

# Exposé

## Reihenhaus in Mannheim

**ohne Makler! Einmalig-Exklusiv-Extravagant -Traumhaus  
in Mannheim Rheinau**



Objekt-Nr. OM-326450

**Reihenhaus**

Verkauf: **695.000 €**

68219 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

- Neubauniveau (Vollständige Entkernung und Grundsanierung des Hauses im Jahr 2017. Erstbezug im Jahr 2018. Heizung, Wasser-, Abwasser, Elektrik, Fenster, Dach, Wärmedämmung, usw. wurden neu verlegt)

Boden:

- Edles, handgehobeltes, gekalktes Dielenparkett aus echter Eiche (UG, EG und 1.OG)

„Hightech“ Küche:

- "One-of-kind" frei stehende Edelstahl Bulthaup Kücheninsel

- Weiße Hochglanz Next125 Einbauschränke

- Großer, integrierter amerikanischer Kühlschrank mit Ice Cube-Spender (Samsung)

- Wandhängende, freischwebende Kuben mit integrierten Miele Einbaugeräten in obsidianschwarz

Bäder:

- Geräumiges Luxus Masterbad im 1. OG: mit freistehender Design-Badewanne, bodengleiche Regendusche mit fast unsichtbarem Ablauf, italienischem Design-Waschtisch, hochwertige, exklusive, großformatige italienische Design-Fliesen

- Duschbad im Souterrain: bodengleiche Dusche mit fast unsichtbarem Ablauf, hochwertige, exklusive XXL-Designfliesen

- Alle Bäder verfügen über hochwertigste Design-Armaturen von namenhaften deutschen Herstellern

Architektonische Highlights:

- Freischwebende Kragarmtreppe (Sichtbeton)

- Offene Galerie mit edlem Glasgeländer

- Begehbare Glasböden (EG, dreifach verglast)

- Großflächige Lichtbänder (dreifach verglast)

- Le Corbusier Design-Licht-, Jalousie und Tastschalter

- Komplette Designer-Beleuchtung im ganzen Haus (u.a. Ingo Maurer (Birdie's, Zettel'z))

- Spotlights: Toplight Modell PUK in chrom matt

- Edelstahl-Flachdach (mit noch 15-jähriger Garantie)

Türen:

- Raumhohe, flächenbündige, fugenlose Eingangstüre (dreifach isolierverglast, erhöhte Einbruchsicherheit)

- Raumhohe, flächenbündige, rahmenlose Innentüren mit italienischen Edelstahl-Design-Beschlägen

- Raumhohe, schwellenlose Panorama Hebe-Schiebetüren (Schüco, dreifach isolierverglast)

Technische Highlights:

- Elektrische, schienengeführte 3D-Aluminium Raffstores (ROMA, windstabil bis 80 km/h, SOMFY-Motoren)

- Farb-Video-Gegensprechanlage mit exklusiver Edelstahl Klingel- und Kamerastele vor dem Traumhaus (Siedle Steel)
- Design-Gasbrennwerttherme (VAILLANT ECOcompact)
- Vorinstallierte Design-Umluftanlage (VAILLANT recovair)
- Durchgängig Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung (außer HWR und Technikraum)
- Vorinstallierte funkgesteuerte Alarmanlage (mit möglicher Handy- Echtzeitmeldung)
- Vorinstallierter Fingerprint an der Eingangstüre

Flachdach:

- Edelstahldach mit Garantie

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad

## **Sonstiges**

- Geräumiger, begehbare und verspiegelter Kleiderschrank
- Freundlich helles Souterrain mit geräumigem hellen Hobbyraum (flexibel nutzbar z.B. auch als Kinderzimmer) und eigenem Duschbad
- Hauswirtschaftsraum mit weißen Hochglanz Einbauschränken und Miele Geräten (Waschmaschine und Trockner)

Outdoorbereich:

- Mediterrane Gartengestaltung mit 18qm großer Südwestterrasse
- Gartenhaus-Werkstatt-Sauna-ChillOut-Showroom im Bauhausstil
- Garage der Superlative: Ein Highlight für Autoliebhaber!
- Schwarz-roter Design-Fliesenboden in Raceoptik, eine Wandseite ist mit einer schwebenden Hochglanz-Schrankwand ausgestattet, LED Beleuchtung, Ladestation für E-Auto

## **Lage**

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist eine der sonnigsten Regionen Deutschlands und mit dem Oden- und Pfälzer Wald ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungsuchende.

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einem absolut ruhig gelegenen, ehemaligen Neubaugebiet mit grünem Wohnumfeld im südlichsten Mannheimer Ortsteil Rheinau mit ca. 25.000 Einwohnern.

Kein Verkehrslärm stört, da das Haus nur fußläufig erreicht werden kann (Be- und Entladen ist selbstverständlich gestattet).

Die Lage zeichnet sich besonders durch die gute Infrastruktur aus. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof finden sich in einem Umkreis von 900 m.

Durch die nahegelegene Anbindung an die B36, A656 und A6 erreichen Sie schnell die Innenstadt Mannheims, die Altstadt Heidelbergs oder auch Frankfurt, Karlsruhe und Kaiserslautern.

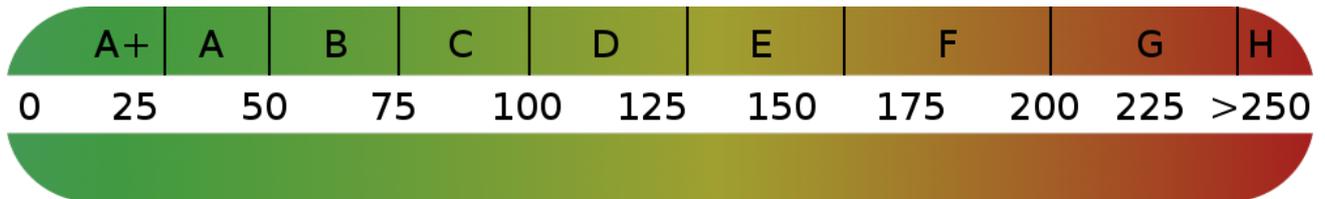
Zum Rheinauer Wald sind es nur 300 m. Zum Fluss Rhein 1km und zum Rheinauer See ca. 1,5 km.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



wandhängende Markengeräte

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit offener Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Design-Masterbad freist. Wanne

# Exposé - Galerie



Design-Masterbad ebene Dusche

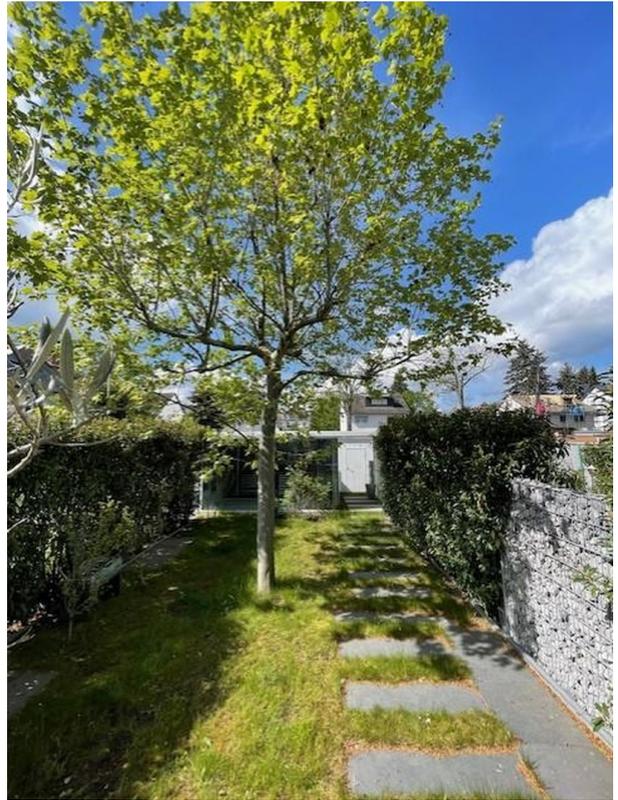


Design-Duschbad

# Exposé - Galerie



Design-Heiz- u. Lüftungsanlage

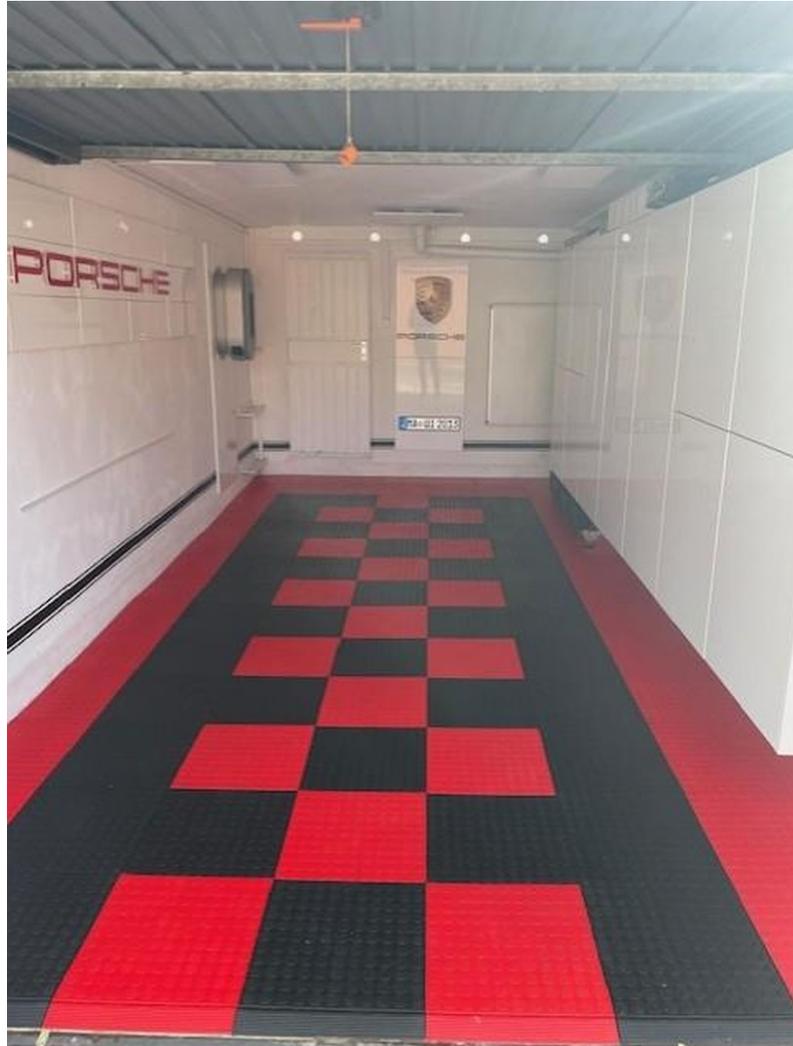


mediterraner Garten



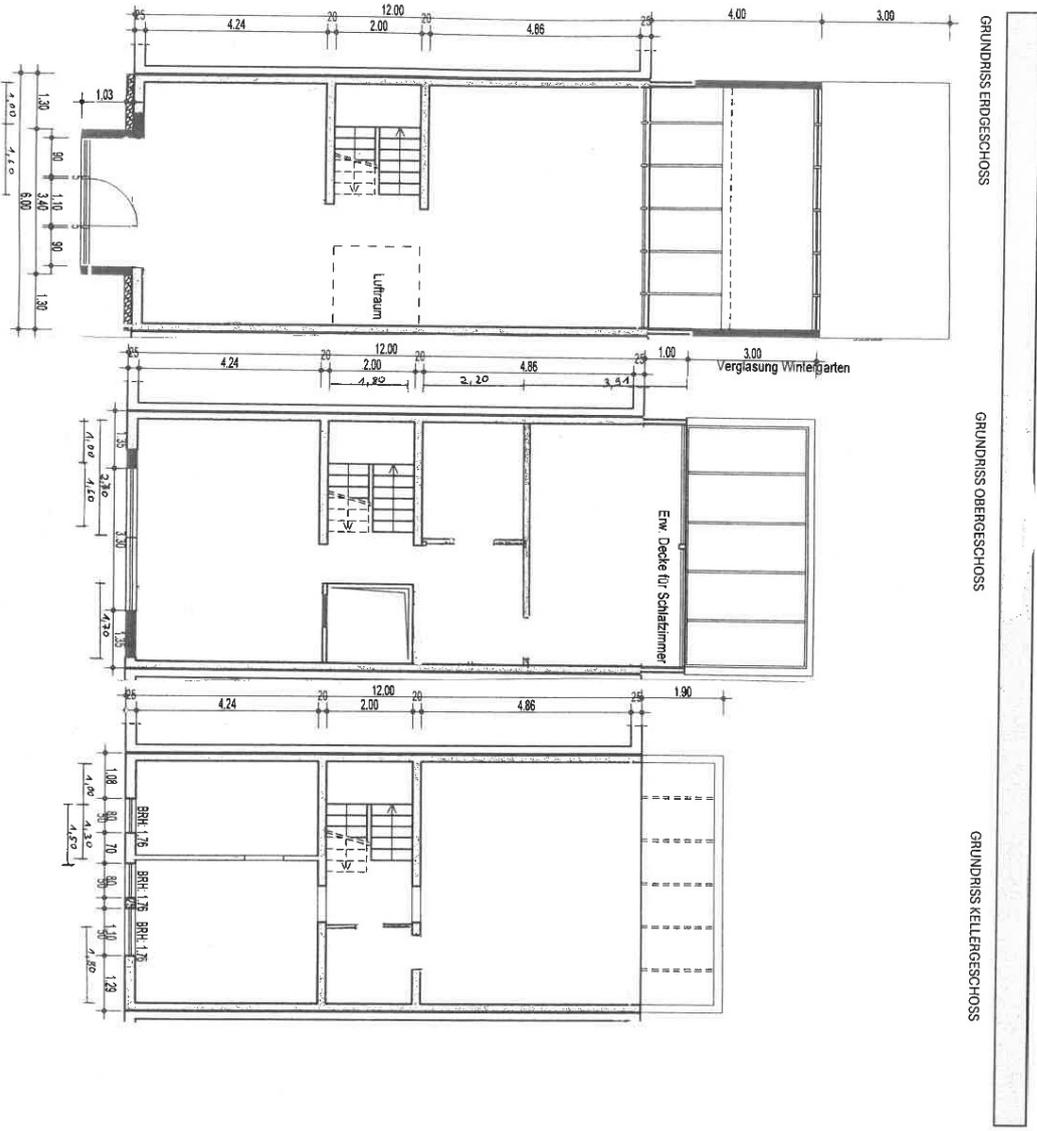
Garten-Werk-Chill-Showroom

# Exposé - Galerie



Design-Garage mit Ladestation

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

## OBJEKTDATEN

Einfamilien-Reihen-Mittelhaus  
69219 Mannheim

## AUFTRAGGEBER

.....

## PLANNFORMATIONEN

Grundriss: 703219 Mannheim  
Bestandszeichnung von Architekt  
Format in DIN A4  
Maßstab 1:100  
Erstellt am 22.03.2024

## WOHNFÄCHENRECHNUNG

Wintergarten/Buro	ca.	22,05 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca.	26,88 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca.	6,96 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	5,40 m <sup>2</sup>
	ca.	23,58 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>85,17 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	ca.	22,40 m <sup>2</sup>
belegl. Kleiderschrank	ca.	5,40 m <sup>2</sup>
Stiege	ca.	3,90 m <sup>2</sup>
Treppe	ca.	2,40 m <sup>2</sup>
Masterbed	ca.	22,68 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>63,98 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer/Hobby	ca.	16,76 m <sup>2</sup>
Dusch-WC	ca.	1,90 m <sup>2</sup>
Wohnraum	ca.	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	5,00 m <sup>2</sup>
Heizraum	ca.	3,78 m <sup>2</sup>
Waschküche	ca.	0,5 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>27,76 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 100%	ca.	176,61 m <sup>2</sup>
	ca.	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>784,51 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach DIN 277 erstellt.