



## Charmantes und modernisiertes Haus mit großen Garten und Garage

<b>540.000 €</b>	<b>105,49 m<sup>2</sup></b>	<b>4,5</b>	<b>697 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer	Grundstücksfl. ca.

Provisionsfrei,

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**68307 Mannheim (Schönau)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2kckj5n> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**540.000 €**

### Provision für Käufer

provisionsfrei

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Schönau, im nördlichen Teil der Stadt Mannheim. Die Schönau bietet nicht nur idyllisches und ruhiges Wohnen, sondern auch eine grüne Umgebung, die den Alltag belebt und den Lebensstandard stetig verbessert. Die Nähe zum Käfertaler Wald verstärkt den Eindruck einer Natur eingebetteten Wohnsituation und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, leichten Läufen oder Fahrradausflügen ein. Es ist ein schöner Kontrast zum Stadtleben, der Einwohnern eine Pause vom Alltag ermöglicht.

Die Schönau in Mannheim ist ein pulsierender und lebhafter Stadtteil, gepaart mit einer entspannten und zugleich anregenden Atmosphäre. Das soziale Leben im Stadtteil ist besonders lebendig und wird von zahlreichen Vereinen geprägt, die eine Vielzahl von Interessen und Freizeitaktivitäten abdecken. Diese bieten den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten, das Gemeinschaftsleben zu genießen und neue Kontakte zu knüpfen.

Hinsichtlich der Bildungseinrichtungen ist der Stadtteil hervorragend aufgestellt. Das Johanna-Geismar-Gymnasium, das eine Zweigstelle der Stadtbibliothek beherbergt, bietet einen hervorragenden Beitrag zur Wissensvermittlung und Bildung im Stadtteil. Die Schönauschule und die Hans-Christian-Andersen-Schule sind als Grundschulen ideal für Familien mit jüngeren Kindern. Beide sind Ganztagsgrundschulen und bieten somit auch eine erleichterte Betreuung für berufstätige Eltern. Die Kerschensteinerschule als Gemeinschaftsschule verfolgt einen inklusiven Ansatz und bietet ebenfalls Ganztagsunterricht an.

Die Schönau bietet auch eine gute Infrastruktur zur Nahversorgung. Es sind zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen im Stadtteil zu finden, die den täglichen Bedarf bequem decken. Egal ob Supermarkt, Bäcker, Fleischer oder Apotheke – alles ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ein weiterer wichtiger Faktor. Der Fußweg zur nächsten Station des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beträgt nur etwa fünf Minuten. So sind Sie in kurzer Zeit im gesamten Stadtgebiet Mannheims unterwegs und profitieren von bester Mobilität.

Nicht zu vergessen ist die exzellente Verkehrsanbindung. Die Autobahn A6 ist in etwa 10 Minuten zu erreichen und verbindet die Schönau auch überregional sehr gut mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Von hier aus sind sowohl der Mannheimer Stadtteil Waldhof, Heidelberg oder auch Frankfurt schnell und bequem zu erreichen.

Zusammengefasst ist die Lage ein idealer Ort zum Wohnen. Die Mischung aus grüner Umgebung, exzellenter Schul- und Vereinslandschaft, guter Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung macht dieses Objekt zu einem erstrebenswerten Wohnort in Mannheim.

Das Objekt selbst befindet sich in sehr ruhigen Wohnlage.

## Das Haus

Geschosse	Baujahr	Bezug
2 Geschosse	1935	frei

Derzeitige Nutzung  
frei

- ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Garten
- ✓ 3 Stellplätze: Garage, Außen-Stellplatz
- ✓ Bad mit Fenster und Dusche

- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Kunststoffboden
- ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum
- ✓ kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Bedarfsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1935

Wesentliche Energieträger  
Gas

Effizienzklasse  
E

Endenergiebedarf  
146,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Objekt ist ein charmantes und modernisiertes Haus mit einem großen Garten und Garage.

Das 1935 in massiver Bauweise erstellte und 1970 durch einen Anbau erweiterte Doppelhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von 697 Quadratmetern errichtet wurde, strahlt eine einladende Atmosphäre aus. Das Grundstück kann lt. einer Bauvoranfrage geteilt und zusätzlich bebaut werden.

Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von 105,49 Quadratmetern eine attraktive Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern und einem Badezimmer. Verteilt auf zwei Etagen, bietet jede Fläche des Hauses ein Gefühl von Gemütlichkeit und Wärme, gepaart mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Im KG befindet sich ein weiterer, ca. 30 m<sup>2</sup> großer Hobby oder Partyraum, der komplett ausgebaut ist und das zweite Tageslichtbad (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt).

Es bestehen keine Mietverhältnisse; das Haus ist frei.

## **Ausstattung**

Ein wichtiger Aspekt dieser schönen Immobilie ist ihr ausgezeichneter und gepflegter Allgemeinzustand. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wurden, darunter eine Erneuerung der Heizung, der Böden, der Bäder, der Elektrik und der Wasserleitungen, erstrahlt das Haus nun in neuem Glanz.

Im Jahr 2021 wurden zudem alle Fenster erneuert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem gesteigerten Wohnkomfort führt.

2022 wurde im Außenbereich neu gepflastert, was dem Anwesen zusätzlich eine frische und einladende Optik verlieh.

Weitere Verbesserungen wurden im Jahr 2023 durchgeführt, als zwei Wände im Wohnzimmer mit einem offenporigen Lehmputz versehen wurden. Dies verleiht dem Raum eine angenehme Haptik und verbesserte Akustik. Darüber hinaus erfolgte ein Austausch des Wärmetauschers der Gastherme und ein neuer Kaminofen wurde im Wohnzimmer installiert. Dies sorgt für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit in den kalten Wintermonaten.

2024 wurde schließlich eine dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Filter und Wärmetauscher eingebaut und das Hauptabwasserrohr bis zum

Kanal erneuert, was zur Stabilität und Langlebigkeit des Hauses beiträgt.

Die beiden Tageslichtbäder sind sehr geschmackvoll und zeitlos gefliest.  
Die EBK ist Bestandteil dieses attraktiven Angebots.

Die Wärmeversorgung wird durch eine Gasheizung gewährleistet.

Hervorzuheben ist auch die Verfügbarkeit einer Garage mit Grube und elektrischem Sektionaltor. Weitere Fahrzeuge können in der Einfahrt geparkt werden. Damit entfällt die lästige Parkplatzsuche und Ihr Fahrzeug ist stets sicher untergebracht.

## **Weitere Informationen**

### Sonstiges

Alle Angaben über Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverwertung etc. vorbehalten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem unschlagbaren Charme, der Qualität und der Ästhetik dieses einmaligen Anwesens überzeugen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen und Ihnen dieses wunderschöne Zuhause vorzustellen.

### Stichworte

Zustand: neuwertig, saniert

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum

## Anbieter der Immobilie



### **Mauris Immobilien**

Kalthorststraße 9,  
68307 Mannheim

Herr Thomas Mauris  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 0621/1673155

### **Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/2kckj5n> →

## Alle Bilder



Ansicht mit Garage



Straßenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf



Garten



Wohnen



Kaminofen Wohnen



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Essen



Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf



Schlafen



Duschbad EG



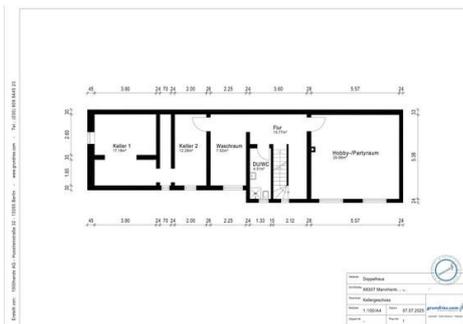
Hobbyraum KG



Duschbad KG



Mauris-Immobilien.de



Grundriss KG.jpg

