



## Attraktives Haus in ruhiger Lage von MA-Waldhof

**549.000 €**

Kaufpreis

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**4,5**

Zimmer

**298 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**68305 Mannheim (Waldhof)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2rqqb56> →

## Preise & Kosten

### Kaufpreis

**549.000 €**

### Provision für Käufer

2,5% vom notariellen Kaufpreis inkl. gesetzl MWSt. Wir sind für beide Parteien in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig.

## Lage

MA-Waldhof ist einer der nördlichen Stadteile von Mannheim. Hier befinden sich u. a. ein Hallenbad und das Carl-Benz-Bad (Freibad) im benachbarten Stadtteil Gartenstadt. Im angrenzenden Naherholungsgebiet „Käfertaler Wald“ sind viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten oder anderen Freizeitbeschäftigungen gegeben. Der Stadtteil bietet zudem viele attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

In die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof kommen Sie mit Bus oder Bahn in etwa einer Viertelstunde. MA-Waldhof verfügt über eine Anbindung an die A6 über die Anschlussstelle MA-Sandhofen und über die Bundesstraße 38 zum Autobahnkreuz Viernheim.

Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen Lage, in zweiter Baureihe. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu Fuß erreichbar.

## Das Haus

| Kategorie        | Baujahr | Bezug  |
|------------------|---------|--------|
| Doppelhaushälfte | 2020    | sofort |

- ✓ nicht unterkellert
- ✓ Terrasse, Garten
- ✓ Stellplatz

- ✓ Bad mit Fenster und Dusche, Gäste-WC
- ✓ offene Küche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Bedarfsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
2020

Wesentliche Energieträger  
Elektro

Effizienzklasse  
A+

Endenergiebedarf  
14,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Haustyp  
KfW 55

Heizungsart  
Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Verkauf eines Einfamilienhauses (DHH) nebst Carport in guter und ruhiger Wohnlage von MA-Waldhof.

Das Haus wurde 2020 in massiver Bauweise auf einer Bodenplatte erbaut und überzeugt durch einen durchdachten und bewährten Grundriss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 101 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen.

Im EG befindet sich der sehr geräumige und offen geschnittene

Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die große, gartenseitige Terrasse, die anschließende offene Küche, ein Gäste WC und ein überaus praktischer Hausanschlußraum/Abstellkammer.

Das 1. OG/DG verfügt über drei Zimmer und das Familienbad.

Das Objekt befindet sich in zweiter Baureihe, mit einem ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Der Miteigentumanteil an dem 596 m<sup>2</sup> großen Grundstück beträgt 50% . Es gibt keine Hausverwaltung und auch keine Pflicht zur Bildung von Rücklagen (kein Hausgeld!). Jede der beiden DHH ist komplett für sich selbst verantwortlich; es bestehen ganz klar getrennte Nutzungsbereiche.

### **Ausstattung**

Ebenso überzeugend wie die Aufteilung ist auch die Ausstattung dieses attraktiven Objektes.

Es wurde als Energiesparhaus KfW 55 nach EnEV geplant und gebaut. Es ist mit moderner und kostensparender Haustechnik ausgestattet.

Die Böden im Haus sind mit einem wertigen Vinyl in Holzoptik belegt. Das Tageslichtbad und das Gäste WC sind geschmackvoll und zeitlos gefliest. Das Tageslicht-Familienbad verfügt über eine bodengleiche und geräumige Dusche.

Beheizt wird das Haus mit einer Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, kombiniert mit einem Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung und Luftfilter. Diese Wohnraumlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima und konstanter Temperatur. Alle 3-Fach ISO-Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Zusätzlich verfügt dieses attraktive Objekt über eine PV-Anlage mit Stromspeicher, eine Wallbox – um Ihr Auto sicher und bequem zuhause zu laden und einen Brunnen im Garten.

Die großzügige Terrasse ist überdacht und kann mit integrierten Spots stimmungsvoll beleuchtet werden. Von hier haben Sie einen wunderbaren

Blick in den schön angelegten, ca. 100 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Garten.  
Das große Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Der Carport hat  
einen direkten Zugang zum Garten.

## 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/2rqqb56> →

## Alle Bilder



Vorderansicht



Terrasse



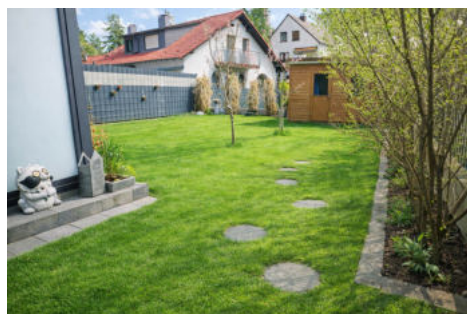
Wir kümmern uns um Vermietung und Verkauf!



Garten Blick auf Terrasse



Garten\_1



Garten\_2



Garten\_3



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2



Essen



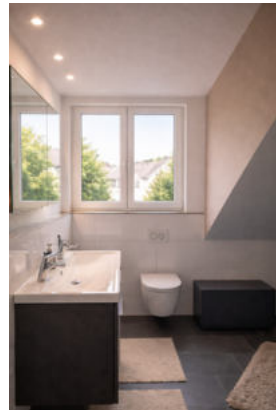
Küche



Wir kümmern uns um Vermietung und  
Verkauf!



Gäste WC



Badezimmer



Schlafzimmer.png



Kinderzimmer.png



Büro



Exposegrundriss\_EG



Exposegrundriss\_DG



Mauris-Immobilien.de