



**MUTTERSTADTER
PLATZ 4**

ATTRAKTIVE KAPITALANLAGEN
30 VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN MANNHEIM



VENTURA PROJEKT

INHALTSVERZEICHNIS

1. | **EINLEITUNG**
Seite 03
2. | **OBJEKT**
Seite 04
3. | **LAGE**
Seite 07
4. | **UMGEBUNG**
Seite 11
5. | **WOHNUNGEN**
Seite 13
6. | **GRUNDRISSE**
Seite 15
7. | **INVESTMENT**
Seite 19
8. | **IMPRESSUM**
Seite 20



MUTTERSTADTER PLATZ 4

In gefragter Wohnlage mit optimaler Verkehrsanbindung liegt der Mutterstadter Platz mitten im Herzen des Mannheimer Stadtviertels Rheinau. Die 30 vermieteten Eigentumswohnungen mit Größen von ca. 32 m² bis 79 m² befinden sich in zwei direkt benachbarten, größtenteils verklebten Mehrfamilienhäusern am Mutterstadter Platz 4 und in der Mutterstadter Straße 7.





**MUTTERSTADTER PLATZ 4
68219 MANNHEIM**

**15 VERMIETETE
EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**MUTTERSTADTER STRASSE 7
68219 MANNHEIM**

**15 VERMIETETE
EIGENTUMSWOHNUNGEN**

OBJEKT

Die im Jahre 1967 errichteten Gebäude wurden in den letzten Jahren sehr gut instand gehalten und befinden sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Gute Bauqualität, eine mieterfreundliche Umgebung und die stabile wirtschaftliche Struktur Mannheims sowie die damit einhergehende positive Einwohner- und Haushaltsentwicklung machen die Eigentumswohnungen zu einer rentablen und langfristig sicheren Kapitalanlage.

m²

WOHNFLÄCHE

ca. 32 - 79

QUADRATMETER



WOHNUNGEN

1 - 3

ZIMMER

€

KAUFPREIS

ab 110.000

EURO



320.000

EINWOHNER

172.000

HAUSHALTE

29.000

STUDENTEN

+7,4%

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE
BIS 2038

51,5%

EINPERSONEN-
HAUSHALTE

MANNHEIM

Mannheim liegt in Baden-Württemberg an der Grenze zu Hessen und Rheinland-Pfalz und bildet mit 320.000 Einwohnern und 172.000 Haushalten das Herz der Metropolregion Rhein-Neckar. Als Universitätsstadt mit insgesamt neun staatlichen und mehreren privaten Hochschulen mit 29.000 Studierenden ist eine starke Nachfrage nach Wohnen durch den kontinuierlichen Zuwachs von Studenten und Young Professionals gegeben.

Mannheim bietet optimale wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen und ist als Industriestandort insbesondere von der Elektro- und Maschinenbauindustrie sowie der chemischen Industrie geprägt. Unternehmen wie Bombardier Transportation GmbH, Daimler-EvoBus GmbH, Südzucker AG, Roche Diagnostics Deutschland GmbH, ABB AG, John Deere GmbH & Co. KG und Alstom Power GmbH

zählen zu den bekanntesten Unternehmen der Stadt. Mit dem City-Airport Mannheim, der direkten Anbindung an die Bundesautobahnen A5 und A6, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der bedeutendsten Binnenhäfen in Europa könnte die Verkehrsinfrastruktur nicht besser sein.

Mannheim gehört zu den besonders stadtkulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städten in Deutschland. Die vielen historischen Bauten, die Kunsthalle und das Nationaltheater sowie zahlreiche weitere renommierte Museen und Theater sorgen in Kombination mit der SAP-Arena und dem Kongress- und Tagungszentrum Rosengarten für abwechslungsreiche Unterhaltung. Etwa zwei Drittel der Stadt besteht aus Grünflächen – die schönen Parkanlagen sowie das Rhein- und das Neckarufer sorgen für viel Entspannung und eine hohe Lebensqualität.



Mannheim

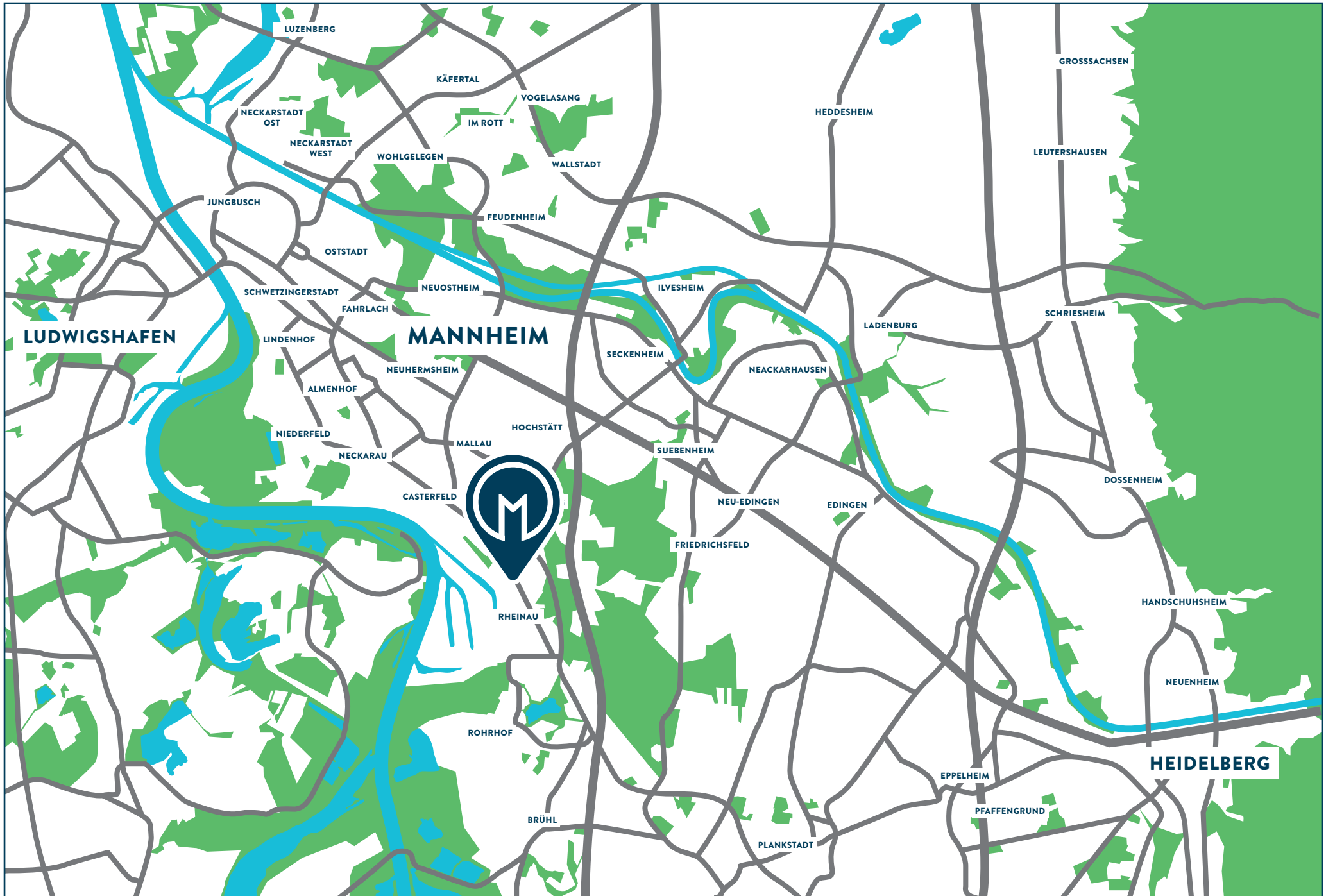


Universität Mannheim



Mannheimer Marktplatz





MANNHIM-RHEINAU

Der Stadtteil Rheinau liegt im Süden Mannheims und beheimatet ca. 25.000 Einwohner. Mitten im Zentrum des Wohnviertels befindet sich der Mutterstadter Platz – nur einen Katzensprung vom Marktplatz entfernt. In der unmittelbaren Umgebung des Objektes ist die Infrastruktur ideal: eine Schule, mehrere Kindergärten und zahlreiche Spielplätze bieten perfekte Grundvoraussetzungen. Die benachbarte Relaisstraße mit Anbindung an die Stadtbahn hält ein breites Nahversorgungsangebot bereit: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Restaurants – alles bequem fußläufig erreichbar.

Mit insgesamt 13 Kindertagesstätten und acht Schulen in Rheinau finden Familien ein großes Betreuungs- und Bildungsangebot vor, darüber hinaus hat der Bezirk mit den Naherholungsgebieten Dossenwald, Rheinauer und Pfingstberger Wald einen enormen Freizeit- und Erholungswert. Das zweitgrößte Naturschutzgebiet in Mannheim Backofen-Riedwiesen und der Rheinauer See liegen nur fünf Autominuten vom Objekt entfernt.





Pegeluhr



Rheinauer See



St. Theresia Kirche



Rheinauer Marktplatz



Marktstand

WOHNUNGEN

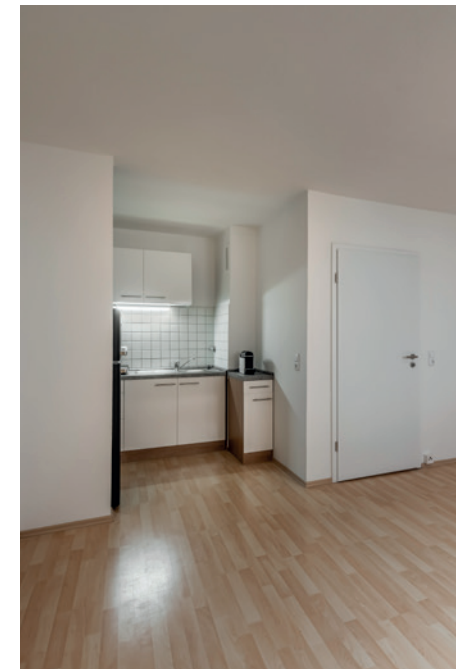
Die 30 vermieteten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten ihren Mietern mit durchdacht geschnittenen Grundrissen und Größen von ca. 32 m² bis ca. 79 m² hervorragende Entfaltungsmöglichkeiten. Mit Zentralheizung, gefliesten Bädern, Rollläden und zum großen Teil Balkonen haben die Wohnungen einen soliden Ausstattungsstandard. Fahrstühle, wärmegeämmte Hauseingangstüren sowie der Innenhof mit Stellplatz und Garagen sorgen für zusätzlichen Komfort.

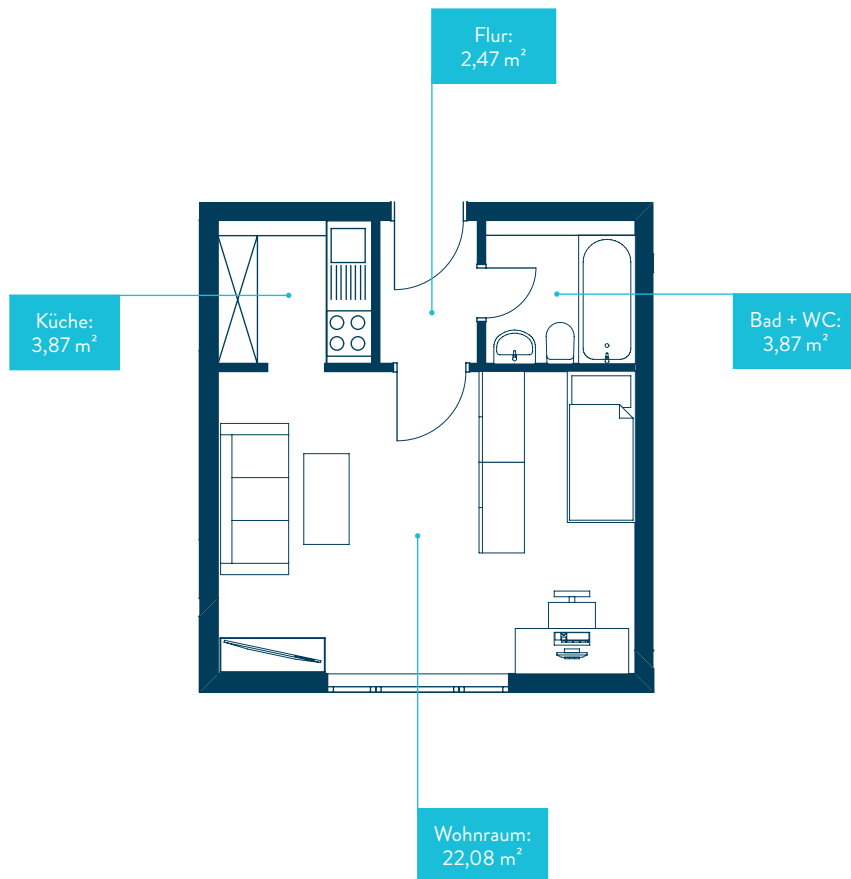
MUTTERSTADTER STRASSE 7

Wohnung	Einheit	Zimmer	Fläche
01	EG links	3	62,04 m ²
02	EG rechts	2	60,68 m ²
03	1. OG links	2	52,57 m ²
04	1. OG Mitte	1	32,20 m ²
05	1. OG rechts	2	54,61 m ²
06	2. OG links	2	52,57 m ²
07	2. OG Mitte	1	32,20 m ²
08	2. OG rechts	2	54,61 m ²
09	3. OG links	2	52,57 m ²
10	3. OG Mitte	1	32,20 m ²
11	3. OG rechts	2	54,61 m ²
12	4. OG links	2	52,57 m ²
13	4. OG Mitte	1	32,20 m ²
14	4. OG rechts	2	54,61 m ²
15	5. OG DG	2	54,00 m ²

MUTTERSTADTER PLATZ 4

Wohnung	Einheit	Zimmer	Fläche
16	EG links	3	74,19 m ²
17	EG rechts	1	40,00 m ²
18	1. OG links	2	53,75 m ²
19	1. OG Mitte	1	31,61 m ²
20	1. OG rechts	3	78,58 m ²
21	2. OG links	2	53,65 m ²
22	2. OG Mitte	1	31,61 m ²
23	2. OG rechts	3	78,69 m ²
24	3. OG links	2	53,65 m ²
25	3. OG Mitte	1	31,61 m ²
26	3. OG rechts	3	78,69 m ²
27	4. OG links	2	53,65 m ²
28	4. OG Mitte	1	31,61 m ²
29	4. OG rechts	3	78,69 m ²
30	5. OG DG	2	53,93 m ²

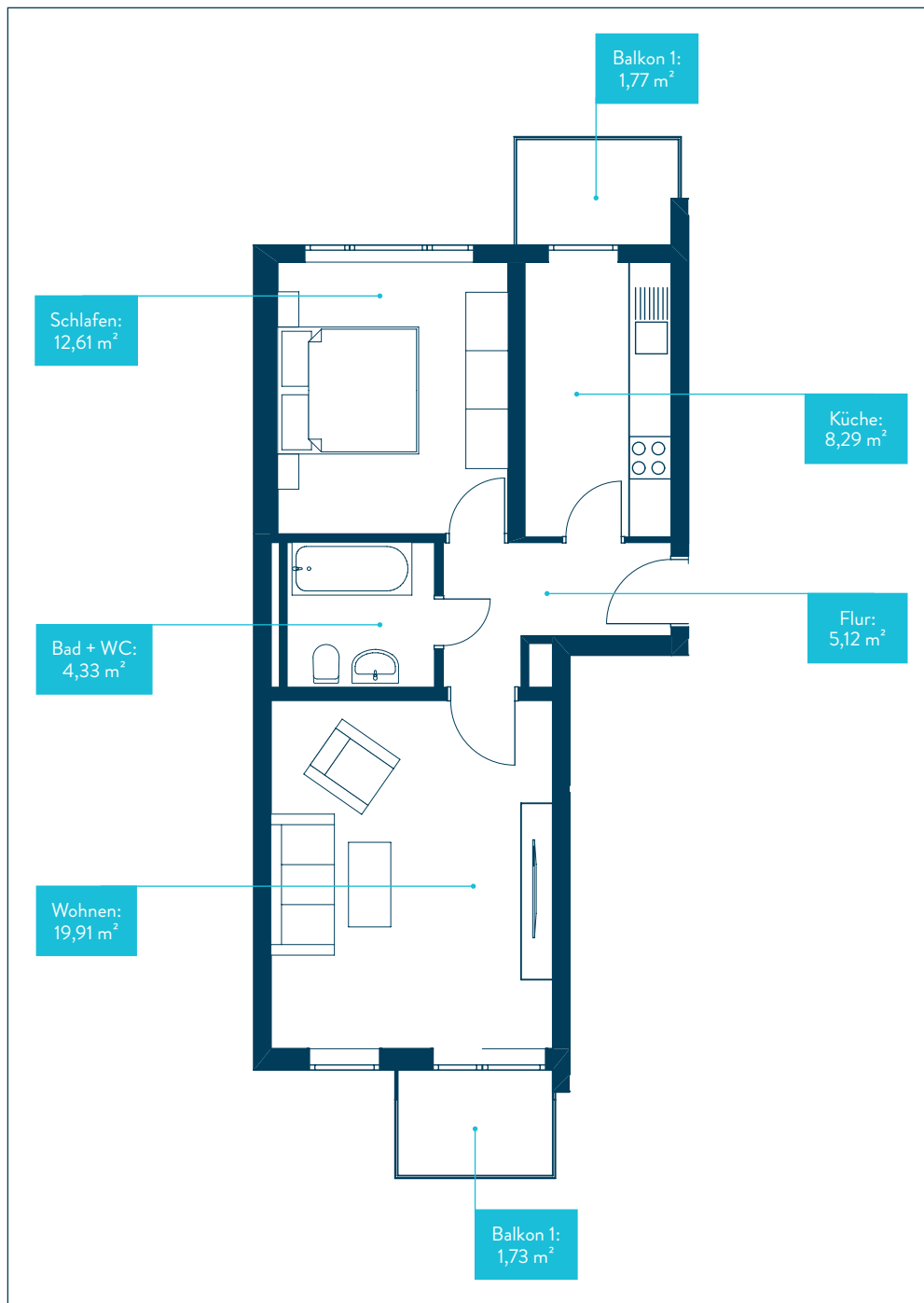




WOHNUNGSTYP 1

Gesamtgröße	32,02 m ²
Wohnraum	22,08 m ²
Küche	3,87 m ²
Bad + WC	3,87 m ²
Flur	2,47 m ²

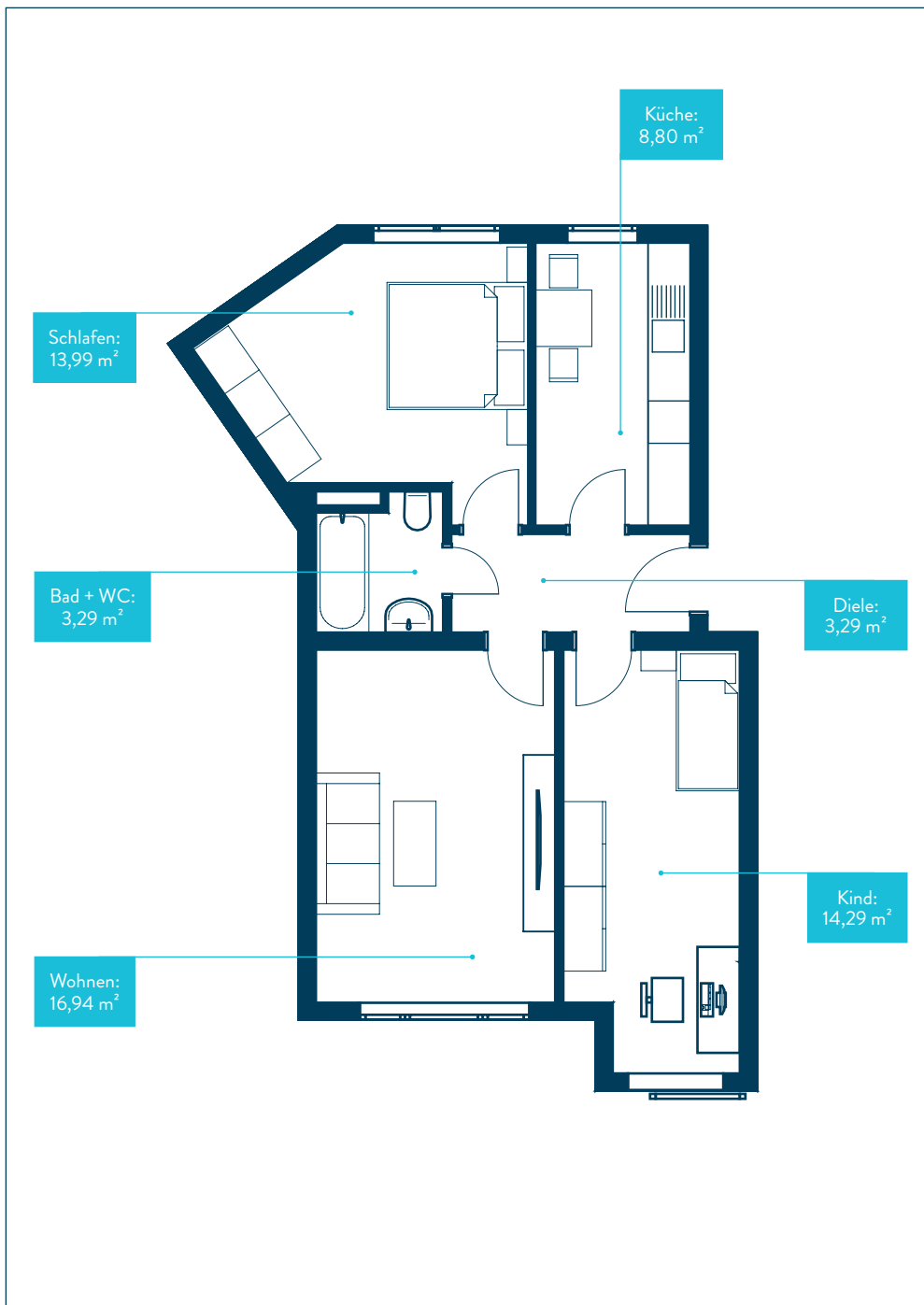
Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.



WOHNUNGSTYP 2

Gesamtgröße	53,75 m ²
Wohnen	19,91 m ²
Schlafen	12,61 m ²
Küche	8,29 m ²
Bad + WC	4,33 m ²
Flur	5,12 m ²
Balkon 1	1,77 m ²
Balkon 2	1,73 m ²

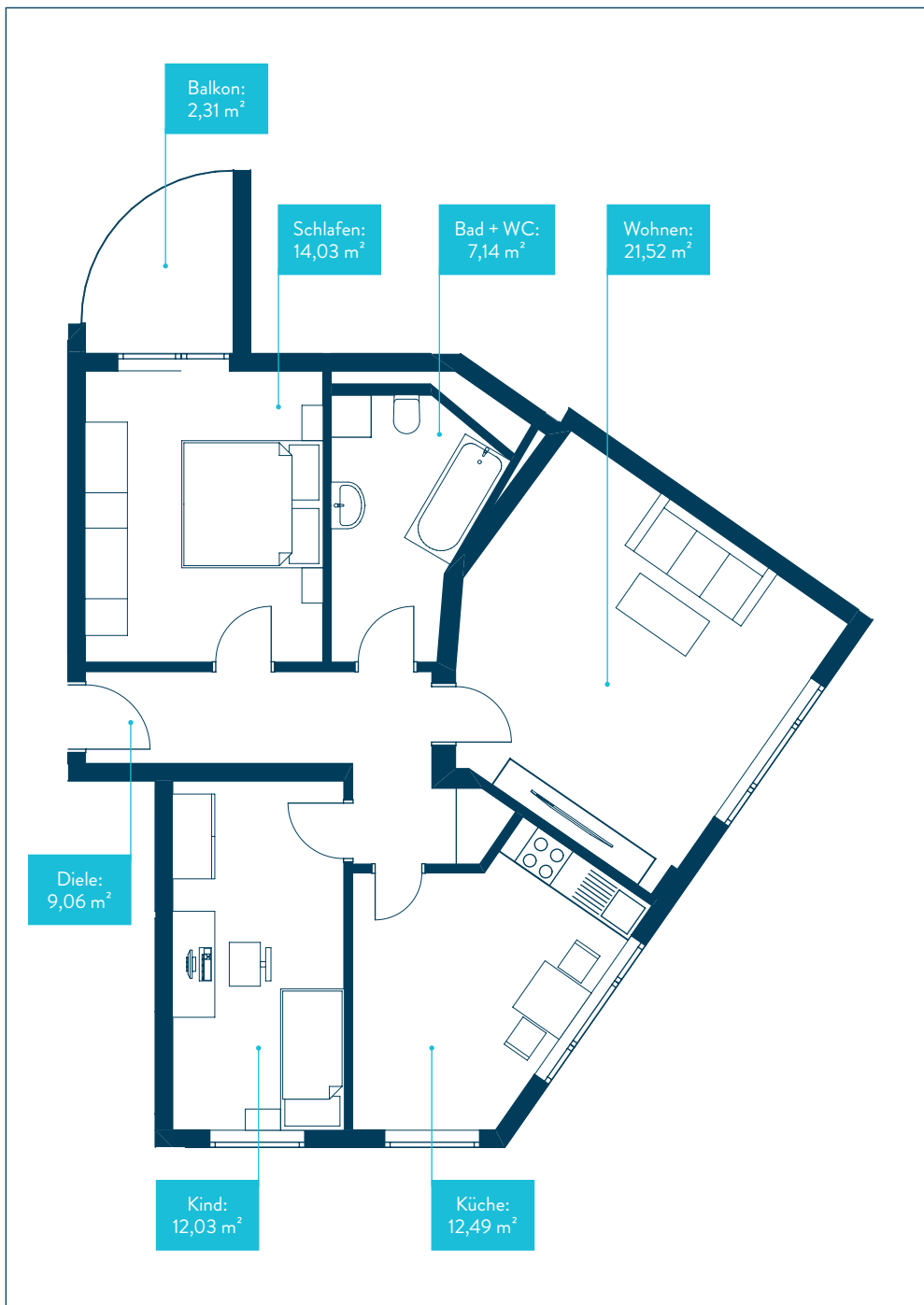
Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.



WOHNUNGSTYP 3

Gesamtgröße	62,04 m ²
Wohnen	16,94 m ²
Kind	14,29 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Küche	8,80 m ²
Bad + WC	3,29 m ²
Diele	3,29 m ²

Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.



WOHNUNGSTYP 4

Gesamtgröße	78,58 m²
Wohnen	21,52 m ²
Kind	12,03 m ²
Schlafen	14,03 m ²
Küche	12,49 m ²
Bad + WC	7,14 m ²
Diele	9,06 m ²
Balkon	2,31 m ²

Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.

INVESTMENT

VERKÄUFER

HCC Immobilienmanagement GmbH
in Wiesbaden

WOHNEINHEITEN

30 vermietete Wohnungen
+ 5 Garagen

ERWERBSNEBENKOSTEN

5% Grunderwerbsteuer zzgl. ca. 1,8% Notar-
und Gerichtskosten bezogen auf den Kaufpreis

EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
§2 Abs. 1 Nr. 6, §21 Abs. 1 Nr. 1 EstG

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

0,50 €
pro qm / pro Monat

VERWALTUNGSKOSTEN

WEG 25,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat
SEV 20,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat

VERTRIEBSKOORDINATION



VENTURA PROJEKT

VENTURA PROJEKT GmbH

Frankfurter Straße 10
65189 Wiesbaden

T +49 611 18281140
F +49 611 18281130

office@ventura-projekt.de
www.ventura-projekt.de

Ein Objekt der HCC Immobilienmanagement GmbH, Uhlandstraße 15, 65189 Wiesbaden

PROSPEKTHAFTUNG

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca.-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung.

BILDNACHWEIS

S. 7 + S. 9 oben links: © apfelweile – stock.adobe.com; S. 9 oben rechts: © Sina Ettmer – stock.adobe.com; S. 9 unten: © eyetronic – stock.adobe.com; S. 12 oben links: Hubert Berberich (HubiB), Wikimedia Commons, lizenziert unter Creative Commons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/de/legalcode>; S. 12 oben rechts: Immanuel Giel, Wikimedia Commons, lizenziert unter Creative Commons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/de/legalcode>; S. 12 unten Mitte: @ Stadt Mannheim; S. 12 unten links: Rudolf Stricker, Wikimedia Commons, lizenziert unter Creative Commons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/de/legalcode>



**MUTTERSTADTER
PLATZ 4**

+49 611 18281140
OFFICE@VENTURA-PROJEKT.DE
WWW.MUTTERSTADTER.DE



VENTURA PROJEKT