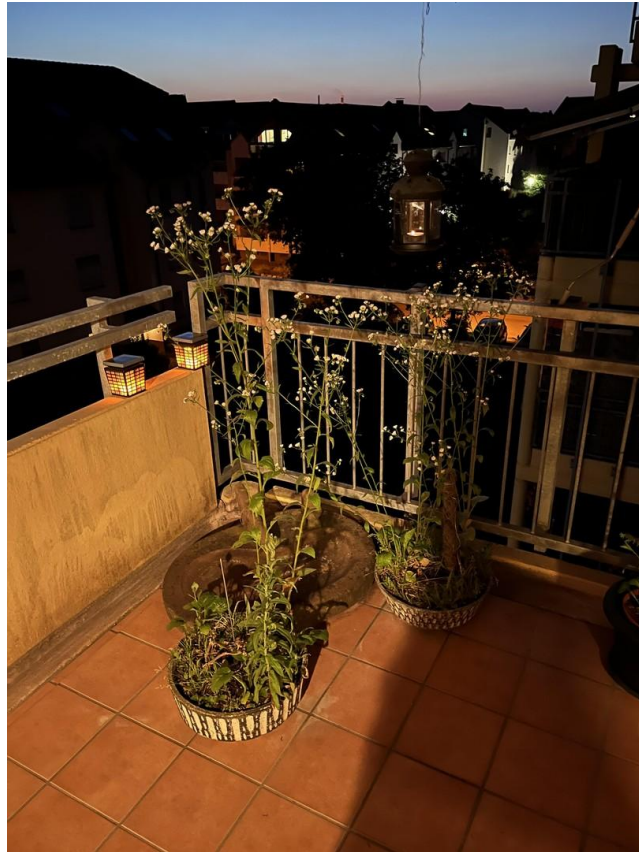
Bad mit Badewanne



WC / Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Abendstimmung auf Balkon



Winterliche Aussicht zur Straß

# Exposé - Grundrisse

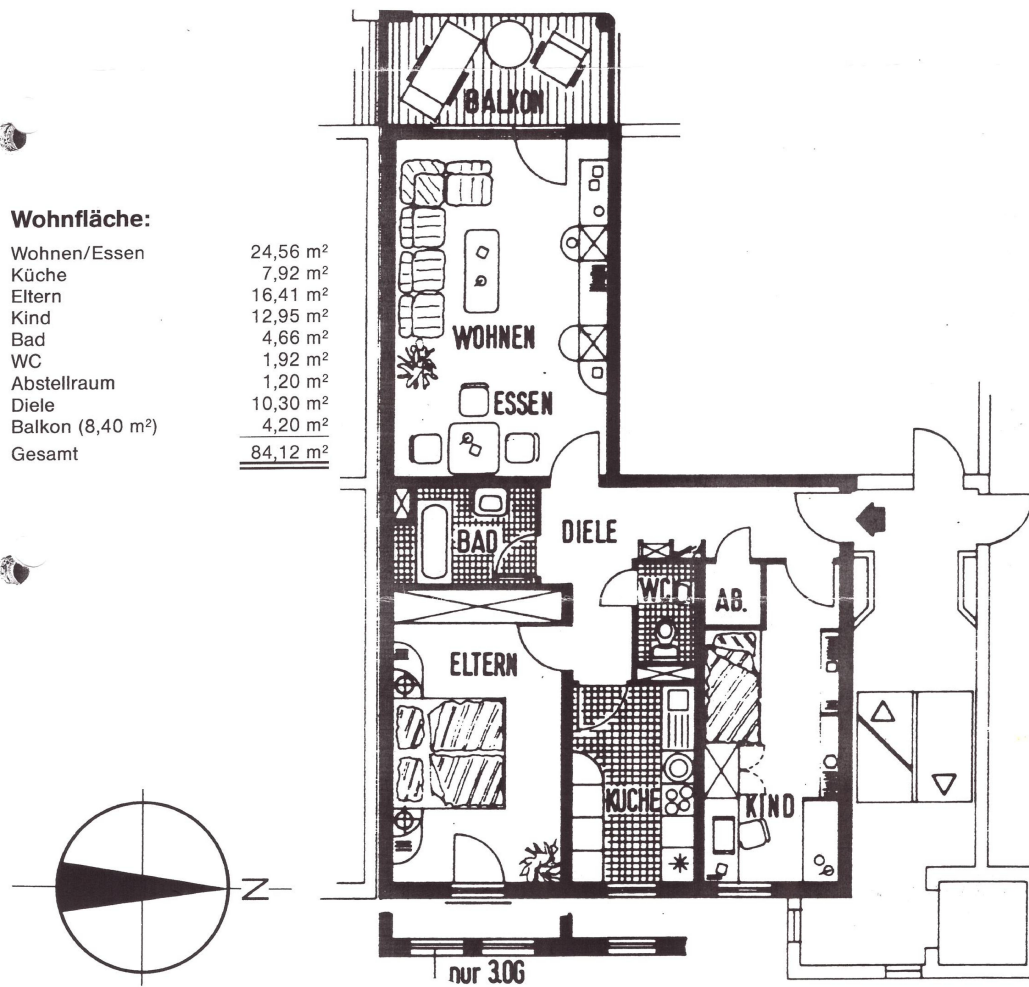
3 Zi.-Whg.

84,12 m<sup>2</sup>



## Wohnfläche:

Wohnen/Essen	24,56 m <sup>2</sup>
Küche	7,92 m <sup>2</sup>
Eltern	16,41 m <sup>2</sup>
Kind	12,95 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
Diele	10,30 m <sup>2</sup>
Balkon (8,40 m <sup>2</sup> )	4,20 m <sup>2</sup>
Gesamt	<u>84,12 m<sup>2</sup></u>



*Damit Sie morgen  
besser wohnen.*

17

# Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung 1
2. Baubeschreibung 2



# Baubeschreibung

**Bauort:** Mannheim-Rheinau  
**Straße:** Perreystraße  
**Flst.Nr:** 28158

## Rohbau:

**Außenwände/Treppenhauswände EG – DG:**

Ziegel-Mauerwerk

**Tragende Innenwände/Keller-  
außenwände/Treppen/Keller-  
außentreppe/Decken KG**

– 2. OG, Teil A + D,

– 3. OG, Teil B + C:

Betonfertigteile bzw. Ortbeton

**Nichttragende Innenwände:**

– Vollgipswände

– Kalksandsteine oder Ortbeton im KG

**Vor-Isolierung:**

Ortbeton oder Dichtungsschlämme

**Senkr. Isolierung:**

Bituminöse Abdichtung oder

Dichtungsschlämme

**Balkon:**

– Massivplatten mit Brüstungen

– Die Ausführung erfolgt in Beton.

– Brüstungen in Verbindung mit Stahl-  
geländer entsprechend den Ansichts-  
zeichnungen.

**Balkontwässerung 1. OG – 3. OG:**

– Eingebauter Wasserspeicher mit freiem  
Wasserablauf.

**Balkontwässerung EG:**

Bodeneinlauf

**Dachloggiaentwässerung:**

Bodeneinlauf

**Eingangsüberdachung:**

Stahlkonstruktion, verzinkt, mit Drahtglas-  
deckung, freier Wasserablauf

## Dach:

**Dachform:**

Satteldach

**Dachkonstruktion:**

Holzkonstruktion bzw. Betonkonstruktion,  
nach statischer Erfordernis

**Dachdeckung:**

Betonziegel, farbig

**Dachgauben:**

Zinkblechabdeckung

**Dachtwässerung:**

Außenliegende Kunststoffregenrinnen mit  
Fallrohren

**Gebäudeentwässerung:**

Anschluß an Ortskanalisation

## Böden:

### Unterböden:

**Wohnräume, Diele/Flur, Küche, WC,**

**Abstellraum und Bad:**

Schwimmender Anhydrit-Estrich

### Bodenbeläge:

**KG – allgemeine Räume und Flure:**

Betonboden, geglättet

**Wohnräume, Diele/Flur und Abstellraum:**

Veloursteppichbodenbelag

**Küche/Bad/WC:**

Keramischer Bodenfliesenbelag

**Balkon/1.OG – 3. OG:**

Klinkerplatten, herbstlaubfarbig

**Treppen und Podeste der Treppenhäuser:**

Marmorbelag

### Kelleraußentreppe:

Beton, geglättet

**Balkone der EG-Wohnungen:**

Waschbetonplatten in Kiesbett verlegt

**Dachloggia:**

Wärmedämmung, bituminöse Dachein-  
dichtung, Waschbetonplatten in Kies-  
schüttung verlegt.

### Wände:

Sämtliche Mauerwerks- und Betonwände  
erhalten innerhalb der Wohnungen einen  
einlagigen Innenputz oder Spachtelung. Die  
Gipswände erhalten eine Spachtelung.

**KG – allgemeine Räume und Flure:**

Dispersionsfarbanstrich, weiß

**Treppenhaus:**

Kunstharzputz

**Wohnräume, Diele/Flur und Abstellraum:**

Rauhfaserputz, weiß gestrichen

**Küche:**

Rauhfaserputz, weiß gestrichen; an der  
Installationswand hinter der Spüle  
Wandfliesenbelag ca. 4,50 m breit und  
ca. 0,75 m hoch

**Bad:**

Wandfliesen, deckenhoch

**WC:**

An der Wand hinter Waschbecken Wand-  
fliesen ca. 1,40 m hoch und ca. 0,75 m breit,  
Rauhfaserputz, weiß gestrichen.

**Allgemein:**

Fliesen Fabrikat Villeroy & Boch

### Decken:

**KG – allgemeine Räume und Flure:**

Geweißt, konstruktive Fugen sichtbar

**Wohnungen:**

– EG – 3. OG: Fugen gespachtelt mit  
Spritzputz beschichtet oder

Rauhfaserputz, weiß gestrichen.

– DG – Decken/Dachschrägen: Holz-

konstruktion, Unterspannfolie, Wärme-  
dämmung, Gipskartonplatten, Rauhf-  
faserputz weiß gestrichen.

### Fenster:

**KG – allgemeine Räume:**

Stahlfenster, verzinkt

**Wohnräume, Schlafräume, Küche, Bad sowie**

**Keller Nr. 41 + 42; nach Plan:**

– Holzisoliertglasfenster bzw. Fenstertüren,  
Holzart Kiefer o. ä., offenporiger Anstrich.

– Außen mit Alu-Fensterbänken. Innen  
Marmorsimse ca. 20 cm breit,  
ausgenommen Bad- und Fenstertüren.

– Aufteilung der Fensterflächen in Dreh- und  
Dreh-Kipp-Flügel bzw. feststehende  
Flächen nach Erfordernis und nach  
Festlegung des Bauträgers.

– Durch die Dachschrägen bedingte schräge  
Fenster in Dachgeschoßwohnungen  
werden feststehend eingebaut.

– In den Räumen des Dachgeschosses ohne  
Außenwände: Dachflächenfenster (DF),  
soweit in den Grundrissen angegeben.

– An allen Fenstertüren zu Balkon  
Schwellenhöhe 7 cm über wasserführender  
Ebene.

**Treppenhaus:**

Holzisoliertglasfenster, Holzart Kiefer o. ä.,  
innen und außen offenporiger Anstrich.

Außen Alu-Fensterbank, innen Marmorsims  
wandbündig, Brüstungsteil Glasal.

### Rolläden:

Kunststoffrolläden, an allen Fenstern, außer  
Keller, Treppenhaus. Im Dachgeschoß  
Rolläden nach Festlegung des Bauträgers.  
Bei Dachflächenfenstern kein Rolläden.

### Türen:

**KG – allgemeine Räume:**

ZK – Türen

**KG – Heizraum, Elektroräume, Keller, Flure:**

Metalltüre nach Vorschrift

**KG – Sondereigentum:**

Die Unterteilung der im Sondereigentum  
stehenden Keller der Wohnungen wird durch  
Holzlattenverschläge vorgenommen.

**Wohnungen:**

– Türblatt und Türrahmen in Mahagoni-  
Furnier. Küchen- und Wohnzimmertüre  
mit Glasausschnitt.

– Abschlußtüre mit Profilzylinderschloß und  
Spion. Falls die Abschlußtüren aufgrund  
behördlicher Auflagen als feuerhemmende  
Türen ausgeführt werden müssen, entfällt  
der Spion.

– Die Befestigungsschrauben der Türrahmen  
werden mit Kunststoffkappen abgedeckt.

**Haustüre:**

Ganzleichtmetalltürelement mit feststehen-  
dem Seitenteil, eloxiert. Drahtverglasung,  
elektr. Türöffner, Profilzylinderschloß.

**Briefkästen:**

Metallbriefkastenanlage, einbrennlackiert, am  
Hauseingang.

**Türe zum Aufzugsmaschinenraum:**

Metalltüre

**Treppe zum Dachraum:**

Holzeinschubtreppe

## Sanitäre Installation und Einrichtungsgegenstände:

**Rohinstallation:**

Abwasserleitung: Stahl-, Guß- oder  
Polyäthylenrohr; Versorgungsleitungen verz.  
Rohr oder Kunststoffrohr.

**KG – Heizraum:**

Ausgußbecken mit Kalt- und Warmwasser-  
zapfstelle, Leitungen auf Putz.

**Trockenraum:**

Ausgußbecken mit Kalt- und Warmwasser-  
zapfstelle, Leitungen auf Putz.

**Küche:**

Kalt- und Warmwasseranschluß für das  
Aufstellen einer Spüle.

**Bad:**

– Körperform-Stahl-Einbauwanne mit Kalt-  
und Warmwasseranschluß, ca. 1,70 m lang  
mit Wannenfüll- und Brausebatterie sowie  
Wanneneinsteigegriff.

– Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser-  
anschluß, ca. 0,65 m breit, Spiegel, Hand-  
tuchhalter. Porzellanablage, wenn hinter  
dem Waschtisch keine Abmauerung vor-  
handen ist, die als Ablage genutzt werden  
kann.

**WC:**

– Handwaschbecken, ca. 0,50 m breit, mit  
Kalt- und Warmwasseranschluß, Spiegel,  
Haken für Handtuch.

– Tiefspülklosett mit Spülkasten und  
Toilettenpapierhalter



#### Allgemein:

- In den 4-Zimmer-Wohnungen weiteres Tiefspülklosett mit Spülkasten und Toilettenpapierhalter im Bad.
- Die Sanitärräume wie Bad und WC erhalten keinen Bodenablauf.
- Kaltwasseranschluß für eine Waschmaschine in der Küche oder im Bad, entsprechend der Planeintragung.
- Die Sanitärobjekte stehen in den Farben „caramel“, „Manhattan“ und „bahamabeige“ zur Auswahl.
- Einhandhebelmischer an Einbauwanne und Waschtisch.
- Der Verbrauch von Warmwasser und Kaltwasser wird in jeder Wohnung, im Heizraum und Trockenraum mit Wasseruhren gemessen.

#### Heizungsanlage:

- Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerungsanlage, einschl. sämtl. erforderlichen Radiatoren oder Flächenheizkörpern und Armaturen geregelt mit Außensteuerung. Zentrale Warmwasserbereitung.
- Die Radiatoren bzw. Flächenheizkörper werden mit Thermostat-Ventilen ausgestattet.
- Der Wärmemengenverbrauch wird mit Heizkostenverteilern gemessen.

#### Elektroinstallation:

##### Wohnzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Antennenanschluß für Radio und FS

##### Separater Eßplatz:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

##### Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen

##### Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen

##### Diele:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

##### Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

##### Abstellraum:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

##### Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandanschluß für Arbeitsleuchte
- 1 Anschluß für Kühlschrank
- 1 Anschluß für Elektroherd
- 1 Anschluß für Waschmaschine
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen

##### Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung in der Diele
- 1 Wandbrennstelle über Waschtisch
- 1 Steckdose mit Deckel

##### WC:

- 1 Wandbrennstelle über Handwaschbecken mit Ausschaltung

##### Allgemein:

- Wenn Diele und Flur in direkter Verbindung stehen, gemeinsame Wechselschaltung.

- Elektroinstallation Eßplatz nur bei vom Wohnzimmer räumlich abgetrennten, separaten Eßplätzen.

##### KG – allgemeine Räume und Flure:

- Beleuchtet durch Schiffsarmaturen, angeschlossen an Gemeinschaftszähler.

##### Treppenhaus:

- In jedem Stockwerk: Treppenhausleuchte mit Einschaltung, über Treppenhausautomat gesteuert.
- Steckdose im Treppenvorplatz KG, und 2. OG, angeschlossen an Gemeinschaftszähler.

##### Antenne:

- Anschluß an Breitbandkabelantennenanlage der Deutschen Bundespost

##### Rufanlage:

- Elektrischer Türöffner und Haustürsprechanlage zu jeder Wohnung

##### Telefonanschluß:

- Leerdose mit Kabel in Diele oder Flur

#### Geländer:

- Innentreppen: Stahlkonstruktion, gestrichen
- Außengeländer/Rankgerüst: Stahlkonstruktion, verzinkt

#### Fassade:

- Rauhputz auf Wärmedämmung
- Sockel, Lisenen usw. gestrichen

##### Aufzug:

- Seilaufzug mit Druckknopf-Sammelsteuerung

#### Keller Nr. 41 + 42:

##### Boden:

- Betonboden, geglättet

##### Wände/Decken:

- Dispersionsfarbanstrich weiß, konstruktive Fugen sichtbar

##### Türe:

- ZK – Türe

##### Elektroinstallation:

- Auf-Putz-Installation
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen

#### Sammelgarage:

##### Fundamente:

- Betonstreifenfundamente oder Betonbodenplatte nach statischer Erfordernis

##### Boden:

- Betonverbundpflaster 6 cm stark oder Rauhbeton, belastbar für Pkw

##### Außenwände:

- Schalbetonwände oder Betonfertigteile

##### Stützen/Wandscheiben:

- Schalbeton oder Betonfertigteile

##### Waagr. Isolierung:

- Vandexanstrich oder Sperrbeton

##### Senkr. Isolierung:

- Bituminöse Abdichtung oder Dichtungsschlämme

##### Decken:

- Stahlbetondecke oder Betonfertigteile, Oberfläche betonrauh

##### Ein- und Ausfahrrampe:

- Betonverbundpflaster 6 cm stark oder Rauhbeton oder Asphaltbelag, belastbar für Pkw
- Seitenwände und Brüstungen in Beton oder Stahlgeländer, verzinkt, soweit erforderlich.

#### Treppe:

- Beton, Oberfläche betonrauh

#### Türen zum Haus:

- Metalltüren nach Vorschrift

#### Türen ins Freie:

- Stahltür mit Wabengitterfüllung

#### Tor an Ein-/Ausfahrt:

- Elektr. betriebenes Rollgittertor mit Schließschalter und/oder Druckknopfschalter.

#### Beleuchtung:

- Leuchtstofföhren über Treppenhausautomat gesteuert

#### Zuluftöffnungen in den Außenwänden:

- Nicht verschlossene Öffnungen, soweit erforderlich mit vorgebauten Lichtschächten, abgedeckt mit verzinkten Gitterrosten.

#### Lüftung:

- Be- und Entlüftungsanlage nach Auflage der Baubehörde. Soweit erforderlich über mechanische Entlüftungsanlage.

#### Entwässerung:

- Niederschlagswasser über Flachdacheinlauf (Gully). An der Rampe offene Rinne mit Gitterrost abgedeckt. Die Entwässerung der Rinne und der Einläufe geschieht über einen Pumpensumpf, direkten Anschluß an die Ortskanalisation oder Versickerung im Gelände, entsprechend behördlicher Auflage.

#### Autoabstellplätze:

- Abgrenzung der Stellplätze durch Farbmarkierung oder Markierungssteine.

#### Parkdeck:

- Grünfläche

#### Allgemein:

- Das Abstellen von gasbetriebenen Kraftfahrzeugen ist in der Sammelgarage nicht zulässig.

#### Außenanlagen:

##### Garten:

- Muttererde eingeebnet. Die gärtnerische Anlage wie Raseneinsaat, Bäume, Büsche und Sträucher wird vom Bauträger festgelegt und ausgeführt.

##### Zugangswege/Zufahrten

- Betonpflaster, 6 cm stark, belastbar für Pkw

##### Pkw-Stellplätze:

- Wasserdurchlässige Rasengittersteine o. ä.
- Unterteilung der Stellplätze durch Farbmarkierung oder Markierungssteine.

##### Müllentsorgung:

- Waschbeton-Müllboxen, für Mülleimer oder Müllcontainer, nach Auflage der Baubehörde.
- Anzahl, Anordnung und Aufstellung der Müllboxen nach dem Übersichtsplan oder nach Auflage der Baubehörde.

##### Kinderspielplatz:

- Gestaltung und Anordnung des Kinderspielplatzes nach dem Übersichtsplan oder nach Auflage der Baubehörde.

#### Sonderwünsche:

- Alle angegebenen Materialien entsprechen der Normalausstattung und können in den Büros der SÜBA besichtigt werden. Diese Ausstattung kann je nach Bautenstand im Rahmen der technischen Möglichkeiten verändert werden, anfallende Mehrkosten werden gesondert berechnet.