

# Gut geschnittenes Reihenhaus mit schönem Garten

Objekt: 200 • 68161 Mannheim Vogelstang  
479.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	200
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	68161
Ort	Mannheim Vogelstang
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 271 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	25.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	479.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive gesetzliche MwSt bezogen auf den Kaufpreis



## Beschreibung

Das Reihenmittelhaus ist im Jahr 1969 auf einem 271m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv erbaut worden. Beim Betreten des Hauses stehen Sie in der gepflegten, großzügigen Diele. Linkerhand erwartet Sie ein Gäste WC, hier ist 2023 die Toilette neu eingebaut worden. Rechterhand gelangen Sie in die Küche, die aktuell eine Durchreiche hat und zwei Räume miteinander verbindet und dadurch so manchen unnötigen Weg erspart. Diese nicht tragende Wand können Sie durchaus auch entfernen und dadurch eine loftartige Verbindung zum Ess- und Wohnbereich herstellen. Das Ess- und Wohnzimmer ist mit einem Eichen- Parkett Boden ausgestattet und besticht durch die hellen Fensterfronten mit einem Zugang zur Südwest- ausgerichteten mit Terracotta- gefliesten Terrasse und dem einer Mischung aus Rasen und Blumen mit Sträuchern liebevoll angelegten Garten. Über die Kunststeintreppe gehen Sie in das Obergeschoss, hier stehen Ihnen ein Elternschlafzimmer mit Balkon und zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese können z.B. als ein Kinderzimmer und als Arbeitszimmer genutzt werden. Im Kellergeschoss ist eine Gasheizung clever versteckt eingebaut worden. Des weiteren ist eine voll funktionierende Sauna mit abgetrennter Dusche vorzufinden. Der weitere Kellerraum zur Straßenseite gelegen, kann als Wein und Abstellraum fungieren. Last but not least steht Ihnen ein heller Hobbyraum, der z.B. auch als Gästezimmer genutzt werden kann, mit einer Deckenhöhe von 2,50m, einem Aufgang zum Garten und einem versteckt integrierten Waschmaschinenanschluss und Waschbecken zur Verfügung. Dieser Raum kann vielfältig genutzt werden. Eine Garage ist im Kaufpreis inkludiert.

## Lage

Die Universitätsstadt Mannheim mit ihren ca. 314.000 Einwohnern bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in der Metropol-Region Rhein-Neckar.

Der Stadtteil Vogelstang liegt im östlichen Teil Mannheims. Im Westen grenzt der Stadtteil an Käfertal, im Osten an Wallstadt. Im Süden liegt ein ehemaliger Baggersee, der als beliebtes Naherholungsgebiet dient. Im Nordosten befindet sich das Viernheimer Kreuz sowie die Stadt Viernheim mit dem Rhein-Neckar-Zentrum.

Der Stadtteil Vogelstang wurde in den 60-iger Jahren als reines Wohngebiet erschlossen und besitzt eine gute Infrastruktur und Anbindung an die ÖPNV. Ein Einkaufszentrum liegt zentral in der Mitte der Vogelstang. Es gibt eine Grundschule und das Schulzentrum mit Haupt-, Realschule und Gymnasium.

## Ausstattung Beschreibung

- Gaszentralheizung
- Eiche- Parkett ( Wohnzimmer und Esszimmer )
- PVC- Beläge und Korkboden und Teppichboden
- Marmorfensterbänke
- 2019 Kamin saniert
- 2012 komplette Dachsanierung
- 2023 Gäste WC ( neue Toilette gesetzt )
- 2021 Regenfallrohr erneuert
- Aluminium- Fenster 2 Fachverglasung
- Sauna und Dusche im Keller
- Waschmaschinenanschluss und Waschbecken im Keller
- Zugang zum Grundstück von der Vorderseite und Rückseite möglich
- eigene Garage

## Sonstige Angaben

Alle Angaben dienen einer ersten Information und sind ca. Angaben. Für die Richtigkeit übernimmt die Fa. Rainer Marzenell Immobilien keine Gewähr. Alle Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.

Es entsteht eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt bezogen auf den Kaufpreis und diese ist nach der Unterschrift des Kaufvertrages sofort fällig.

## Impressionen



backbone\_129927\_008\_HD



Garten



backbone\_129927\_029\_HD



backbone\_129927\_004\_HD



backbone\_129927\_007\_HD



backbone\_129927\_002\_HD



backbone\_129927\_003\_HD



backbone\_129927\_019\_HD



backbone\_129927\_020\_HD



backbone\_129927\_021\_HD



backbone\_129927\_013\_HD



backbone\_129927\_016\_HD



backbone\_129927\_014\_HD



backbone\_129927\_024\_HD



backbone\_129927\_027\_HD



## Ihr Ansprechpartner

Herr Rainer Marzenell  
Fa. Rainer Marzenell Immobilien  
Schopfheimerstraße 15  
68239 Mannheim

Mobil: +49 1739110794

E-Mail: [r.m@anfragen.marzenell-immobilien.de](mailto:r.m@anfragen.marzenell-immobilien.de)

Web: [www.marzenell-immobilien.de](http://www.marzenell-immobilien.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.