



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AND-74850

Neuwertige, familienfreundliche, exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in MA-Franklin

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

522.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	104,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Fenster
Heizungsart	Fussboden
Befeuernung	Elektro
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.12.2029
Energiebedarf	9
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	10.12.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Mannheim liegt unmittelbar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen und ist das Herz der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Abraham-Lincoln-Allee befindet sich in Franklin, einem modernen und familienfreundlichen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Stadtteil im Nordosten Mannheims mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das moderne Quartier wächst stetig weiter und entwickelt sich zu einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil für alle Generationen.

Franklin ist perfekt angebunden: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur ca. 240 Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof, ideal für Berufspendler. Darüber hinaus gehört Mannheim zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) und ermöglicht damit eine nahtlose Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Für Autofahrer besteht eine ausgezeichnete und schnelle Anbindung an die Autobahnen A5, A67 und A659 – der Frankfurter Flughafen ist beispielsweise in nur ca. 40 Minuten erreichbar.

Franklin ist besonders bei Familien beliebt: Aktuell gibt es bereits vier Betreuungseinrichtungen für Kinder, darunter ein Wald- und Naturkindergarten sowie mehrere Kindertagespflegestellen für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren. Weitere Kitas befinden sich im Bau oder stehen kurz vor der Eröffnung. Mit der neu gegründeten Franklin-Schule ist auch eine Grundschule direkt vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Stadtteilen Käfertal, Vogelstang, Feudenheim, Herzogenried und in der Mannheimer Innenstadt zu finden. Zudem ist die internationale Schule in Viernheim gut und schnell erreichbar.

Ob Sport, Erholung oder Naturerlebnis – Franklin bietet zahlreiche Möglichkeiten: Der 3,2 km lange Loop-Weg eignet sich ideal zum Joggen, Radfahren oder Inlineskatzen. Outdoor-Sportstationen ermöglichen ein effektives Ganzkörpertraining an der frischen Luft. Für Kletterbegeisterte stehen ein 18 Meter hoher Kletterturm sowie das Boulderhaus zur Verfügung. Basketballkörbe und Spielflächen bieten weitere sportliche Möglichkeiten. Der angrenzende Käfertaler Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet – sowohl im Sommer als auch im Winter.

Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten: Das nahegelegene Kulturhaus Käfertal dient als soziales und kulturelles Zentrum des Stadtteils. In Mannheim selbst finden Sie renommierte Einrichtungen wie das Nationaltheater, die Reiß-Engelhorn-Museen oder das Technische Landesmuseum, die weit über die Region hinaus bekannt sind. Für Wochenendausflüge bieten sich der romantische Odenwald oder die Ferienregion „Deutsche Weinstraße“ mit ihren Weinbergen an.

Mannheim-Franklin bietet Familien ein modernes, sicheres und grünes Wohnumfeld mit allem, was das Leben mit Kindern angenehm macht. Ob Betreuung, Bildung, Freizeit oder Mobilität – hier passt alles zusammen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, architektonisch ansprechenden 8-Parteienhauses aus dem Jahr 2019 (Erbpacht). Das Gebäude wurde im energiesparenden KfW-55-Standard errichtet und verfügt über die Energieeffizienzklasse A+.

Das Haus wird umweltfreundlich und effizient mit Hilfe einer modernen Grundwasser-Wärmepumpe beheizt. In der Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen für angenehme Temperaturen – ganz ohne sichtbare Heizkörper. Dabei kann die Temperatur mittels Raumthermostat in jedem Raum individuell geregelt werden. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Eine PV-Anlage auf dem Dach hält die Stromkosten niedrig.

Die Wohnung bietet auf ca. 104 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit:

- *einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche*
- *einem Schlafzimmer mit Ankleide*
- *zwei flexibel nutzbaren Kinder- oder Arbeitszimmern*
- *einem modernen Badezimmer*
- *einem zusätzlichen Gäste-WC*
- *einem schönen Balkon mit Platz zum Entspannen*
- *einem separaten Kellerraum*

Der barrierefreie Zugang über den Aufzug ermöglicht Ihnen einen komfortablen Weg vom Tiefgaragenstellplatz bis in die Wohnung oder zum Kellerraum.

Die Nebenkosten für die Wohnung teilen sich lt. Wirtschaftsplan 2024 wie folgt auf:

- *Umlagefähig: 2.901,80 €/Jahr – 241,81 €/Monat*
- *Nicht umlagefähig: 1.098,52 €/Jahr – 91,54 €/Monat*
- *Rücklagenzuführung: 389,80 €/Jahr – 32,48 €/Monat*
- *Erbpacht: 2.682,44 €/Jahr – 223,54 /Monat*

Das Hausgeld beträgt seit 01.01.2024 monatlich 366,00 €, davon fließen 32,48 € in die Rücklage.

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und kann nach Absprache bezogen werden.

Einen Tiefgaragenstellplatz mit eigener Elektroladestation (bis zu 22 kW Drehstrom bzw. 7,4 kW

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wechselstrom) können Sie für 27.000 Euro dazu erwerben. Die Tiefgarage verfügt als Alternative zum eigenen Auto auch über eine Car-Sharing-Station mit fünf PKWs.

Die Nebenkosten für den TG-Stellplatz teilen sich lt. Wirtschaftsplan 2024 wie folgt auf:

- Umlagefähig: 154,06 €/Jahr – 12,84 €/Monat*
- Nicht umlagefähig: 72,47 €/Jahr – 6,04 €/Monat*
- Rücklagenzuführung: 20,25 €/Jahr – 1,69 €/Monat*
- Erbpacht: 95,29 € /Jahr – 7,94 /Monat*

Das Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt seit 01.01.2024 monatlich 21,06 €, davon fließen 1,69 € in die Rücklage

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ein hochwertiges Echtholzparkett, das ihr einen edlen und gehobenen Charakter verleiht.

Die dreifach verglasten Nadelholzfenster in stilvollem Anthrazit sind teilweise mit Sichtschutzfolie ausgestattet und schützen so vor neugierigen Blicken. Fliegengitter sowie elektrische Jalousien ergänzen die Ausstattung und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bietet reichlich Platz zum Entspannen und zum Bewirten von Gästen. Die offen angeschlossene Küche ist hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Siemens-Markengeräte wie Backofen mit Dampfgarerfunktion, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler sowie ein Liebherr-Kühlschrank mit integrierter Eismaschine gehören zur Ausstattung und sind im Preis enthalten. Eine versenkbare, elektrische Brotschneidemaschine rundet das durchdachte Küchenkonzept ab.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine Schiebetür auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon – ideal für sonnige Nachmittage und laue Abende.

Das Tageslicht-Bad verfügt über eine begehbare Dusche mit Glastür, ein maßgefertigter Spiegelschrank über dem Waschbecken, ein WC sowie ein Handtuchwärmer sorgen für Komfort und Funktionalität. Das separate Gäste-WC ist mit einer elektrischen Dusch-WC-Funktion ausgestattet und bietet zudem Platz für Waschmaschine und Trockner. Beide Sanitärräume sind in einem eleganten Weiß-Grau gehalten, so dass Sie farbliche Akzente ganz nach Ihren Lieblingsfarben setzen können. Die jeweiligen Badmöbel sind bereits im Preis enthalten.

Das Schlafzimmer ist mit einer praktischen Ankleide ausgestattet und wird derzeit als Abstellraum verwendet. Einen Möblierungsvorschlag haben wir bei den Fotos angefügt. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Ein besonders praktisches Detail: Ein einziger Schlüssel genügt für sämtliche Türen einschließlich Kellerraum.

Man könnte noch viel schreiben ..., doch schauen Sie selbst. Wandern Sie mittels unseres virtuellen 3D-Rundgang durch das Haus und vereinbaren Sie bei Gefallen einen Termin mit uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an**
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch die Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:**

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3129931>

- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.**

- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.**

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/immobilien-bergstrasse.html> oder kontaktieren Sie uns telefonisch.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)