

FLACCAVENTO SERVICE CENTER

MANNHEIM · LADENBURGER STRASSE

Wohnen mit zwei Außenbereichen

Vier Zimmer im Dachgeschoss mit Terrasse und Balkon

WOHN-/NUTZFLÄCHE*

ca. 137,33 m²

ZIMMER

4

KALTMIETE

1.750 €

VERFÜGBAR

Sofort

* Inkl. 100 % Terrasse/Balkon; vorläufig. Balkonbreite und Dachschrägen noch zu prüfen.

Ladenburger Straße 33 | 68309 Mannheim | Einheit 5



DAS MIETANGEBOT

Vier Zimmer und zwei

Außenbereiche in Mannheim

“ Ein offener Wohnbereich, drei weitere Zimmer und Platz im Freien: ein Zuhause mit Raum für Ihre eigenen Vorstellungen.



LADENBURGER STRASSE 33

Dachgeschosswohnung mit Terrasse und seitlichem Balkon. Sofort verfügbar, unmöbliert und ohne Einbauküche.



AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Eckdaten

ca. 137,33 m²

Wohn-/Nutzfläche inkl. 100 % Terrasse und Balkon

4 Zimmer

Wohnen und drei separat zugängliche Zimmer

Dachgeschoss

Zugang über das Treppenhaus

Bad + WC

Bad und separates WC laut Grundriss

Terrasse + Balkon

Zwei Außenbereiche zur Wohnung

Wärmepumpe

Heizungsart laut Eigentümerangabe

DIE FLÄCHENBASIS

Wohn-/Nutzfläche: 99,90 m² Innenräume laut Plan + 26,00 m² Terrasse + ca. 11,43 m² Balkon = ca. 137,33 m². Außenflächen sind zu 100 % enthalten. Vorläufige Flächensumme, keine reine Wohnflächenangabe; Balkonbreite und Dachschrägen sind noch zu prüfen.



WOHNEN UND ESSEN

Der Mittelpunkt des täglichen Lebens



Wohnbereich



Zugang zum Außenbereich

Offen gestaltet und angenehm verbunden

Der im Grundriss mit 32,9 m² ausgewiesene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die große Fensterfront stellt die Verbindung zur Terrasse her. Helle Wände und Bodenbeläge in Holzoptik bieten einen zurückhaltenden Rahmen.

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Terrassenzugang aus dem Wohnbereich
- Vermietung ohne Einbauküche
- Unmöbliert und sofort verfügbar
- Raum für eine Einrichtung nach eigenen Vorstellungen



SCHLAFEN UND ARBEITEN

Raum für eigene Ideen



ZIMMER MIT DACHSCHRÄGE



WEITERES ZIMMER MIT AUSSENZUGANG

Drei separate Zimmer ergänzen den offenen Wohnbereich. Sie können beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Dachschrägen prägen einzelne Räume; Fenster bringen Tageslicht in die Wohnung.

Schlafzimmer laut Plan

20,7 m²

Kinderzimmer 1 laut Plan

15,1 m²

Kinderzimmer 2 laut Plan

14,2 m²

Planflächen; Höhenanrechnung noch offen. Zuordnung der Fotos zu einzelnen Raumgrößen nicht bestätigt.

BAD UND SEPARATES WC

Helle Oberflächen und klare Formen



DUSCHE



SANITÄRBEREICH MIT FENSTER

Durchdacht für den Alltag

Der Grundriss weist ein Bad/WC und ein separates WC aus. Die Aufnahmen zeigen eine Dusche, wandhängende Sanitärobjekte und Waschtischunterschränke. Helle Wandflächen treffen auf dunkle Bodenfliesen. Fenster ermöglichen Tageslicht und natürliche Lüftung in den abgebildeten Sanitärräumen.



TERRASSE UND BALKON

Zwei Plätze im Freien



AUSSENANSICHT MIT SEITLICHEM BALKON UND DUNKLER GLASBRÜSTUNG

Die Terrasse am Wohnbereich und der seitliche Balkon erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung. Sie bieten Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen und Aufenthalt im Freien.

ca. 26 m²

Terrassenfläche laut Grundriss

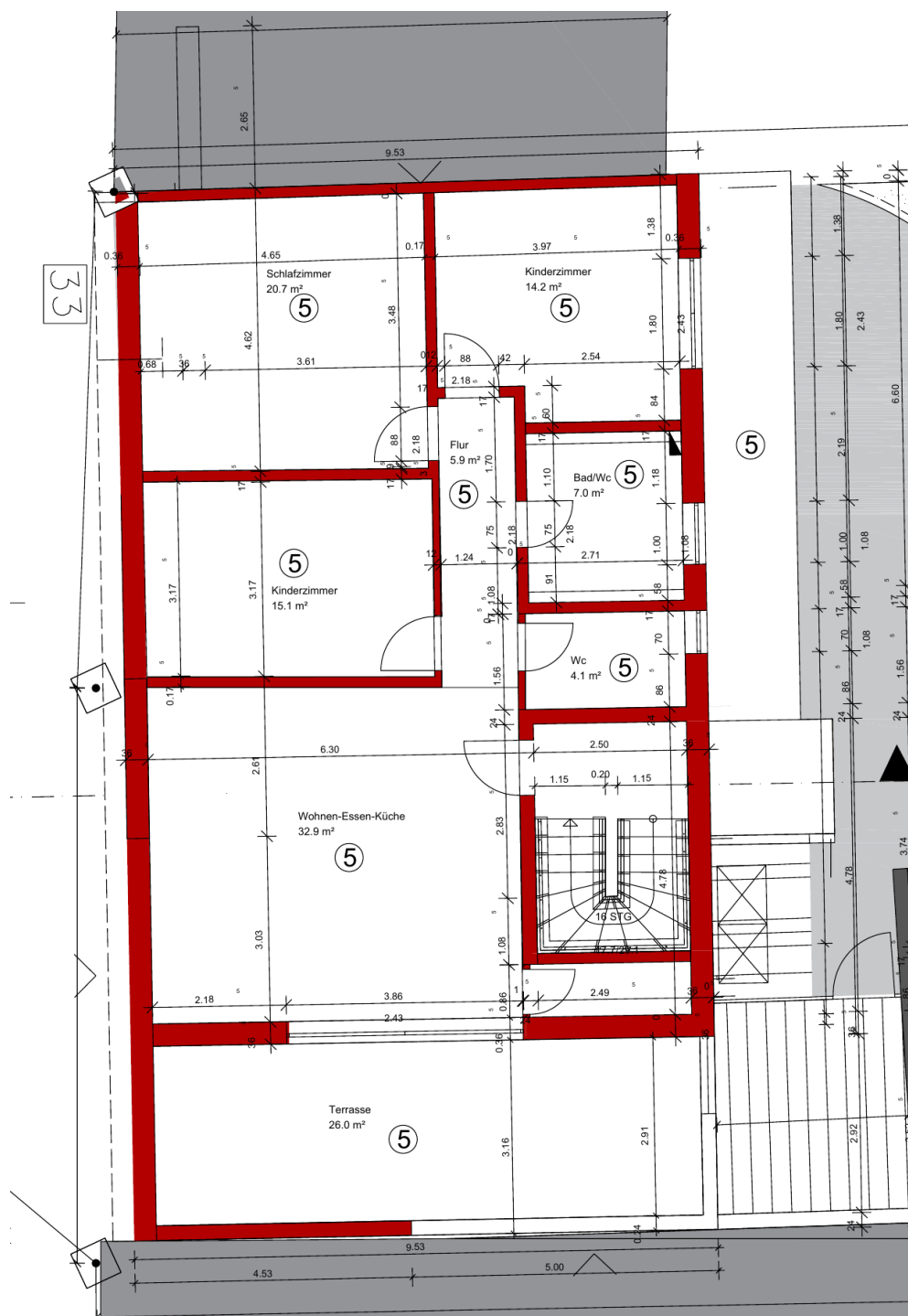
ca. 11,43 m²

Balkonfläche, näherungsweise

Balkon: ca. 8,165 m Länge aus der Maßkette x ca. 1,40 m abgeleitete Breite. Die Breite ist nicht direkt bemaßt. Außenflächen sind nicht mit ihrem Wohnflächenanteil gleichzusetzen.

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Einheit 5 mit Terrasse und Balkon



EINHEIT 5 IM BESTANDSPLAN | Darstellung nicht maßstäblich

Wohn-/Nutzfläche: 99,90 m² Innenräume + 26,00 m² Terrasse + ca. 11,43 m² Balkon = ca. 137,33 m², Außenflächen zu 100 %. Vorläufige Summe der Plan- und Außenflächen, keine reine Wohnflächenangabe. Balkonbreite und Dachschrägen sind noch zu prüfen.

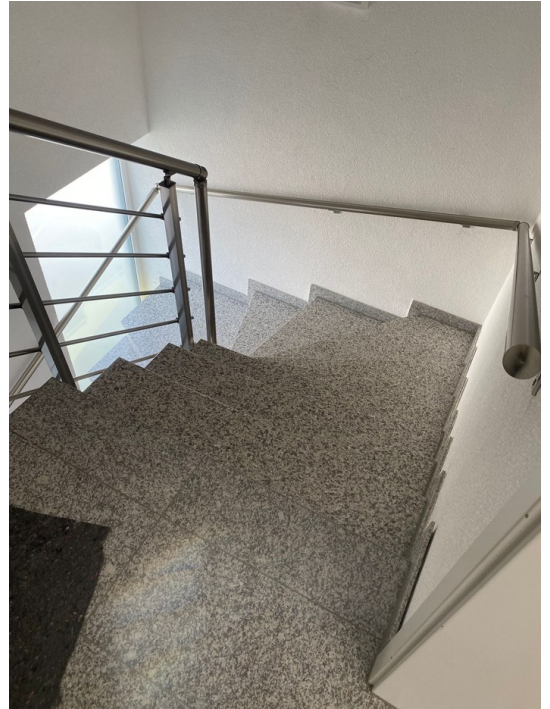


GEBÄUDE UND AUSSTATTUNG

Zeitgemäß wohnen in Mannheim



Strassenansicht



Treppenhaus

Helle Fassade, dunkles Dach und zurückhaltende Details bestimmen das Erscheinungsbild. Die Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar. Das Baujahr wird im Energieausweis mit 2023 angegeben.

AUSSTATTUNG LAUT BAUBESCHREIBUNG

Vorgesehen sind Massivbauweise, Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, elektrische Rollläden, Videoklingelanlage und Netzwerkverkabelung. Die Ausführung dieser Einzelmerkmale ist noch zu bestätigen.

Keller 5 ist in den Unterlagen mit rund 19,4 m² ausgewiesen; seine Mitvermietung ist noch offen. Eine Stellplatzmitvermietung ist bislang nicht bestätigt.



MIETDATEN UND ENERGIE

Transparent zusammengefasst

Kaltmiete pro Monat

1.750,00 €

Wohn-/Nutzfläche, vorläufig

ca. 137,33 m²

Nebenkostenvorauszahlung

250,00 € / Monat

Monatliche Gesamtzahlung

2.000,00 €

Kaution

Auf Anfrage

Verfügbarkeit / Übergabe

Sofort · unmöbliert · ohne Einbauküche

ENERGIEAUSWEIS

Art

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf

22,3 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

A+

Heizungsart

Wärmepumpe

Energieträger Heizung / Warmwasser

Strom / Strom

Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger

2023 / 2023

Ausgestellt / gültig bis

10.07.2025 / 10.07.2035

Energiedaten laut vorgelegtem Ausweis, Heizungsart laut Eigentümerangabe. Die Kennwerte beziehen sich auf das Gebäude; individuelle Verbrauchskosten können daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden.



IHR ANSPRECHPARTNER

Nicola Flaccavento

Flaccavento Service Center



MOBIL

+49 1515 4677739

E-MAIL

immo@flaccaventoservice.center

WEB

www.flaccaventoservice.center

BESICHTIGUNG UND OBJEKTHINWEISE

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich gerne an Nicola Flaccavento.

Die Objektbeschreibung beruht auf den bereitgestellten Plänen, Unterlagen, Aufnahmen und ergänzenden Angaben. Die Fotos zeigen unterschiedliche Aufnahmezeitpunkte. Maßgeblich für Ausstattung und Mietumfang sind der vereinbarte Übergabezustand und der Mietvertrag.

Die Wohn-/Nutzfläche umfasst Terrasse und Balkon zu 100 % und ist vorläufig. Balkonbreite, Dachschrägen und abweichende Unterlagen sind noch zu prüfen. Kautions- und Nebenräume werden vor Vertragsabschluss konkretisiert. Die Grundrissdarstellung ist nicht maßstäblich.