

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 ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Lust auf auf ständig weiter 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, vor Ort oder auch mit dem ÖPNV, gut zu erreichen.

Nach Schwetzingen mit seinem Schloss und dem berühmten Schlosspark fahren Sie nur ca. 7 km. Dort befinden sich zusätzlich zahlreiche Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten.

Heidelberg ist mit ca. 20 km Entfernung noch sehr gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m ² a)
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

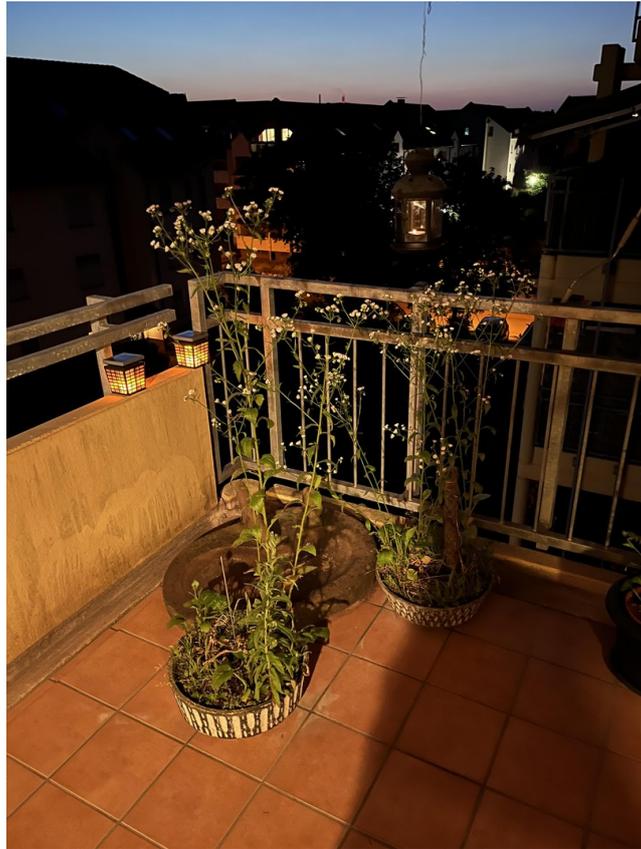


Bad mit Badewanne



WC / Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abendstimmung auf Balkon



Winterliche Aussicht zur Straß

Exposé - Grundrisse

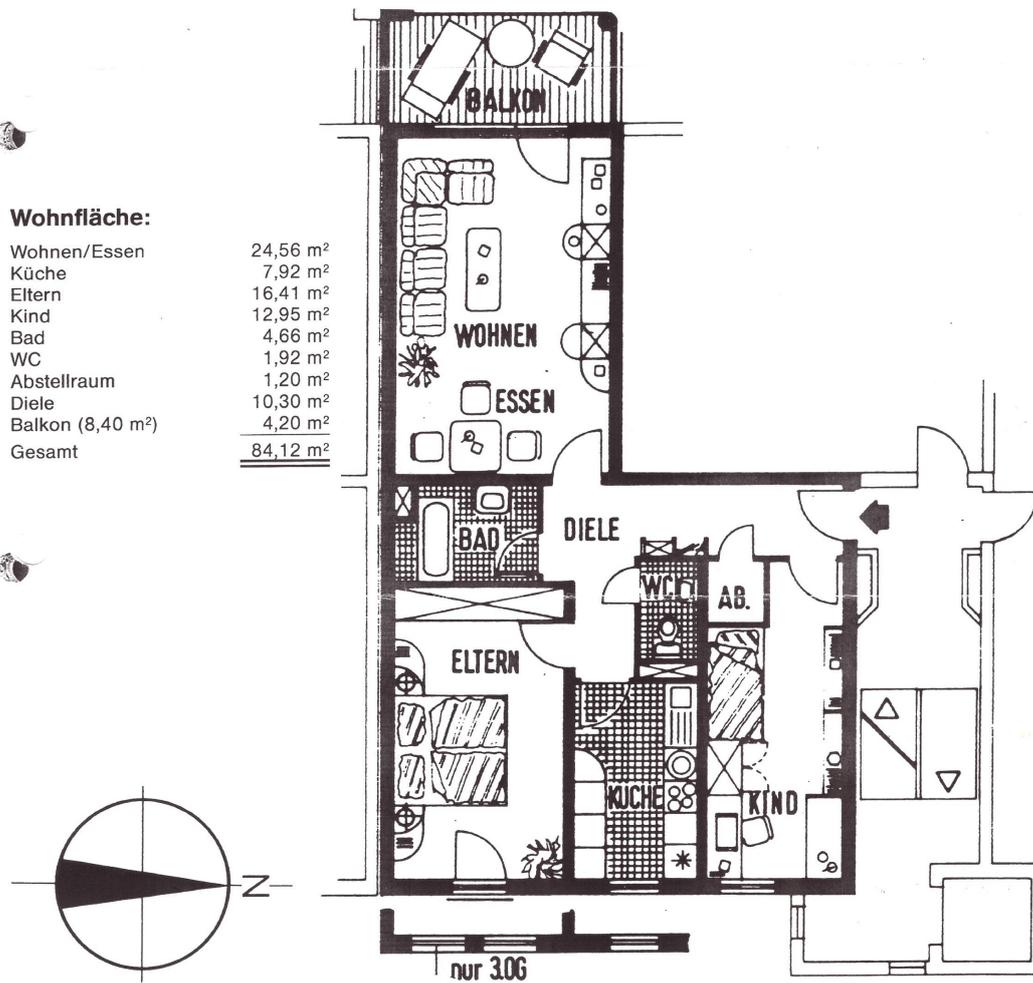
3 Zi.-Whg.

84,12 m²



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	24,56 m ²
Küche	7,92 m ²
Eltern	16,41 m ²
Kind	12,95 m ²
Bad	4,66 m ²
WC	1,92 m ²
Abstellraum	1,20 m ²
Diele	10,30 m ²
Balkon (8,40 m ²)	4,20 m ²
Gesamt	<u>84,12 m²</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

Ver. 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:

Ganzleichtelement 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 Wannenfäll- 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.