Immobilien-
investment
mit Möglichkeit zur
Steuer-
optimierung
MONTPELLIER
CARRÉ
RESIDENCES
Heidelberg-Weststadt
Unverbindliche Visualisierung

MONTPELLIER
CARRÉ RESIDENCES

Inhaltsverzeichnis

06 Montpellier Carré

08 Heidelberg

12 Lage

14 Maximale Steuervorteile

16 Architektur und Quartierskonzept

24 Ausstattung

27 Beispiel Grundrisse

36/38 Projektentwickler Projektpartner

40 Projektdetails

67 Grundrisse

Projektdetails im Überblick

I. Allgemeine Angaben zum Projekt **40**

1. Projektname 40
2. Anschrift des Objektes 40
3. Verkäuferin 40
4. Lage des Objekts/geplantes Vorhaben 40
5. Art und Struktur der Investition 40
6. Kaufpreis 40
7. Erwerbsnebenkosten 40
8. Nachhaltigkeitsaspekte des Projekts 41

II. Wohnungseigentümergemeinschaft **42**

1. Hausgeld 42
2. Verwaltung der WEG 42

III. Rechtliche Grundlagen **43**

Abzuschließende Verträge 43
1. Bauträgervertrag 43
2. Teilungserklärung 45
3. Gemeinschaftsordnung 45
4. Verwaltervertrag 46
5. Exposé 47

IV. Chancen und Risiken **47**

1. Chancen 48
2. Wesentliche Risiken im Überblick 51
3. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung 61

V. Darstellung der steuerlichen Auswirkungen **61**

1. Einkommensteuer 62
2. Grunderwerbsteuer 62
3. Grundsteuer 63
4. Umsatzsteuer 63

VI. Vertragsabwicklung und Prospektverantwortung **63**

VII. Disclaimer **65**

Wohnen im Montpellier Carré

Top Investment im Südwesten Heidelbergs

In nächster Nähe zur Bahnstadt, Heidelbergs jüngstem und innovativstem Stadtteil, entsteht ein neues, spannendes Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Einkaufen und Gastronomie eng miteinander verbunden sind.

In einem ersten Bauabschnitt wird ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit 86 modernen, teilweise barrierefreien Eigentumswohnungen errichtet, die sich u-förmig um einen begrünten Innenhof gruppieren.

Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen punkten mit hochwertiger Ausstattung (siehe Seite 24), Balkon bzw. Loggia oder Terrasse und variantenreichen, wohl durchdachten Grundrissen.

Jetzt investieren & mögliche Steuervorteile nutzen!

Nachhaltigkeit zahlt sich aus:

Alle Wohnungen sollen dem hohen Energieeffizienz-Standard Effizienzhaus 40 entsprechen und sollen die strengen Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erfüllen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der QNG-Kriterien werden während der Bauarbeiten gewissenhaft umgesetzt und überwacht. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und vollständiger Erfüllung aller Anforderungen wird das QNG-Siegel durch eine unabhängige Prüfung verliehen. Davon können Kapitalanleger in Form von möglichen attraktiven steuerlichen Kombi-Abschreibungsmöglichkeiten profitieren; siehe hierzu Seite 14.

Unverbindliche Visualisierung

Daten & Fakten

Erwartete Fertigstellung
2027

Ort
Heidelberg-Weststadt
Direkt an die Bahnstadt angrenzend

Grundstücksgröße (Residences)
ca. 2.624 m²

Wohnfläche (Residences)
ca. 4.260 m²

Anzahl der Wohnungen
86 Wohneinheiten
mit 1 bis 4 Zimmern

Wohnungsgrößen
ca. 23,38 bis 98,61 m²

Tiefgaragen-Stellplätze
81 Stück

Nachhaltigkeit
Effizienzhaus 40 Neubau mit QNG Gütesiegel und DGNB

Wohlfühlstadt Heidelberg – fit für die Zukunft

Heidelberg, Sitz der ältesten Universität Deutschlands (1386 gegründet), ist eine überschaubare kleinere Großstadt im Südwesten des Landes mit rund 163.000 Einwohnern, fast 38.500 Studierenden, mildem Klima, einer vielfältigen, anspruchsvollen Kulturszene und ganz viel Lebensqualität.

International, weltoffen und weltberühmt dank pittoresker Schlossruine und einer geschichtsträchtigen Altstadt, die jedes Jahr Millionen von Besucherinnen und Besuchern begrüßen kann.

Heidelberg ist heute ein entwicklungsstarker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, der eine Spitzenstellung in vielen Bereichen, insbesondere der Naturwissenschaften und der Medizin einnimmt.

Die Universität ist in maßgeblichen internationalen Rankings unter den Top drei in Deutschland, sie hat zahlreiche Nobelpreisträger hervorgebracht und zieht Studierende und Top-Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus aller Welt an.[1]

Die Akademikerquote unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Heidelberg liegt bei über 48 Prozent.[2]

Bestnoten in punkto Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Im alljährlich veröffentlichten Städteranking des Magazins „WirtschaftsWoche“ liegt Heidelberg beim Thema Nachhaltigkeit vorne. Angelehnt an die Ziele der UN, erfasst das Nachhaltigkeitsranking anhand von 22 Indikatoren die Nachhaltigkeit deutscher Großstädte über 100.000 Einwohner. Bei der ökonomischen Nachhaltigkeit belegt Heidelberg Rang 1, in den Kategorien Ökologie und Soziales werden die Ränge 4 und 6 erreicht.

Raum für Zukunftsvisionen

Die Stadt am Neckar gehört zu den bundesweit „jüngsten“ Städten – und das liegt nicht nur an der hohen Zahl von Studierenden, sondern auch an den vielversprechenden Zukunftsaussichten für junge Familien und dem hohen Wohlfühlfaktor, den die jährliche Heidelberg-Studie belegt.

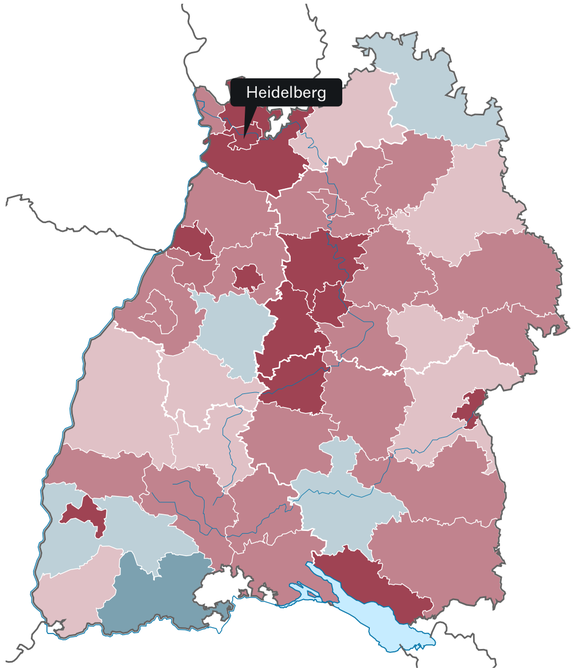
Seit dem Jahr 2000 sind die Einwohnerzahlen fast durchgehend gestiegen und bis 2035 wird die Bevölkerung – und damit auch der Bedarf an Wohnraum – lt. Prognosen weiter wachsen.

1 Vgl. https://www.uni-heidelberg.de/de/forschung/forschungsprofil/die-universitaet-heidelberg-im-internationalen-vergleich und https://www.uni-heidelberg.de/de/universitaet/geschichte/heidelberger-nobelpreistraeger

2 Quelle: Stadt Heidelberg - https://heidelberg.de/HD/Rathaus/Heidelberg+in+Zahlen.html

Zukunftsindex 2030

Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



Der Zukunftsindex 2030:

Anhand der Forschungsstärke, der Industrien der Zukunft und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden elf Indikatoren Eingang.

Legende

- Sehr hoch
- Hoch
- Eher hoch
- Eher gering
- Gering
- Sehr gering

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2023

„Heidelberg wird im Jahr 2040 die Stadt mit der jüngsten Bevölkerung in Deutschland sein.“

Quelle: Bertelsmann-Studie „Wegweiser Kommunen“, 09. April 2024

„Nachhaltigkeit gehört zur DNA unserer Stadtentwicklung. Alles was wir als Stadt neu entwickeln, ist klimaneutral.“

Oberbürgermeister Würzner, 16.11.2023

„Heidelbergerinnen und Heidelberger zeigen eine hohe Zufriedenheit in punkto Klimaschutz, Lebensqualität und Familienfreundlichkeit in ihrer Stadt. Fast alle Befragten - 96 Prozent - fühlen sich sehr wohl oder wohl in Heidelberg“

Quelle: Heidelberg Studie 2021

„Heidelberg ist die nachhaltigste und zukunftsfähigste Großstadt Deutschlands.“

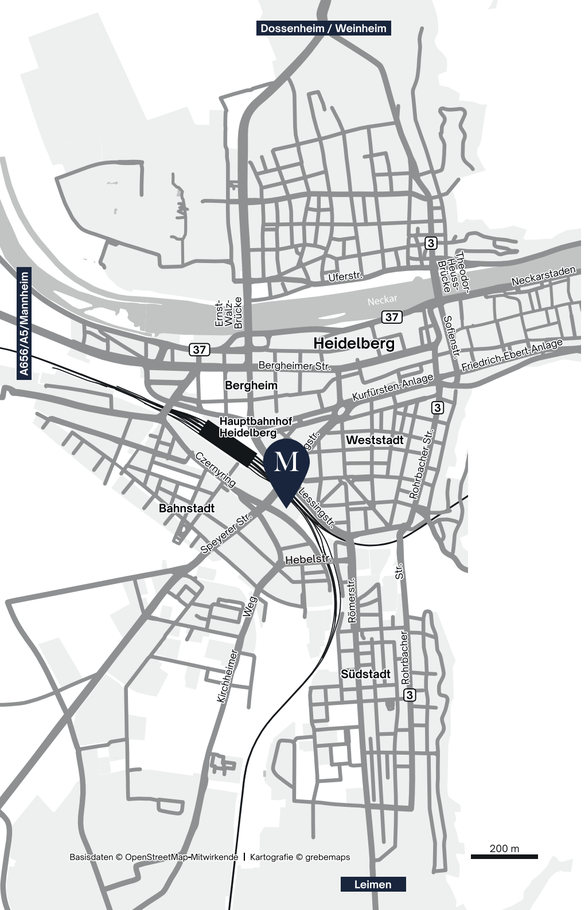
Quelle: Städteranking 2023, veröffentlicht im Wirtschaftsmagazin „WirtschaftsWoche“, November 2023

„Der Heidelberg Innovation Park bietet als Innovationsquartier für IT, KI, BioTech und Life Sciences Entwicklungsflächen für Start-ups.“

Quelle: Stadt Heidelberg

„Mannheim-Heidelberg hat es in diesem Jahr in die TOP 100 Wissenschafts- und Technologiecluster weltweit des Global Innovation Index (GII) geschafft.“

Quelle: MetropolJournal Rhein-Neckar, 27.08.2024



Exponierte Lage vis-à-vis der Bahnstadt

Offiziell gehört das Grundstück noch zur Weststadt. Abgesehen von der räumlichen Nähe zur Bahnstadt, lässt sich das Montpellier Carré jedoch auch im Hinblick auf seine moderne Architektur und sein anspruchsvolles energetisches Konzept eher Heidelbergs bislang jüngstem „Stadtteil der Zukunft“ zuordnen.

Die Bahnstadt ist ein junger, akademisch geprägter Stadtteil mit vielen Studierenden und Forschenden, vielen Familien und hoher Geburtenrate. Mittlerweile leben hier rund 6800 Menschen, davon ist jeder zweite jünger als 30 Jahre. Sie alle profitieren von den sehr guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen, der exzellenten Nahversorgung und dem großen Kita-Betreuungsangebot.

Seit die ersten Bewohner 2012 eingezogen sind, hat sich die benachbarte Bahnstadt sowohl ökologisch als auch ökonomisch rasant entwickelt. Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen treffen auf beste Arbeitsbedingungen.

Zahlreiche Firmen u.a. aus dem Bereich der Zukunftstechnologien haben sich hier angesiedelt und inzwischen ca. 6800 Arbeitsplätze geschaffen. Der Bedarf an Wohnraum wächst.[1]

Kurze Wege – beste Verkehrsanbindung

Die Bahnstadt, der Hauptbahnhof/S-Bahnhof und das neue Kongresszentrum HCC erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Dank der sehr guten ÖPNV-Anbindung sind die Innenstadt, die Uni-Kliniken und Institute im Neuenheimer Feld sowie weiter entfernte Stadtteile mit Bus & Straßenbahn bequem zu erreichen.[2]

Zu Fuß oder mit dem Rad ist es auch nicht weit bis zum Zentrum der Weststadt. In diesem zu weiten Teilen verkehrsberuhigten Gründerzeit-Viertel trifft Jugendstil-Architektur auf Urban Gardening. Kleine Ladengeschäfte und gemütliche Restaurants erhöhen die Anziehungskraft.

1 Quelle: Stadt Heidelberg, https://www.heidelberg-bahnstadt.de/Bahnstadt/startseite/forschen+und+arbeiten.html

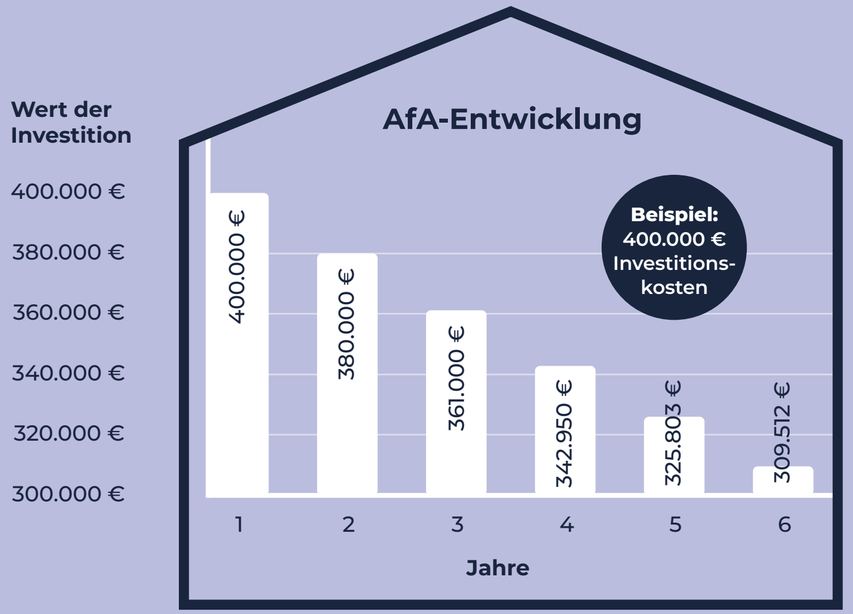
2 Quelle: Stadt Heidelberg, https://www.heidelberg-bahnstadt.de/973892.html

Maximale Steuervorteile durch nachhaltige Bauweise möglich

Mit dem im Frühjahr 2024 in Kraft getretenen Wachstumschancengesetz hat der Gesetzgeber attraktive Anreize geschaffen, um den Neubau von Wohnungen zu unterstützen.

Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen mit QNG-Gütesiegel nach § 7b EStG

Die zur Förderung von nachhaltigen, energieeffizienten Neubauten (Effizienzhaus 40 Standard) eingeführte Abschreibung ermöglicht es Kapitalanlegern, in den ersten vier Jahren jährlich 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuschreiben. Insgesamt können so bei Vorliegen der Voraussetzungen bis zu 20 % der Kosten abgezogen werden. Das kann eine deutliche Entlastung gleich zu Beginn der Investition bedeuten.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

Angezeigter Baubeginn ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

Degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG

Zusätzlich zur Sonderabschreibung haben Sie bei Vorliegen der Voraussetzungen die Möglichkeit, als Kapitalanleger statt der linearen auch die degressive Abschreibung in Anspruch zu nehmen. Seit 2024 ist es möglich, im ersten Jahr bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuschreiben, in den Folgejahren können dann jeweils 5 % des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.

5 % Sonderabschreibung plus 5 % degressive Abschreibung – der AfA-Kombi-Tipp

Als Kapitalanleger haben Sie bei Vorliegen der Voraussetzungen die Möglichkeit, beide Abschreibungsmethoden miteinander zu kombinieren. Dadurch können Sie in den ersten vier Jahren Abschreibungen von jährlich bis zu 10 % der Anschaffungskosten geltend machen und die Refinanzierung Ihrer Investition stark beschleunigen.

Mögliche Steuer-vorteile bis zu 10 % pro Jahr mit der AfA-Kombi
Sprechen Sie uns an

Mehr über QNG

Effizienzhaus 40 Standard mit Qualitätssiegel (QNG)

Das Montpellier Carré verbindet moderne Architektur mit ökologischer Verantwortung durch besonders nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise (vgl. Seite 18 und 24).

Alle Wohnungen sollen dem in punkto Energieeffizienz höchsten Gebäudestandard „Effizienzhaus 40“ entsprechen und sollen 60 % weniger Energie als das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgibt verbrauchen.

Darüber hinaus sollen sie die strengen Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erfüllen. Das staatliche Gütesiegel wird durch akkreditierte Zertifizierungsstellen vergeben und soll sicherstellen, dass Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse eingehalten werden.

Das QNG-Siegel wird im Rahmen der Bauphase sorgfältig vorbereitet. Bereits während der Planungs- und Bauphase haben wir die Voraussetzungen für das QNG-Siegel von einer zertifizierten Fachfirma prüfen und berechnen lassen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der QNG-Kriterien werden während der Bauarbeiten gewissenhaft umgesetzt und überwacht. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und vollständiger Erfüllung aller Anforderungen wird das QNG-Siegel durch eine unabhängige Prüfung verliehen. Durch diese vorausschauende Planung und Umsetzung stellen wir sicher, dass unser Projekt die hohen Qualitätsstandards des QNG-Siegels erfüllt und somit eine nachhaltige und hochwertige Bauweise gewährleistet ist.

Das QNG Gütesiegel mit Zertifikatsnachweis ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG und die damit verbundenen mögliche Steuervorteile für Investoren.

Siehe hierzu auch die Angaben zu steuerlichen Auswirkungen und Risiken in Abschnitt [IV.2 und V.] Die vorstehenden Angaben stellen keine Steuerberatung dar. Die Angaben ersetzen insbesondere nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Rechts- und Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Zuhause im Quartier

Immer mehr, besonders junge Menschen zieht es in die Stadt. Das Montpellier Carré steht für zeitgemäßes Wohnen in innerstädtischer Lage und erfüllt den Wunsch nach urbanem Lebensgefühl in vertrauter Umgebung – dem eigenen, weitgehend autarken Quartier.

Kein reines Wohnquartier, sondern ein interessanter Mix aus Wohnen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie. Auch ein Boarding House mit Serviced Apartments ist geplant.

Das Bauvorhaben gliedert sich in drei Bauteile (A, B, C). In einem ersten Bauabschnitt werden zunächst die 86 Wohnungen (Bauteil C) und die Serviced Apartments (Bauteil B) errichtet. Für Bauteil A, das zu einem späteren Zeitpunkt entstehen soll, ist eine Mischnutzung vorgesehen, die Wohnen, Arbeiten, Handel & Gewerbe, Einkaufen, Gastronomie und ein Fitnessstudio umfasst.

Die Wohnungen (Bauteil C) und die zur Bahnseite hin ausgerichteten Serviced Apartments (Bauteil B) sind durch einen zweigeschossigen Sockel miteinander verbunden, in der die gemeinsame Tiefgarage untergebracht ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zu den Kellergeschossen der Wohnungen befindet sich an der Westseite von Bauteil B.

Herzstück und Mittelpunkt des Quartiers ist der großzügig bepflanzte, autofreie Wohnhof mit Kinderspielplatz, der von dem straßenseitigen Haupteingang zwischen Bauteil B und C erschlossen wird. Vom Innenhof aus gelangt man direkt zu den Wohnungen.

Das Wohngebäude ist in drei Teilbereiche gegliedert. Die so entstehenden drei Wohnhäuser erhalten jeweils ein eigenes Treppenhaus inklusive Aufzugsanlage, sodass alle Geschosse entweder über die Tiefgarage oder über die Eingänge im Innenhof barrierefrei erreichbar sind.

Architekturkonzept

Für die Planung zeichnet die ap88 Architekten Partnerschaft mbB verantwortlich, die sich als klarer Sieger bei unserem Architektenwettbewerb gegen Büros aus ganz Deutschland und der Schweiz durchsetzen konnte.

Das renommierte Heidelberger Architekturbüro gehört zu den Unterstützern der Initiative „Phase Nachhaltigkeit". Ihr hoher Qualitätsanspruch, verbunden mit Energieeffizienz und Kostenorientierung, spiegelt sich auch in ihrem Siegerentwurf für das Montpellier Carré wider.

Das architektonisch aufeinander abgestimmte vierteilige Gebäudeensemble am südöstlichen Brückenkopf der Heidelberger Montpellierbrücke gliedert sich in zwei Baufelder, die höhenversetzt auf zwei Ebenen verteilt sind.

Gemeinsam ist den Gebäuden auf beiden Baufeldern die Fassadengliederung in Form einer Schichtung von Sockel und einer vertikal strukturierten Fassade darüber. Durch die kräftige Vertikalstruktur der oberen Fassadenabschnitte werden die verschiedenen Nutzungen architektonisch in ein gestalterisches Gesamtkonzept integriert.

Unverbindliche Visualisierung

„Nicht das Spektakuläre wollen, sondern das Einfache, dies aber in seiner höchsten Qualität.“

ap88 Architekten Partnerschaft mbB

Montpellier Carré Residences im Überblick

- Nur wenige Minuten fußläufig zur Bahnstadt, zum neuen Kongresszentrum HCC und zum S-Bahnhof / Hauptbahnhof
- Grenzt direkt an die Bahnstadt
- Moderne Architektur
- 86 Wohneinheiten
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, teilweise barrierefrei
- Wohnflächen von ca. 23,38 – 98,61 m²
- größtenteils mit Balkon, Loggia oder Terrasse ausgestattet
- Begrünter Innenhof mit Kinderspielflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Effizienzhaus 40 mit QNG Gütesiegel

Unverbindliche Visualisierung

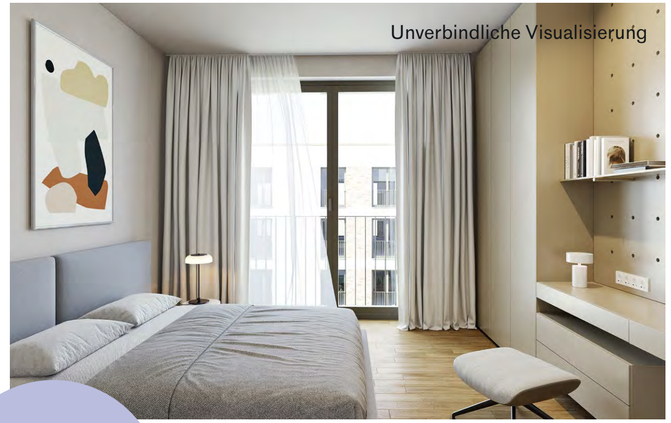
Ausstattung

Hochwertige, klassische Materialien, klare Linien und zeitloses Design

In den Wohnbereichen schaffen Echtholz-Parkettböden und hell gestrichene Wände eine behagliche, entspannte Atmosphäre. Balkone bzw. Loggien oder Terrassen sorgen in fast allen Wohnungen (vgl. hierzu Seite 67) für noch mehr Wohnkomfort.

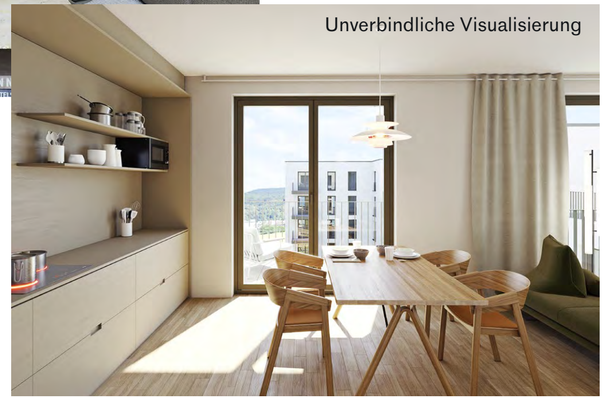
Dank der Fußbodenheizung mit entsprechenden Temperaturreglern lässt sich die gewünschte Zimmertemperatur für jedem Raum individuell einstellen.

Beim Erwerb einer Wohnung im Montpellier Carré erhalten Käufer:innen eine Einbauküche der Ausstattungslinie N ohne gesonderten Kaufpreis. Der ausgewiesene Kaufpreis umfasst die Küche einschließlich Montage und Standardgeräten. Upgrades gegen Aufpreis; kein Barausgleich. Die Küchenanlagen werden auf Wunsch der Käufer separat zur Verfügung gestellt und zugeschickt.



Küche inklusive!

Zum Wohlfühlen und Entspannen laden auch die komfortablen Bäder ein. Moderne Wand- und Bodenfliesen und klare, geometrische Formen bei den Badkeramiken und Armaturen erfreuen das Auge. Großzügige, begehbare Duschen und vorgewärmte Badehandtücher machen morgens schon gute Laune.



Durchdachte Grundrisse

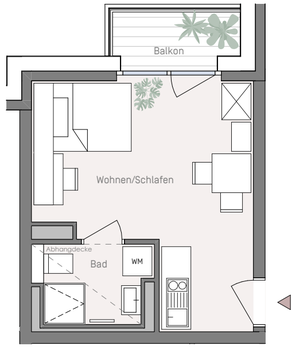
Wohnraum in Heidelberg ist kostbar. Daher liegt der Schwerpunkt der Montpellier Carré Residences auf kleineren, kompakten Wohneinheiten mit möglichst vielen Zimmern, die sich auf den vorgegebenen Wohnflächen geschickt verteilen.

Das Angebot reicht von 1-Zimmer-Appartements ab 23,38 m² bis zu 2-4-Zimmer-Wohnungen mit max. 98,61 m² Wohnfläche.

Intelligente Grundrisse sorgen dafür, dass der vorhandene Raum jeweils optimal genutzt wird. Harmonische Gestaltung, praktische Einteilung, kurze Wege – oft sind es kleine, platzsparende Details, die den Wohlfühl-Faktor und damit die Attraktivität des Mietobjektes bzw. den Mietpreis bestimmen.

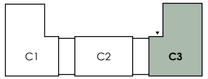
Die hohe Grundrissqualität zeigt sich nicht nur im Kleinen, sondern auch im Großen:
Durch die Gliederung in drei Teilbereiche mit jeweils eigenem Treppenhaus wird das Gebäude nicht als Block wahrgenommen, sondern als differenziert gestaltetes Ensemble von Häusern, die aufeinander Bezug nehmen, aber auch eine gewisse Eigenständigkeit und Privatsphäre bewahren.

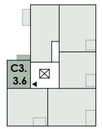
Beispielhafter
Grundriss



Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

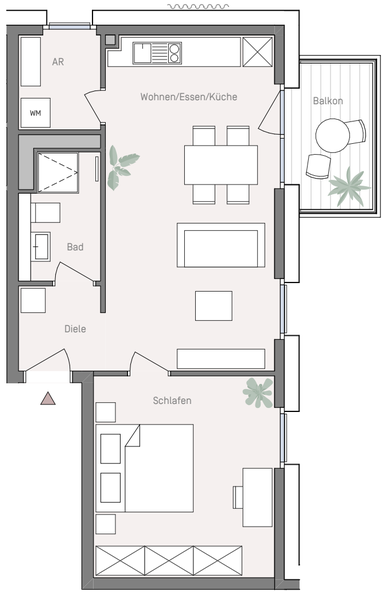




1-Zimmer-Appartement
3. Obergeschoss

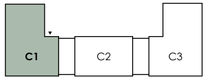
Bad	ca. 3,69 m²
Wohnen / Schlafen	ca. 18,21 m²
Balkon	ca. 1,48 m²
Gesamtwohnfläche	**ca. 23,38 m²**

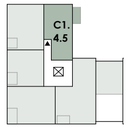
Beispielhafter
Grundriss



Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m





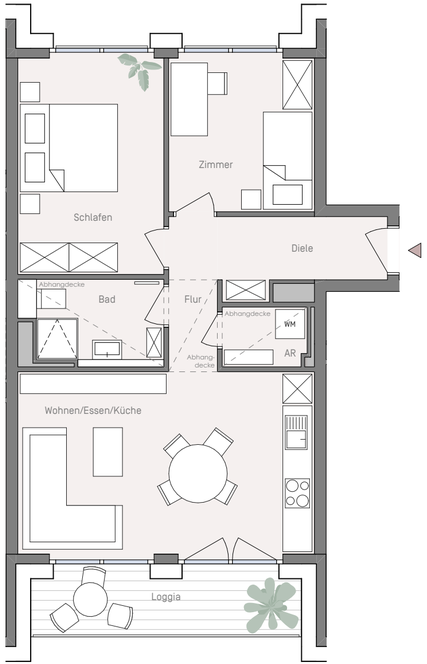
2-Zimmer-Wohnung
4. Obergeschoss

Bad	ca. 4,15 m²
Diele	ca. 3,07 m²
Abstellraum	ca. 3,29 m²
Schlafen	ca. 15,44 m²
Wohnen/Essen/Küche	ca. 23,94 m²
Balkon	ca. 2,56 m²
Gesamtwohnfläche	**ca. 52,45 m²**

2-Zimmer-Wohnung

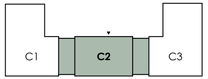
Unverbindliche Visualisierung

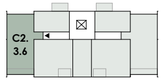
Beispielhafter
Grundriss



Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m





3-Zimmer-Wohnung
3. Obergeschoss

Bad	ca. 4,89 m²
Diele	ca. 4,99 m²
Wohnen/Essen/Küche	ca. 22,86 m²
Schlafen	ca. 13,35 m²
Zimmer	ca. 9,46 m²
Abestellraum	ca. 2,11 m²
Loggia	ca. 3,50 m²
Flur	ca. 3,19 m²
Gesamtwohnfläche	**ca. 64,35 m²**

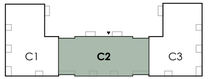
3-Zimmer-Wohnung

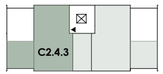
Unverbindliche Visualisierung

Beispielhafter
Grundriss

Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m





4-Zimmer-Wohnung
4. Obergeschoss

Bad	ca. 4,88 m²
WC	ca. 2,81 m²
Diele	ca. 3,32 m²
Flur	ca. 6,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	ca. 30,32 m²
Zimmer 1	ca. 10,29 m²
Zimmer 2	ca. 9,80 m²
Schlafen	ca. 12,05 m²
Abestellraum	ca. 3,28 m²
Terrasse	ca. 15,47 m²
Gesamtwohnfläche	**ca. 98,61 m²**

Projektentwickler

Immobilienentwicklung mit Leidenschaft – Ihr Partner für besondere Projekte

Unsere Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien zeichnen sich durch modern-klassische Architektur und nachhaltige Bauweisen aus, die den Charakter der Umgebung betonen und bereichern. Von der Planung bis zur Fertigstellung bieten wir alle Leistungen aus einer Hand und setzen dabei auf innovative Konzepte und höchste Qualitätsstandards.

Neben der Entwicklung und Sanierung von Denkmalschutz- und Bestandsimmobilien engagieren wir uns auch im Hospitality-Bereich, mit stilvollen Boutique-Hotels und modernen Serviced Apartments, die in Eigenregie entwickelt und betrieben werden.

Mit unserem breiten Spektrum an Dienstleistungen und unserem Engagement sind wir Ihr idealer Partner für hochwertige Immobilienprojekte.

ERHARD & STERN

Real Estate • Investment • Health • Hospitality

Projektpartner

Hausverwaltung

Treuconcept
Immobilienverwaltung GmbH

Rheintalstraße 21
68723 Schwetzingen

T +49 6202 200 700
treuconcept-immobilienverwaltung.de

Notar

Streffer Bensch

Schönauer Straße 5
69239 Neckarsteinach

T +49 6229 9210 0
www.just-notare.de

Architekten

ap88 Architekten
Partnerschaft mbB

Marlene-Dietrich-Platz 1
69126 Heidelberg

T +49 6221 50 25 77-0
www.ap88-architekten.de

Finanzierungspartner

Sparkasse
Heidelberg

Europaplatz 6-9
69115 Heidelberg

T +49 6221 5110
www.sparkasse-heidelberg.de

Kreissparkasse
Heilbronn

Am Wollhaus 14
74072 Heilbronn

T +49 800 5555220
www.sparkasse-heilbronn.de

I. Allgemeine Angaben zum Projekt

1. Projektname

Montpellier Carré Residences (Bauabschnitt C)

2. Anschrift des Objektes

69115 Heidelberg, Mileva-Maric-Straße 9	Haus C.1	27 WE
69115 Heidelberg, Mileva-Maric-Straße 11	Haus C.2	31 WE
69115 Heidelberg, Mileva-Maric-Straße 13	Haus C.3	28 WE

3. Verkäuferin

E&S Immo 4 GmbH, Rheinstraße 29, 69126 Heidelberg (nachfolgend „Verkäuferin“)

4. Lage des Objekts/geplantes Vorhaben

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch von Heidelberg (Amtsgericht Mannheim) verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Heidelberg, Blatt 60.216, Flst-Nr. 6617/27, zur Größe von 2.624 m² (nachfolgend „Objekt“). Sie errichtet dort eine Wohnanlage, bestehend aus 3 Gebäuden mit bis zu fünf oberen Etagen mit insgesamt 86 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 81 Stellplätzen zu den 86 Wohnungen der 3 Gebäude (nachfolgend „Projekt“). Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine gemeinsame Tiefgarage für Bauteil B und C.

5. Art und Struktur der Investition

Die Verkäuferin beabsichtigt den Verkauf von insgesamt 86 Wohneinheiten, die in diesem Prospekt beschrieben werden (nachfolgend **„Angebotene Wohneinheiten“**). Unter den angebotenen Wohneinheiten befinden sich:

19	Einzimmerwohnungen
35	Zweizimmerwohnungen
30	Dreizimmerwohnungen
2	Vierzimmerwohnungen

6. Kaufpreis

Der Kaufpreis für eine Wohnung liegt zwischen 205.000,00 und 876.000,00 EUR.

7. Erwerbsnebenkosten

Der Käufer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB für Erschließungsanlagen sowie die Kosten für die Vertragsurkunden, ihres Vollzugs und der Auflassung, die anteiligen Gebäudeeinmessungskosten und die Grunderwerbssteuer.

Etwaige Lastenfreistellungs- und Nachgenehmigungskosten trägt der Verkäufer.

Die Erwerbsnebenkosten betragen ca. 6,5 % des Kaufpreises[1] und setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerbsteuer:	aktuell 5,0 %
Notar und Gerichtskosten:	ca. 1,5 %

Hinzu kommen die durch den Käufer in Zusammenhang mit dem Erwerb individuell verursachten Kosten für Finanzierung, Bereitstellungszinsen, Bauzeitzinsen usw. Der Höchstbetrag der Erwerbsnebenkosten bzw. der individuell durch den Käufer verursachten Kosten kann zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht angegeben werden.

8. Nachhaltigkeitsaspekte des Projekts

Zertifizierung

Das Projekt soll mit einem DGNB Zertifikat in „Silber“ ausgezeichnet werden. Das DGNB-Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen bewertet die Nachhaltigkeit von Gebäuden anhand von ca. 40 Einzelkriterien, den sogenannten Kriteriensteckbriefen. Je nachdem ob es sich um einen Neubau, ein bestehendes Gebäude oder um eine Sanierung handelt, werden unterschiedliche Zertifizierungsversionen angeboten. Es werden Punkte in den folgenden sechs Umweltkategorien vergeben: Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und funktionale Qualität, Technische Qualität und Prozessqualität.

Weiterhin wird für das Projekt die KfW Förderung „Klimafreundlicher Neubau KFN40 mit QNG“ angestrebt. Dafür benötigt man neben dem DGNB Zertifikat zusätzlich eine QNG Zertifizierung in der Auszeichnung QNG Plus. Voraussetzung für eine Vergabe von QNG Plus ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung.

Beide Zertifizierungssysteme beinhalten unter anderem folgende Themen:

- Planungsthemen wie Barrierefreiheit, thermischer Komfort, visueller Komfort etc.
- Emissionsarme und schadstofffreie Materialien sowie nachhaltige Beschaffung
- Lärmarme, staubarme, abfallarme Arbeiten und Bodenschutz auf der Baustelle

Bauphysik

Das Bauvorhaben erfüllt planungsgemäß den baurechtlich verbindlichen Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, der Energieeinsparverordnung und die Anforderungen der DIN 4108 an den Wärmeschutz.

1 Prognoseangabe; es handelt sich hierbei nicht um eine Angabe der im Einzelfall tatsächlich entstehenden Erwerbsnebenkosten

II. Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Eigentümerinnen und Eigentümer (nachfolgend geschlechtsneutral „Eigentümer“) der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten bilden die Wohnungseigentümergemeinschaft „WEG Montpellier Carré Residences 69115 Heidelberg“ (nachfolgend „WEG Montpellier Carré Residences“).

1. Hausgeld

Bei dem Hausgeld handelt es sich um eine periodische Vorauszahlung auf die von den Eigentümern der Wohneinheiten zu tragenden Kosten, die der Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen (nachfolgend „Hausgeld“). Dazu gehören insbesondere die Verwaltervergütung[2], Bankspesen, die Kosten für Abfallentsorgung, Wasser- und Abwasser, Stromversorgung, Wohngebäudeversicherung, Heizung, Hausmeister, Unterhaltsreinigung, Erhaltungsrücklagen für Instandhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums etc.

Das Hausgeld beträgt planmäßig anfänglich monatlich ca. 4,39 € brutto pro Quadratmeter Wohnfläche . Der Anteil der Erhaltungsrücklage beträgt davon anfänglich monatlich ca. 0,30 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche[3] und wird künftig durch Beschluss der WEG Montpellier Carré Residences festgelegt.

2. Verwaltung der WEG

Als erste Verwalterin für die WEG Montpellier Carré Residences wird die Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH mit Sitz in Schwetzingen beauftragt. Als zentrales Organ dieser Gemeinschaft hat sie u. a. die Aufgabe, die Beschlüsse der Eigentümer umzusetzen, sowie die Belange der WEG Montpellier Carré Residences gegenüber Dritten zu vertreten. Für die Verwaltungstätigkeit erhält die Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH je Sondereigentum 25,00 EUR netto, zzgl. der aktuell gültigen Umsatzsteuer (aktuell 19 %) und damit derzeit insgesamt 29,75 EUR brutto (nachfolgend **„Verwaltervergütung“**). Die Verwaltervergütung ist bereits in dem oben genannten Hausgeld enthalten. Nicht enthalten sind besondere Leistungen, die die Verwalterin gemäß Verwaltervertrag gesondert nach Aufwand abrechnen wird.

2 Die Aufzählung ist an dieser Stelle exemplarisch, nicht abschließend

3 Prognoseangabe

III. Rechtliche Grundlagen

Abzuschließende Verträge

Diese Vertragserläuterung fasst die wesentlichen rechtlichen Inhalte und Verpflichtungen zusammen, die sich aus dem Kauf einer Wohnung im Neubauprojekt Montpellier-Carré, Mileva-Maric-Straße 9 Haus C. 1, 11 Haus C. 2, 13 Haus C. 3 in 69115 Heidelberg, ergeben. Grundlage der Analyse sind insbesondere der Bauträgervertrag, die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, der Verwaltervertrag, das Exposé sowie ergänzende Projektdetails. Ziel ist es, dem Erwerbsinteressenten eine kurze und verständliche Übersicht über seine Rechte und Pflichten zu bieten. Für eine umfassende und abschließende Prüfung und Bewertung der abzuschließenden Verträge wird dem Erwerbsinteressenten die Hinzuziehung einer eigenen Rechts- und Steuerberatung empfohlen.

Der Erwerb einer Wohneinheit im Montpellier Carré Residences ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden, die im Folgenden kurz beschrieben werden. Es wird empfohlen, die Verträge sorgfältig zu lesen und Verständnisfragen im Vorfeld zu klären.

1. Bauträgervertrag

Die Käuferinnen und Käufer (nachfolgend geschlechtsneutral „Käufer“) schließen im Erwerbsfall mit der Verkäuferin einen notariell zu beurkundenden Bauträgervertrag über den Kauf von noch zu begründendem Wohnungs- bzw. Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab. Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere dem Grundstück.

Kaufpreis und Sicherheitsleistung

Der Kaufpreis aus dem Bauträgervertrag ist fällig, wenn

- dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer im Rang nach den im § 1 des Bauträgervertrags genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Belastungen im Rang vorgehen dürfen und
- die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers beim Notar gesichert ist,
- Außerdem muss der Notar bestätigt haben, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihm keine

Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit dieses Vertrages sprechen.

Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Diese sind fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind.

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- 28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmerarbeiten,
- 12,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
- 6, 3 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen
- 11,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, für den Estrich, die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und für Fassadenarbeiten,
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Käufer ist berechtigt, 5 % der ersten Abschlagszahlung als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel einzubehalten. Dieser Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist.

Baubeschreibung und Ausführungsstandards

Der Verkäufer schuldet die Herstellung der vertragsgegenständlichen Wohnanlage und der Sondereigentumseinheit so, dass sie sich zur gewöhnlichen Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Er hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und den behördlichen Vorschriften auszuführen sowie die zum Zeitpunkt der Beurkundung allgemeinen Regel der Technik einzuhalten.

Abnahme, Besitz- und Lastenübergang

Verkäufer und Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums samt den zugewiesenen Sondernutzungsflächen nach dessen Herstellung. Daneben sind auch die zu diesem Zeitpunkt abnahmefähigen, an sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums abzunehmen. Spätere Arbeiten sind nach deren Fertigstellung abzunehmen. Bei der Abnahme ist eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts und ein Abnahmeprotokoll durchzuführen.

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe durch den Verkäufer nutzen darf. Die Übergabe des Sondereigentums samt anteiligen Gemeinschaftseigentum erfolgt, wenn der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Mit der Übergabe gehen auch sämtliche Verpflichtungen aus bestehenden und noch abzuschließenden Versorgungs-, Entsorgungs-, Bewirtschaftungs-, Wartungs-, Miet-, Gestattungs-, Verwaltungs- und Unterhaltungsverträge der Wohnanlage auf den Käufer über.

Gewährleistung

Für Mängel am Bauwerk gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB über den Werkvertrag (Werkleistungen). Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird - ausgenommen der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel - ausgeschlossen (Grundstück).

Für die mit diesem Vertrag gelieferten digitalen Produkte haftet der Verkäufer für Mängel gemäß §§ 327 ff. BGB. Es wird vereinbart, dass der Verkäufer keine Aktualisierungen der digitalen Produkte schuldet (digitale Produkte).

Für Klagen aus dem Bauträgervertrag gilt der Gerichtsstand Heidelberg, §§ 24, 29 ZPO.2.

2. Teilungserklärung

Neben dem Bauträgervertrag ist die Teilungserklärung das maßgebliche Vertragswerk, mit dem die Aufteilung des Objekts in u.a. die Angebotenen Wohneinheiten nach dem WEG vollzogen wird. Bei der Teilungserklärung handelt es sich um eine notariell zu beurkundende Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass und wie das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird.

3. Gemeinschaftsordnung

Die Erwerber (Eigentümer) bilden die Wohnungseigentümergemeinschaft WEG Montpellier Carré Residences. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach WEG. Die Gemeinschaftsordnung regelt in einer Wohnungseigentümergemeinschaft die Rechte und Pflichten der einzelnen Mitglieder im Verhältnis untereinander. Sie ist in der Regel Bestandteil der Teilungserklärung. Sie ist Inhalt des Sondereigentums und damit fest mit dem Wohnungseigentum verbunden. Sie gilt auch für alle Rechtsnachfolger, also für alle späteren Wohnungseigentümer.

Der Käufer ist verpflichtet, die Gemeinschaftsordnung sowie etwaige Sondernutzungsrechte zu beachten und einzuhalten.

Rechte aus dem Sondereigentum

Der Käufer erwirbt einen Miteigentumsanteil in Höhe der ihm im Bauträgervertrag und in der Teilungserklärung zugewiesenen Anteile.

Das Recht zum Gebrauch des Sondereigentums wird nicht beschränkt, auch nicht durch die Widmung als Wohnungs- oder Teileigentum.

Pflichten aus dem Miteigentum

Jeder Eigentümer hat sich an den Kosten nach der Größe seines Miteigentums zu beteiligen. Die Kosten für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, welches sich im inneren oder äußeren Nähebereich seiner Sondereigentumseinheit befinden oder allein dem Gebrauch der Sondereigentumseinheit dienen, hat der betreffende Eigentümer allein zu tragen.

Die Kosten nach der Heizkostenverordnung werden zu 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Wohn-/Nutzfläche verteilt.

Sondernutzungsrechte

Es können etwa an Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Sondernutzungsrechte gebildet werden, welche gesondert zugewiesen werden.

Stimmrechte und Eigentümerversammlung

Das Stimmrecht der Eigentümer bemisst sich nach deren im Grundbuch eingetragenen Größe des Miteigentumsanteils. Auch für Klagen in Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergemeinschaft sind die Gerichte in Heidelberg örtlich zuständig, § 43 WEG.

4. Verwaltervertrag

Der Verwaltervertrag regelt das Vertragsverhältnis zwischen der WEG Montpellier Carré Residences und dem von ihr beauftragten Verwalter. Anfänglich handelt es sich dabei um die Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH, Schwetzingen (nachfolgend „Verwalter“).

Der Vertrag wird auf unbestimmte Laufzeit geschlossen. Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Monatsende. Die außerordentliche Kündigung bleibt davon unberührt.

Der Verwalter hat die Beschlüsse der Eigentümer umzusetzen, sowie die Belange der WEG Montpellier Carré Residences gegenüber Dritten zu vertreten. Darüber hinaus umfasst der Aufgabenbereich des Verwalters die Auswahl von Mietinteressenten und die Durchführung von Besichtigungsterminen, den Abschluss und die Kündigung der Mietverträge im Namen der Eigentümer, die Abnahme und Übergabe der Wohnung mit Keller und ggf. Stellplatz, die Überwachung der Schönheitsreparaturen, die Verwaltung und Überwachung des Mietverhältnisses, die Vergabe notwendiger Reparaturen sowie die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Für die Verwaltungstätigkeit erhält der Verwalter je Sondereigentum 25,00 EUR netto, zzgl. der aktuell gültigen Umsatzsteuer (aktuell 19 %) und damit derzeit insgesamt 29,75 EUR brutto (Verwaltervergütung), welche bereits im Hausgeld enthalten ist. Zudem besteht eine Vergütungspflicht bei Sonderarbeiten des Verwalters.

5. Exposé

Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die abzuschließenden Verträge sowie dieser Verkaufsprospekt. Das Exposé dient lediglich der Veranschaulichung des Projekts. Es enthält Visualisierung, Ausstattungsstandards, Grundrisse und Lagepläne des Vertragsobjekts. Mängel an den Prospektangaben können lediglich durch die allgemeine gesetzliche Prospekthaftung geltend gemacht werden.

IV. Chancen und Risiken

Die Investition in eine Immobilie birgt, wie jede Investition, Chancen und auch Risiken. Mit welchen Chancen oder Risiken ein Anleger zu rechnen hat, oder wie diese sich im Einzelfall auswirken, kann nicht pauschal beantwortet werden. Eine Vielzahl von Faktoren sind hierbei in der persönlichen Bewertung zu berücksichtigen.

Die folgenden Aussagen bzw. Prognosen bezüglich künftiger Entwicklungen und Ergebnisse, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, werden nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage von Einschätzungen und Annahmen gemacht, die der Verkäuferin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung als zutreffend oder angemessen erscheinen. Allerdings: Selbst bei konservativen Einschätzungen und Kalkulationen können Prognosen über zukünftige Wertentwicklungen nicht alle, insbesondere wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen vollständig erfassen.

Jeder Interessent ist gehalten, sich über alle mit einem Erwerb von Immobilien generell und dem Erwerb von Wohnungseigentum insbesondere verbundenen Chancen und Risiken vertraut zu machen, bevor er sich für den Kauf einer Immobilie bzw. Wohnungseigentum entscheidet.

Nachfolgend fassen wir die wichtigsten Aspekte zunächst im Hinblick auf die Chancen, danach im Hinblick auf mögliche

Risiken zusammen.

1. Chancen

1.1 Investitionschancen: Was spricht für den Standort Heidelberg im Allgemeinen?

Wissenschaftsstandort Heidelberg

Die Erfolge in internationalen Rankings belegen die führende Rolle und den exzellenten Ruf der Universität Heidelberg in der Wissenschaftslandschaft. Die Ruperto Carola ist u. a. im QS World University Ranking 2024/25 unter den Top drei der deutschen Universitäten vertreten und kann sich auch im weltweiten Vergleich mit starken Platzierungen behaupten.[4]

Innerhalb der Hochschule nimmt die Medizinische Fakultät eine besonders herausragende Stellung ein. 2024 hat das US-Magazin „Newsweek“ das Universitätsklinikum Heidelberg (UKHD) erneut zu einem der besten Krankenhäuser weltweit gekürt. In dem Ranking „World´s Best Hospitals 2024“ belegt das UKHD von weltweit 2.400 untersuchten Krankenhäusern den 15. Platz. Deutschlandweit liegt das UKHD auf Platz zwei, dicht hinter der Berliner Charité.[5]

4 Vgl. https://www.uni-heidelberg.de/de/newsroom/heidelberg-gehoert-zu-den-top-drei-universitaeten-in-deutschland

5 Vgl. https://www.klinikum.uni-heidelberg.de/newsroom/ukhd-zaehlt-auch-2024-erneut-zu-den-worlds-best-hospitals/

Die Universität ist gemeinsam mit dem Universitätsklinikum der größte Arbeitgeber in Heidelberg.[6] Weitere interessante Arbeitgeber im Bereich Lehre und Forschung sind die Fachhochschulen sowie die ansässigen Forschungsinstitute wie z. B. das Europäische Molekularbiologische Laboratorium, das Deutsche Krebsforschungszentrum und vier Max-Planck-Institute.[7]

Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

„Heidelberg ist die nachhaltigste und zukunftsfähigste Großstadt Deutschlands: Zu diesem Ergebnis kommt das aktuelle Städteranking des Wirtschaftsmagazins WirtschaftsWoche, das am 16. November 2023 erschienen ist.“[8]

Das Städteranking von WirtschaftsWoche, ImmobilienScout24 und IW Consult wird jährlich veröffentlicht. Beim Thema Nachhaltigkeit geht es um die ökologische Zukunftsfähigkeit der Städte, angelehnt an den Nachhaltigkeitsbegriff der Vereinten Nationen. In das Nachhaltigkeitsranking fließen insgesamt 22 ökologische, ökonomische und soziale Indikatoren ein.

Heidelberg überzeugt laut der Studie insbesondere mit den bundesweiten Bestwerten bei den Schulabgängern (nur 2,3 Prozent ohne Abschluss) und der geringsten Jugendarbeitslosenquote (nur 2,2 Prozent). Daneben punktet Heidelberg

6 Vgl. https://www.heidelberg.de/HD/Arbeiten+in+Heidelberg/Standort+Heidelberg.html

7 Vgl. https://www.heidelberg.de/HD/Lernen+und+Forschen/Forschung.html

8 Vgl. Stadt Heidelberg, Stadtblatt vom 22.11.23

auch mit einer hohen Dichte an Forschungseinrichtungen im Stadtgebiet (rund 14 Einrichtungen auf 100.000 Einwohner), einer sehr guten Glasfaserversorgung (89,0 Prozent der Haushalte) und einem hohen Anteil an alternativen Heizenergien fernab von Öl und Gas (90,6 Prozent der Baufertigstellungen). Hinzu kommen sehr gute Ergebnisse bei der Zahl der Beschäftigten in Umweltberufen, beim Personalschlüssel in der Kinderbetreuung und beim Abfallverbrauch.[9]

Medizinische Versorgung

Die Uni-Stadt bietet mit ihren vielen qualitativ hochwertigen Krankenhäusern die größte Zahl an Krankenhausbetten in Relation zur Einwohnerzahl (195,7 Betten je 10.000 Einwohner). 406 Ärztinnen und Ärzte kommen auf 100.000 Einwohner – nur in Freiburg ist die Ärztedichte höher. Davon profitieren nicht nur die älteren Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch die Jüngsten, denn die durchschnittliche Lebenserwartung eines Neugeborenen liegt mit 83,3 Jahren bundesweit höher als in jeder anderen Stadt.[10]

Heidelberg Studie 2023 bestätigt hohen Wohlfühlfaktor
Insgesamt 95 Prozent aller Heidelbergerinnen und Heidelberger fühlen sich in ihrer Stadt wohl oder sehr wohl, so das Fazit der im September 2024 veröffentlichten Heidelberg Studie 2023 – ein in Deutschland einmaliger Wert, der gegenüber dem Vorjahr nur leicht gesunken ist. Im Einzelnen sagten 53 %, sich hier „sehr wohl“ zu fühlen, weitere 42 % fühlten sich „eher wohl“.

„Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Heidelberg werden von den Befragten insgesamt sehr positiv gesehen. 53 Prozent sind der Ansicht, dass die Möglichkeiten, in Heidelberg eine gut bezahlte Arbeit zu finden, ‘(sehr) gut’ sind, 46 Prozent schätzen das Lohn- und Gehaltsniveau als ‘(sehr) gut’ ein und noch 38 Prozent beurteilen das Ausbildungsplatzangebot als ‘(sehr) gut’.

An der repräsentativen Heidelberg-Studie 2023 zum Thema „Leben und Teilhabe in Heidelberg“ beteiligten sich im Herbst 2023 insgesamt 2.462 Bürgerinnen und Bürger ab 16 Jahren mit. Erstmals wurden die von der Dima Marktforschung GmbH erhobenen Daten auf Grundlage eines Online-Fragebogens (auf Deutsch und Englisch) statt einer Telefonbefragung ermittelt.

Die Wohlfühlwerte wurden seit 1997 regelmäßig abgefragt und befanden sich von Anfang an auf konstant hohem Niveau – unabhängig von Alter, Geschlecht und Bildung. Demgegenüber ist der Anteil derjenigen, die sich in Heidelberg ‘weniger’ oder ‘überhaupt nicht wohl’ fühlen, mit den Jahren auf einem relativ konstanten sehr niedrigen Niveau (5 %).[11]

9 Vgl. Städteranking 2023, veröffentlicht im Wirtschaftsmagazin „WirtschaftsWoche“, 16. 11.2023; Stadt Heidelberg, Pressemitteilung vom 16.11.2023 sowie Stadtblatt vom 22.11.2023

10 Vgl. Stadt Heidelberg, Stadtblatt-Artikel vom 10.01.24 zur Sonderauswertung „Familienfreundlichkeit“ innerhalb des Städteranking 2023 der WirtschaftsWoche

11 Vgl. Heidelberg Studie 2023. Alle bisher veröffentlichten Heidelberg Studien sind unter https://www.heidelberg.de/heidelberg-studie abrufbar.

Zukunftsindex – Entwicklungspotential in Heidelberg

Heidelberg, Sitz der ältesten Universität Deutschlands, ist gleichzeitig eine der bundesweit „jüngsten“ Städte – und sie wird immer noch jünger. Mehr als zwei Drittel der rund 162.000 Bürgerinnen und Bürger mit Hauptwohnsitz in Heidelberg sind unter 65 Jahre alt. Seit 2000 ist die Bevölkerung fast durchgehend angestiegen – und sie wächst weiter. „Heidelberg wird im Jahr 2040 die Stadt mit der jüngsten Bevölkerung in Deutschland sein“, so die Prognose der Bertelsmann-Studie „Wegweiser Kommunen“ vom 09.04.2024.

Beste Zukunftsaussichten für Heidelberg attestiert auch die Studie „Zukunftsindex 2030“. Der Zukunftsindex prüft, wie gut Regionen auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet sind. Neben einer hohen Akademiker- und Ingenieursquote sowie ausgeprägten Forschungsaktivitäten trägt auch eine hohe Beschäftigung in Industrie-4.0-affinen Branchen und in der Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) zur erfolgreichen Standortentwicklung bei. Ergebnis: Heidelberg erreicht Platz zwei.[12]

Kunst und Kultur

Beim „Heidelberger Frühling“ trifft sich die Weltelite der Klassikszene, im Sommer sorgen renommierte Autorinnen und Autoren beim „Internationalen Heidelberger Literaturfestival feeLit“ für Gesprächsstoff, ab Oktober kann man Jazzlegenden beim internationalen Jazzfestival „Enjoy Jazz“ begegnen und im November bietet das „Internationale Filmfestival Mannheim-Heidelberg“ talentierten Filmemacherinnen und Filmemachern eine Plattform. Vier Festivals von vielen, die sich weit über die Metropolregion Rhein-Neckar hinaus einen Namen gemacht haben. Vier typische Beispiele für die vielfältige, anspruchsvolle Kulturszene Heidelbergs.[13]

In Heidelberg leben besonders viele Menschen mit einem hohen **kreativen und unternehmerischen Potenzial**, das die Stadt gezielt fördert. Eine eigene Kultur- und Kreativstabsstelle ist Schnittstelle und Impulsgeberin für diesen wichtigen Standortfaktor.[14]

1.2 Investitionschancen: Was spricht für das Römer Carré im Besonderen? Nachhaltige Bauweise

Es ist beabsichtigt, für das Projekt das DGNB-Zertifikat in „Silber“ zu erhalten. Das DGNB-Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen bewertet die Nachhaltigkeit von Gebäuden anhand von ca. 40 Einzelkriterien, den sogenannten Kriteriensteckbriefen. Je nachdem ob es sich um einen Neubau, ein bestehendes Gebäude oder um eine Sanierung handelt, werden unterschiedliche Zertifizierungsversionen angeboten. Es werden Punkte in den Umweltkategorien vergeben: Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und funktionale Qualität, Technische Qualität und Prozessqualität.
Das Bauvorhaben erfüllt planungsgemäß ferner die baurechtlich verbindlichen Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, der Energieeinsparverordnung und die Anforderungen der DIN 4108 an den Wärmeschutz und wird als Effizienzhaus 40 errichtet.

Es geht darum, die Treibhausgas-Emissionen zu minimieren, das Abfallaufkommen zu senken und dem Rohstoffkreislauf großteils wieder zurückzuführen – und es geht vor allem um die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienz, sie ist der Schlüssel zur Nachhaltigkeit.

Kurze Wege – beste Verkehrsanbindungen

Die Bahnstadt, der Hauptbahnhof/S-Bahnhof und das neue Kongresszentrum HHC erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Dank der sehr guten ÖPNV-Verbindung sind die Innenstadt, die Uni-Kliniken und Institute im Neuenheimer Feld sowie weiter entfernte Stadtteile mit Bus und Straßenbahn bequem zu erreichen.

Alle Generationen unter einem Dach vereint

Das Gebäudenutzungskonzept ist mit 86 Wohneinheiten plangemäß breit aufgestellt. Das Angebot reicht vom Einzimmer-Studentenappartement über die seniorengerechte, teilweise rollstuhlgerechte Zwei- oder Dreizimmerwohnung bis zur familienfreundlichen Vierzimmerwohnung, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung zu tragen.

Alle Wohnungen im Montpellier Carré Residences sind barrierefrei erreichbar.

2. Wesentliche Risiken im Überblick

Der Erwerb einer Immobilie im Allgemeinen sowie auch der Erwerb einer angebotenen Wohneinheit des Projekts Montpellier Carré Residences ist mit unterschiedlichen Risiken verbunden; die wesentlichen Risiken werden nachfolgend beschrieben:

2.1 Wertsteigerungs- und Verlustrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Der Wert kann nach dem Erwerb gegenüber den Einstandskosten jederzeit fallen oder steigen. Das Nachfrage- und Angebotsgefüge ist im Immobilienmarkt nicht planbar. Unplanbare politische Entwicklungen und Änderungen in der unmittelbaren Umgebung, ein ungünstiger Verlauf der Bewirtschaftung oder der Wertentwicklung der Immobilie können direkten Einfluss auf die Nachfrage haben und den Wert der Immobilie nachteilig beeinflussen.
Häufen sich mehrere Risiken, kann es im schlimmsten Fall zu Vermögensverlusten über das investierte Kapital hinauskommen.

12 Vgl. Zukunftsindex 2030 – https://www.sparda-wohnen2023.de

13 Vgl. https://www.heidelberg.de/HD/Leben/Veranstaltungen+_+Festivals.html

14 Vgl. https://www.heidelberg.de/HD/Leben/Kreative.html

2.2 Sanierungs- und Instandhaltungsrisiko

Durch Alterung, Abnutzung, Verschleiß oder steigende gesetzliche Anforderungen können regelmäßig Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten notwendig werden, deren Kosten von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu tragen sind. Die Maßnahmen werden in der Regel über die sogenannte Erhaltungsrücklage der Hausgemeinschaft, die über die Zeit angespart wurde, finanziert. Unter Umständen kann es vorkommen, dass die gebildeten Rücklagen nicht ausreichen, so dass Sonderumlagen zu einer zusätzlichen Belastung führen können.

Aus diesem Grund ist die Wahl einer kompetenten Hausverwaltung besonders wichtig. Die Hausverwaltung stellt einen Wirtschaftsplan für die Hausgemeinschaft auf und plant anfallende Arbeiten unter Kosten- und Termingesichtspunkten. Die Hausverwaltung des Montpellier Carré Residences übernimmt plangemäß zu Beginn die Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH. Das Unternehmen verfügt über die notwendige Erfahrung und auch die Personalkapazitäten, um das Objekt ordnungsgemäß und im Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer verwalten zu können. Der Vertrag mit der Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH kann indes von beiden Seiten gekündigt werden; es kann daher sein, dass die Hausverwaltung wechselt. Es kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass der Hausverwaltung bei Wahrnehmung ihrer Aufgaben Fehler unterlaufen, die nachteilige wirtschaftliche Folgen für die WEG Montpellier Carré Residences bzw. die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben.

2.3 Risiko Erhaltungsrücklage und Sonderumlage

Grundsätzlich ist die gesetzlich vorgeschriebene Erhaltungsrücklage zweckgebunden und steht allein für die Erhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums zur Verfügung. Die Erhaltungsrücklage dient lt. WEG nicht dazu, die Unterhaltung und die Erneuerung des Sondereigentums (Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten) zu finanzieren.

Die Rücklage für das Gemeinschaftseigentum wird von allen Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Mit den Jahren, das heißt mit steigendem Sanierungsbedarf, steigt in der Regel auch die Beitragshöhe. Wenn die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, kann die WEG Montpellier Carré Residences Sonderumlagen beschließen.

Das Bauvorhaben Montpellier Carré soll im Jahre 2027 fertiggestellt werden. Die tatsächliche Nutzungsdauer der Wohn- und Gewerbeeinheiten hängt von vielen Faktoren ab und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret bestimmt werden. Ebenso wenig ist heute abzusehen, ob und wenn ja, wann eine grundlegende Sanierung der Immobilie notwendig wird. Die Kosten dafür sind von der Erhaltungsrücklage möglicherweise nicht gedeckt und können den Ertrag bzw. den Wert mindern.

2.4 Risiken aus Gemeinschaftseigentum und WEG-Verwaltung

In der Eigentümerversammlung der WEG Montpellier Carré Residences erfolgt die Beschlussfassung – sofern nicht ausdrücklich eine andere Regelung vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beschlüsse können gegen oder ohne die Stimme einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer gefasst werden und müssen von allen wirtschaftlich mitgetragen werden, auch wenn diese Beschlüsse für Einzelne mit Nachteilen verbunden sind (Risiko der Majorisierung). Insoweit wird darauf hingewiesen, dass sich nach § 4.3 der Teilungserklärung die Stimmkraft des Käufers nach der im Grundbuch eingetragenen Größe des Miteigentumsanteils im Verhältnis zur Summe aller Miteigentumsanteile bestimmt.

Die WEG Montpellier Carré Residences haftet im Außenverhältnis für Forderungen von Dritten, zum Beispiel für Handwerkerrechnungen. Die Haftung der Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft beschränkt sich zwar grundsätzlich auf ihre Miteigentumsanteile. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer sind jedoch verpflichtet, die Kosten für das Gemeinschaftseigentum anteilig zu tragen. Dazu gehören neben den Bewirtschaftungskosten auch die Kosten für Instandhaltung bzw. Instandsetzung (Reparaturen etc.).

Die Höhe des monatlich zu zahlenden Hausgeldes inklusive Ertragsrücklage wird im Wirtschaftsplan festgelegt. Es handelt sich dabei um eine Vorauszahlung auf die Kosten des Gemeinschaftseigentums, die die Verwaltung im Rahmen der Jahresabrechnung abrechnet.
Wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer die Vorauszahlungen für das Gemeinschaftseigentum nicht mehr aufbringen können, müssen letztendlich alle anderen Mitglieder der WEG Montpellier Carré Residences für die ausstehenden Beiträge aufkommen, um die Kosten der WEG Montpellier Carré Residences tragen zu können. Das Gleiche gilt für den Fall, dass einzelne Miteigentümerinnen und Miteigentümer die Erhaltungskosten für ihr Sondereigentum nicht aufbringen können; werden die Kosten in diesem Fall nicht von den anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümern übernommen, können notwendige Erhaltungsmaßnahmen nicht beauftragt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer die Gemeinschaftsordnung missachten oder Mehrheitsbeschlüsse nicht mittragen und dadurch anderen Mitgliedern oder Dritten Nachteile entstehen. In solchen Fällen sind die rechtlichen Hürden, dagegen vorzugehen bzw. die Eigentümerin oder den Eigentümer aus der WEG auszuschließen (z. B. durch Entziehung des Eigentums), sehr hoch.

2.5 Interessenkonflikte, Risiko aus persönlichen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen

Nach Auffassung der E&S Immo 4 GmbH sind keine personellen und/oder gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der Gesellschaft E&S Immo 4 GmbH mit Kooperations- oder Vertragspartnern das Projekt Montpellier Carré betreffend, bekannt. Es kann jedoch nie ausgeschlossen werden, dass entsprechende Interessenkonflikte entstehen, die sich negativ auf die Fertigstellung des Projekts, deren Kosten oder die Verwaltung der WEG Montpellier Carré Residences auswirken können.

2.6 Kaufpreis- und Kostenrisiko

Das Kaufangebot für die noch zu erstellenden Wohneinheiten erfolgt im Wege eines Bauträgervertrags mit Bauverpflichtung zu einem Festpreis. Der Käufer haftet im Außenverhältnis gegenüber der Stadt Heidelberg im Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Erschließungskosten.

Der Käufer leistet Teilzahlungen auf den Kaufpreis, die sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung an Durchschnittswerten orientieren. Im Einzelfall kann der Betrag der Teilzahlungen erheblich vom tatsächlichen Wert der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen abweichen. Unter Umständen kann das dazu führen, dass der noch nicht geleistete Teil der Zahlung des Käufers nicht ausreicht, um auf andere Weise die Fertigstellung des Gebäudes herbeizuführen, falls der Bauträgervertrag nicht vollständig durchgeführt wird. Dieser Fall kann eintreten, wenn nicht sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten verkauft sind.
Im Gesamtkaufpreis sind neben den Baukosten weitere Kosten enthalten, wie beispielsweise die Kosten der Projektierung, des Marketings, weiterer Dienstleistungen sowie des Vertriebs, der von der Verkäuferin eine Courtagezahlung erhält (sogenannte weiche Kosten). Die voraussichtliche Höhe der weichen Kosten wird nach der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung absehbaren Budgetplanung bis zu circa 15 % des Kaufpreises betragen. Diese Kosten fließen nicht in die Ausstattung und die Substanz der Immobilie und werden von der Verkäuferin in den Kaufpreis einkalkuliert. Die tatsächlich geschuldete Höhe des Kaufpreises ergibt sich verbindlich aus dem zu beurkundenden Bauträgervertrag zwischen Verkäuferin und Käufer.

2.7 Verzögerungs- und Fertigstellungsrisiko

Die bezugsfertige Herstellung der angebotenen Wohneinheiten ist voraussichtlich bis Ende 2027 geschuldet. Obwohl das maßgebliche Datum für die Bezugsfertigkeit vertraglich vereinbart wird, besteht das Risiko, dass es zu Störungen im geplanten Bauablauf, beispielsweise durch höhere Gewalt, Witterungseinflüsse, Streik etc. kommt. Die verspätete Fertigstellung kann zu einer Verlängerung der Finanzierungszeit und damit zu höheren Kosten für die Finanzierung führen, für die der Käufer selbst Sorge tragen muss.

2.8 Gewährleistungsrisiko

Es handelt sich um ein Neubauprojekt. Die Gewährleistung der Verkäuferin wegen Sachmängeln am Grundstück ist – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen. Hinsichtlich etwaiger Mängel am Gebäude gelten die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Wenn die Bauausführung mangelhaft ist und die Verkäuferin ihrer Gewährleistungsverpflichtung nicht nachkommt bzw. nicht nachkommen kann und/oder Mängel erst nach Ablauf von Gewährleistungsfristen erkannt werden, kann die Beseitigung dieser Mängel zu außerplanmäßigen Aufwendungen des Käufers führen.

2.9 Insolvenz der Verkäuferin

Es besteht das Risiko, dass die Verkäuferin insolvent wird und deshalb ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht (mehr) im vollen Umfang nachkommt. In dem Bauträgervertrag ist die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers vorgesehen. Auch bei einer Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch einen gesicherten Anspruch auf Eigentumsübertragung.

Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung sichert jedoch nicht den Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin muss der Käufer den Bau in der Bauphase – in Absprache mit den übrigen Käufern – unter Umständen teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene anteilige Kosten durchführen lassen.

Abstimmungsschwierigkeiten über die Weiterführung des Bauvorhabens mit den weiteren Käuferinnen und Käufern können dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht (fertig) durchgeführt werden. Die Weiterführung in Eigenregie kann zu einer Verteuerung des Bauvorhabens führen, z. B. bei den Herstellungskosten und den Finanzierungskosten (z. B. Bauzeitzinsen der Finanzierung).

Im Falle der Insolvenz können Fertigstellungs- und Schadenersatzansprüche gegen die Verkäuferin nicht oder nicht mehr in vollen Umfang durchsetzbar sein. Sobald Kaufpreisraten vollständig gezahlt wurden und/oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadensersatzansprüche wegen eingetretener Verzögerungsschäden, Mängel nach vorbehaltener Abnahme etc.) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

2.10 Kündigungs- und Rücktrittsrisiko

Das Recht zur Kündigung, d. h. auch zur Teilkündigung des Bauträgervertrags, ist kraft Gesetzes ausgeschlossen. Verkäuferin und Käufer können sich jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch einen Rücktritt vom Bau-

trägervertrag lösen. Dies ist nur dann möglich, wenn sich eine der beiden Vertragsparteien vertragswidrig verhält. Die Verkäuferin kann z. B. vom Bauträgervertrag zurücktreten, wenn der Käufer den Kaufpreis oder einen Teil des Kaufpreises nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit zahlt. Der Käufer kann z. B. den Rücktritt erklären, wenn die Verkäuferin ihm erhebliche Mängel der Immobilie verschwiegen hat. Einseitige Gründe, die in der Person des Käufers liegen, wie beispielsweise Finanzierungsschwierigkeiten oder persönliche Motive (z. B. Änderungen des Investitionsziels), berechtigen den Käufer hingegen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Der Rücktritt führt zu einer Rückabwicklung des Vertrages, so dass empfangene Leistungen zurückgewährt werden müssen. Bisher noch nicht erfüllte Ansprüche erlöschen.

Der Käufer verliert seinen Anspruch auf Übereignung der Wohnungen und hat im Gegenzug einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Rückerstattung der gezahlten Kaufpreisraten. Bei Zahlungsunfähigkeit/Insolvenz der Verkäuferin besteht deshalb das Risiko, dass der Käufer seine Rückforderungsansprüche ganz oder teilweise verliert. Für den Fall, dass der Käufer den Kaufpreis bereits ganz oder teilweise bezahlt hat, ist im Bauträgervertrag geregelt, dass die Rücktrittserklärung nur mit der Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts wirksam ist, die den Anspruch des Käufers auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet sichert.

Bei einer Rückabwicklung des Bauträgervertrags werden außerdem die zwingende Mitgliedschaft in einer bereits entstandenen Wohnungseigentümergemeinschaft und andere bereits abgeschlossene vertragliche Verhältnisse nicht rückwirkend aufgehoben. Die Beendigung richtet sich nach den jeweiligen Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.11 Veräußerbarkeit der Wohnung

Der Käufer kann seine Wohnung jederzeit veräußern. Es kann jedoch, je nach Marktlage, unter Umständen schwierig sein, Käuferinnen und Käufer für eine Wohnung zu finden, bzw. kann es längere Zeit dauern, bis eine Käuferin oder ein Käufer zu dem aufgerufenen Kaufpreis gefunden wird. Der Kaufpreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Wenn der Käufer seine Wohnung kurzfristig verkaufen möchten oder muss, erhöht dies das Risiko, dass er für die Wohnung nicht den von ihm gewünschten Kaufpreis erhält. Die Verwalterin muss über den Verkauf durch Zusendung einer Abschrift des Kaufertrags informiert werden.

2.12 Faktoren für die Wertentwicklung/Lage der Immobilie

Die Rendite der Investition in die Wohnungen hängt auch maßgeblich von den zukünftigen Kosten für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Immobilie ab. Die Wertentwicklung der Wohnungen und damit der erzielbare Verkaufspreis hängen von verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen neben der Lage auch die Qualität und Erhaltung des Bauwerks, die Entwicklung des Immobilienmarktes im Allgemeinen und die Entwicklung von altersgerechten Wohnungen im Besonderen, konjunkturelle Schwankungen sowie die Entwicklung des Kreditmarktes und des allgemeinen Zinsniveaus.

Die wirtschaftlichen Folgen der Auswahl des Standortes und der Lage des Grundstückes können sich anders als erwartet darstellen. So können sich z.B. Erwartungen an die geplante Infrastruktur erfüllen oder auch nicht. Zudem können sich Konkurrenzstandorte bzw. Konkurrenzlagen innerhalb der Realisierungszeit des Projektes besser oder schlechter positionieren als die Immobilien-Projektentwicklung. Häufig ergeben sich an Standorten bzw. in bestimmten Lagen auch Nutzerschwerpunkte. In diesem Zusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Projekt für eine bestimmte Nachfragegruppe konzipiert worden ist, die an einen anderen Standort abwandert oder die aus konjunkturellen oder anderen branchenspezifischen Gründen keine Nachfrage nach entsprechenden Flächen entfaltet. Dies kann sich negativ auf die Wertentwicklung der Angebotenen Wohneinheiten auswirken.

Bei der Lage der Immobilie kommt es nicht nur auf die Stadt oder Gemeinde an, in der sich die Immobilie befindet, sondern auch auf den Stadtteil und die konkrete Adresse. Entscheidend ist auch, ob es sich um eine Gegend handelt, in die mehr Menschen umziehen oder aus der mehr Menschen wegziehen. Das Umfeld des Gebäudes kann sich nachteilig verändern; dies kann sich negativ auf die Rendite und die Wertentwicklung auswirken.

2.13 Prognoserisiko

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft insgesamt, von Faktoren wie Inflation oder Zinsniveau, bzw. die Entwicklung des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben, ist nicht möglich. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Momentaufnahme. Künftige Mieteinnahmen bei Neuvermietung der Wohnungen sowie Wertentwicklungen von Wohnungen des altersgerechten Wohnens können nicht sicher vorhergesagt werden. Angaben über die Wertentwicklung etc. sind daher Prognosen, deren Eintritt weder garantiert noch sicher ist. Auch bei den ansonsten in diesem Verkaufsprospekt und in weiteren Vertriebsunterlagen genannten Zahlen handelt es sich um Prognosen.

2.14 Regulatorische Eingriffe in den Vermietungsmarkt

Der Markt für Mietwohnungen ist stark von dem Gedanken des Mieterschutzes geprägt. Es gibt seit Jahren Bestrebungen seitens des Gesetzgebers, die Möglichkeit, Mieten in bestimmter Höhe und/oder Mieterhöhungen zu verlangen, einzuschränken (z. B. durch die sogenannte Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse). Etwaige, auch weitergehende regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers können sich

zukünftig nachteilig auf die Miet- und Wertentwicklung der Wohnungen auswirken.

2.15 Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung

Wenn der Käufer den Erwerb durch ein Darlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens. Dies bedeutet insbesondere, dass er Zins und Tilgung z. B. unabhängig von den etwaigen Mieteinnahmen erbringen muss. Das gilt auch, wenn er Ansprüche gegen die Verkäuferin (z. B. wegen Mängeln bei der Bauausführung) hat, da er diese nicht gegenüber dem Kreditgeber einwenden kann. Die Verpflichtungen aus einem Darlehensvertrag bestehen unabhängig davon, ob und inwieweit sich das Immobilieninvestment planmäßig entwickelt.

Die Konditionen (insbesondere Zins und Tilgung) eines Kredits sind in der Regel befristet. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist kann es zu einer höheren Zinsbelastung für den Käufer kommen.

2.16 Änderung der (steuer-)rechtlichen Rahmenbedingungen/ Abweichende Beurteilung durch die Justiz oder Verwaltung

Die einschlägigen Gesetze, die Verwaltungsauffassung und die Rechtsprechung, die diesem Angebot zu Grunde liegen, können sich ändern. Auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene werden die Finanzmärkte und die Kapitalanlagen zudem seit Jahren immer stärker reguliert; es ist nicht abzusehen, wann dieser Prozess abgeschlossen sein wird. Daher kann auch nicht abgesehen werden, ob, und wenn ja welche Auswirkungen eine künftige Regulierung auf das Investment hat. Geänderte Verwaltungsauffassungen und/oder neue Regulierungen können z. B. zu einem höheren administrativen Aufwand und höheren Kosten für die WEG Montpellier Carré Residences führen; dies könnte wiederum die Rendite des Käufers schmälern.

Steuerliche Aspekte können ein zusätzlicher Gesichtspunkt für eine Immobilieninvestition sein, sie sollten aber nicht der einzige Grund für die Kaufentscheidung sein. Die in dem Kapitel „Steuerliche Auswirkungen“ enthaltenen Ausführungen zu den steuerlichen Folgen des Immobilienerwerbs basieren auf der aktuellen Rechtslage. Auch hier gilt, dass sich die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, die Verordnungen, die Finanzrechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung ändern können. So beabsichtigt die Bundesregierung zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beispielsweise, den Mietwohnungsneubau durch steuerliche Anreize in dem sog. Wachstumschancengesetz zu fördern. Der Gesetzesentwurf wird im Vermittlungsausschuss beraten; ob und mit welchem Inhalt das Gesetz beschlossen wird, ist ungewiss.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden bzw. die Finanzgerichte die anzuwendenden Gesetze abweichend von der Darstellung in diesem Prospekt interpretieren.

2.17 Häufung von Risiken

Die vorstehend dargestellten und/oder weiteren Risiken können gehäuft auftreten. Bei einer Häufung von Risiken kann es zu Vermögensverlusten bei den Erwerberinnen und Erwerbern auch über das investierte Kapital hinauskommen, siehe hierzu auch die Darstellung des Verlustrisikos oben.

2.18 Vermietungs- bzw. Mieterrisiko

Bei nicht eigengenutzten Wohnungen besteht die Gefahr, dass die tatsächliche Vermietung zu niedrigeren Konditionen als kalkuliert erfolgt. Auch kann die Vermietung selbst zu einem späteren Zeitpunkt als einkalkuliert einsetzen. Die tatsächlich erzielte Miete hat jedoch einen wesentlichen Einfluss nicht nur auf den laufend erzielten Ertrag, sondern vor allem auch auf einen potenziell erzielbaren Veräußerungserlös.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein höherer Vermietungsaufwand als kalkuliert entsteht. Ausfälle können z. B. durch mietfreie Zeiten, höhere als kalkulierte Maklerkosten etc. entstehen.

Ebenso wenig kann ausgeschlossen werden, dass sich hinsichtlich verschiedener Mietvertragsbedingungen nicht die ursprünglich geplanten Regelungen durchsetzen lassen. Veränderungen zum Nachteil können sich z. B. im Hinblick auf die Laufzeit des Mietvertrages, im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklauseln, die Übernahme von Nebenkosten durch den Mieter etc. ergeben.

Ferner bestehen auch Risiken aus einer etwaigen Bonitätsverschlechterung bis hin zur Insolvenz von Mietern. Das Mieterrisiko wirkt sich nicht nur auf die langfristige Rendite aus, sondern kann auch zu einer zusätzlichen Zeit- und unter Umständen zusätzliches Kostenbelastung führen. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, potenzielle Mieter über ein Auswahlverfahren genaustens zu prüfen, um einem Mietausfall vorzubeugen. Auch sollte jedes Mietverhältnis über eine ausreichende Mietkaution abgesichert werden. Ein professionelles Maklerbüro oder die Hausverwaltung kann den Eigentümer bei dem Auswahlprozess unterstützen und so helfen, das Risiko zu minimieren. Bei der Vermietung preisgebundener Wohnungen sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen über Mietberechtigungen und Miethöhe zu beachten. Ungeachtet dessen besteht im Fall der Vermietung der Wohnung stets das Risiko, dass ein Mieter ausfällt, die vertraglich vereinbarte Miete nicht (mehr), nicht rechtzeitig bzw. nicht vollständig bezahlen kann und der Käufer ggf. einen neuen Mieter suchen muss.

2.19 Nachhaltigkeitsrisiken

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales

oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken: Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden.

Zu den Transitionsrisiken gehören z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch zu hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren. Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Im Rahmen von sozialen Risiken unterscheiden wir zwischen den personell gelagerten Risiken und den aus der sozialen Infrastruktur erwachsenden Risiken. Zu ersteren gehören z. B. Risiken, die sich aus einer unzureichenden Hinwendung zum Menschen im betreuten Wohnen oder in der Pflege ergeben. Der sozialen Infrastruktur ordnen wir Risiken zu, die sich z. B. im Zusammenhang mit stadtplanerischen Fragen, der Quartiersentwicklung oder der Mieterstruktur ergeben. Hinsichtlich der Unternehmensführungsrisiken stehen für uns die Vertragspartner, die Haltung und die Vorgehensweisen dieser Vertragspartner im Vordergrund. Dies bezieht sich gleichermaßen auf beauftragte Bauunternehmen wie auch auf Geschäftspartner, mit denen wir in Investitionsvorhaben zusammenarbeiten.

Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

3. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung

Der Prospekt beschreibt einen komplexen Sachverhalt, dem komplizierte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen zu Grunde liegen. Er kann nicht alle persönlichen Bedürfnisse, Umstände und Möglichkeiten berücksichtigen, die für die individuelle Kaufentscheidung der Interessentinnen und Interessenten von Bedeutung sind oder werden. Vor der Kaufentscheidung sollte daher in jedem Fall eine fachkundige Person (z. B. aus einer Steuerberatungskanzlei oder Rechtsanwaltskanzlei) für die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung und Beratung hinzugezogen werden.

V. Darstellung der steuerlichen Auswirkungen

Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer in diesem Kapitel werden die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbs auf die Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer für Personen dargestellt, die

- natürliche Personen sind
- in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind
- die Immobilie im Privatvermögen halten.
- Ist eine der vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt, können sich Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen ergeben.

Die Darstellung der steuerlichen Auswirkungen beschränkt sich dabei auf die wesentlichen steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbs und berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltende Rechtslage.
Diese allgemeine Darstellung dient einer ersten Orientierung und kann nicht die individuelle steuerliche Beratung ersetzen.

1. Einkommensteuer

Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Wohneinheiten nicht selbst nutzen, sondern eine fremdübliche Vermietung beabsichtigen, erzielen damit prinzipiell eine Einnahme i.S.d. § 21 EStG. Diese ist in Deutschland steuerpflichtig und im Rahmen der Einkommensteuer anzugeben.

Absetzung für Abnutzung (AfA) / sofort abziehbare Werbungskosten / Lineare AfA

Der Gebäudeanteil des Anschaffungsvorgangs ist gemäß §7 IV EStG inkl. der Nebenkosten abzuschreiben und diese Abschreibung gegen die Einnahmen zu rechnen. Es wird empfohlen über den Steuerberater zu prüfen, ob die Sonderabschreibung im Sinne des § 7b EStG anwendbar ist.

Sofort abziehbare Werbungskosten

Sämtliche Aufwendungen in Verbindung mit der Anschaffung der Immobilie sind vom Grunde her als Werbungskosten gegen die Einnahmen zu rechnen, sollten diese nicht als Anschaffungskosten zu aktivieren sein. Insbesondere seien hier die Kosten der Eintragung der Grundschuld, Notarkosten in Verbindung mit dieser und die nicht umlagefähigen Kosten gemäß Wirtschaftsplan der Hausverwaltung zu nennen.

Verlustausgleich und Verlustverrechnung

Sollten Verluste bei der Vermietung entstehen, so sind diese im Rahmen der Einkommensteuer mit anderen Einkünften zu verrechnen. Entstehen hierbei nicht verrechenbare Verluste, so sind diese zurück- oder vorzutragen

Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/Drei-Objekt Grenze

Sollte in einem Zeitraum von zehn Jahren der Verkauf von drei oder mehr Objekten beabsichtigt werden, so ist dringend mit einem Steuerberater die Gewerblichkeit zu prüfen. Hierfür ist zudem ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Kauf und Verkauf und ein branchennahes Handeln notwendig. Sollte das Objekt für zehn Jahre im Vermögen gehalten werden, findet die Drei-Objekt-Grenze keine Anwendung.

Verkauf der Wohnungen

Falls zwischen Abschluss des Kaufvertrages und des Verkaufsvertrages mehr als zehn Jahre liegen, so ist der Verkauf steuerfrei.

2. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb einer Immobilie in Baden-Württemberg fällt 5 % Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis an. Diese ist als Teil der Anschaffungskosten teilweise abzuschreiben.

3. Grundsteuer

Zukünftig bemisst sich die Grundsteuer nach Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenrichtwert in Verbindung mit dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beträgt der Hebesatz der Stadt Heidelberg 185 %. Die Grundsteuer ist Stand heute voll umlagefähig.

4. Umsatzsteuer

Der Erwerb und Verkauf einer Wohneinheit ist nach § 4 IXa UStG umsatzsteuerfrei. Die Vermietung einer Wohneinheit ist nach § 4 XIIa UStG umsatzsteuerfrei.

VI. Vertragsabwicklung und Prospektverantwortung

Der Erwerb einer Wohneinheit im Montpellier Carré Residences erfolgt notwendigerweise durch eine notarielle Beurkundung des Bauträgervertrags und wird damit verbindlich. Es ist wichtig, alle vom Notar vorbereiteten und übersandten Dokumente sorgfältig zu lesen und Unklarheiten und Fragen vor der Beurkundung zu klären. Das Notariat ist kraft Amtes unparteiisch und steht für die Erläuterung des Bauträgervertrags und der weiteren Dokumente für die Erwerberin bzw. den Erwerber zur Verfügung.

Prospektverantwortlich ist die E&S Immo 4 GmbH. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks, auf dem das Projekt Montpellier Carré entsteht. Andere, ggf. auch zukünftige Vertragspartner haben ausschließlich im Auftrag und Interesse der E&S Immo 4 GmbH an der Erstellung dieses Prospektes und der weiteren Vertriebsunterlagen mitgewirkt. Ihre Tätigkeit richtet sich nach den Angaben in dem vorliegenden Prospekt und den abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträgen. Soweit in diesem Prospekt Namen von Gesellschafterinnen und Gesellschaftern, Organen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern beteiligter Unternehmen genannt werden, geschieht dies ausschließlich zur Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse. Mit der Namensnennung ist keine persönliche Vertrauenswerbung verbunden.

Sämtliche in diesem Prospekt und in den weiteren Vertriebsunterlagen enthaltenen Angaben, einschließlich der Zahlenbeispiele und Prognosen, sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt worden. Sie spiegeln nach Auffassung des Prospektherausgebers die Umstände wider, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung von wesentlicher Bedeutung für eine Kaufentscheidung sind. Bei der Prospekterstellung können nur Angaben und Sachverhalte berücksichtigt werden, die dem Prospektherausgeber zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bekannt oder für diesen erkennbar waren. Im weiteren Zeitverlauf kann es zu Änderungen und Abweichungen kommen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass z. B. die steuerliche oder rechtliche Behandlung von Immobilien für das altersgerechte Wohnen unverändert bleibt.

Die wirtschaftliche und auch die steuerliche Entwicklung einer erworbenen Wohnung fällt in den typischen Risikobereich der Erwerberinnen und Erwerber. Der Prospektherausgeber übernimmt keine Haftung für den Eintritt der in dem Prospekt und den weiteren Vertriebsunterlagen prognostizierten Ergebnisse oder für das Erreichen der mit dem Erwerb einer Wohnung verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Die Vermittlung der angebotenen Wohnungen erfolgt auch über Anlagevermittlerinnen und Anlagevermittler sowie Vertriebsgesellschaften. Diese haben das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert. Der Prospekt und die weiteren Angebotsunterlagen werden dem Vertrieb vom Prospektherausgeber zur Verfügung gestellt. Der Prospektherausgeber übernimmt im Rahmen der in diesem Abschnitt formulierten Vorbehalte die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Angebotsunterlagen enthaltenen Tatsachen und Angaben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospekts abweichen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Wohnungen beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht berechtigt, den Prospektherausgeber zu vertreten. Sie können keine verbindlichen Zusagen machen oder Nebenabreden vereinbaren.

VII. Disclaimer

Prospektherausgeber

E&S Immo 4 GmbH, Rheinstraße 29, 69126 Heidelberg

Rechtliche Hinweise

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine allgemeine und unverbindliche Marketingmitteilung, welche von der E&S Immo 4 GmbH (Verkäuferin) ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt wurde. Die in diesem Dokument enthalten Angaben sind allgemeiner Natur und berücksichtigen keinerlei individuelle Umstände auf Seiten des Empfängers. Dieses Dokument stellt keine Rechts- oder Steuerberatung und auch kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Kauf bzw. Verkauf von Angebotenen Wohneinheiten des Projekts dar. Die Angaben ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Empfängers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Der Erwerb von Wohneinheiten ist ausschließlich auf der Basis der in diesem Dokument beschriebenen Verträge möglich, , die zum Teil der notariellen Beurkundung bedürfen. Kaufverträge werden ausschließlich vom Notar erstellt, sobald ernsthaftes Kaufinteresse besteht. Im Exposé werden keine Vertragsentwürfe bereitgestellt. Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Empfängers abgestimmte Rechts- und/oder Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung der Angebotenen Wohneinheiten bzw. des Objekts in der Vergangenheit lassen keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zu. Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse wird keine Gewähr übernommen. Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen der Verkäuferin hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung. Diese Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung der Verkäuferin zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Verkäuferin übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit derjenigen Daten, die erkennbar von Dritten stammen (z. B. Quellenangaben), und keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern. Die Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung dieses Dokuments oder von Teilen dieses Dokuments ist ohne die vorherige Zustimmung durch die Verkäuferin und/oder deren verbundene Unternehmen nicht gestattet.

Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der E&S Immo 4 GmbH. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung der E&S Immo 4 GmbH erfolgen.

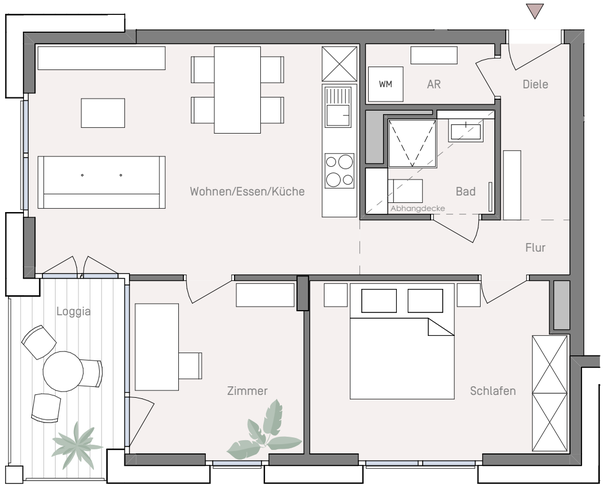
Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé dienen der allgemeinen Information und sind unverbindlich. Die dargestellten Ansichten und Innenaufnahmen sind illustrierte, grafische Gestaltungsvorschläge. Die bildlichen Darstellungen enthalten ausschließlich Nutzungs- und Gestaltungsbeispiele und geben nicht den endgültigen Ausbauzustand wieder, der hiervon abweichen kann. Sämtliche Einrichtungen und Möblierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen insgesamt in einem früheren Planungsstadium und können daher nicht dem späteren Bauzustand entsprechen. Sie stellen insbesondere keine Beschaffenheitszusagen oder -vereinbarungen dar. Allein maßgebend für den Leistungsumfang sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung und die Baupläne, welche Bestandteil des notariellen Kaufvertrags und der Bezugsurkunde sind.

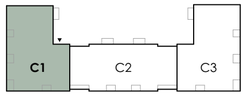
Datum der Prospekterstellung

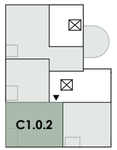
30.09.2025

Grundrisse



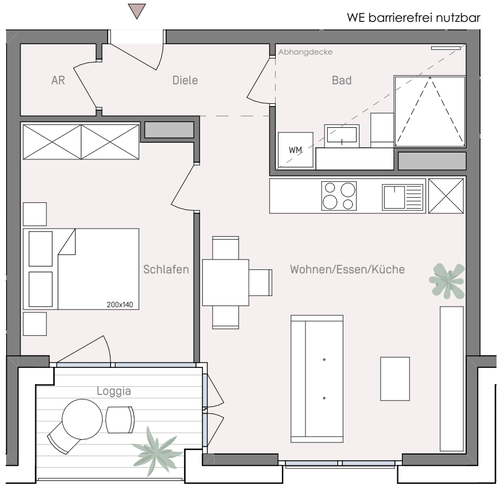
C1.0.2	
Erdgeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,22 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,99 m²**



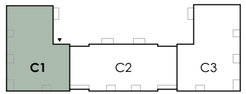


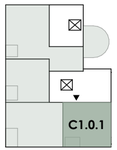
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



C1.0.1	
Erdgeschoss	
Diele	3,63 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,02 m²
Schlafen	11,82 m²
Bad	6,73 m²
AR	1,64 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,34 m²**



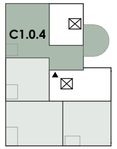


Maßstab 1:75

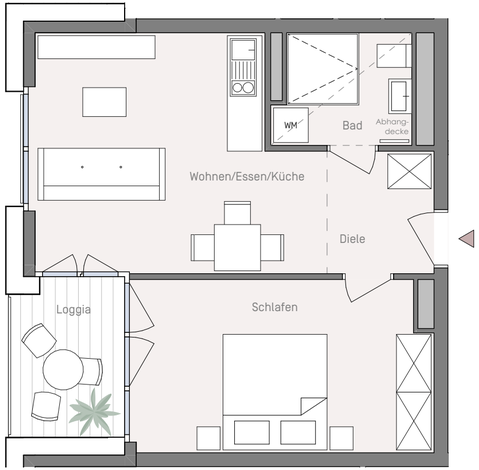
0 1 2 3 4 5 m

Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

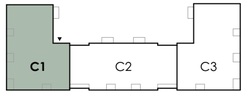


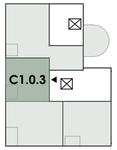
C1.0.4 Erdgeschoss	
Diele	5,21 m²
Flur	3,98 m²
Wohnen/Essen/Küche	28,02 m²
Zimmer	14,92 m²
Schlafen	12,09 m²
Bad	4,71 m²
WC	2,32 m²
AR	2,06 m²
Flur	1,41 m²
Loggia	2,11 m²
Terrasse	10,88 m²
Gesamtfläche	**87,71 m²**



WE barrierefrei nutzbar

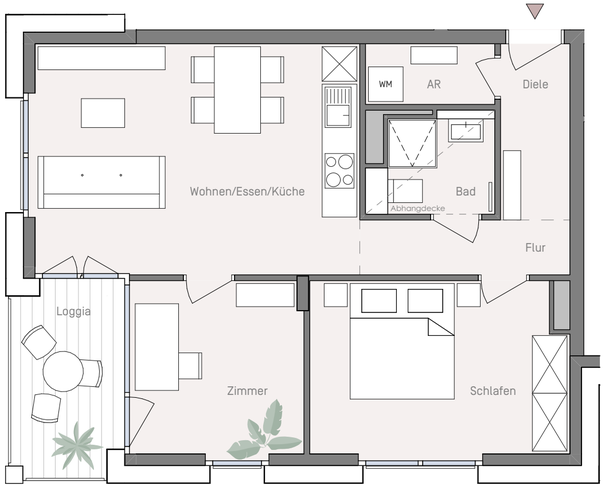
C1.0.3 Erdgeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



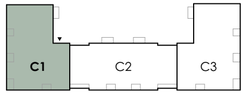


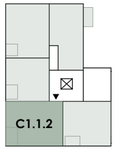
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



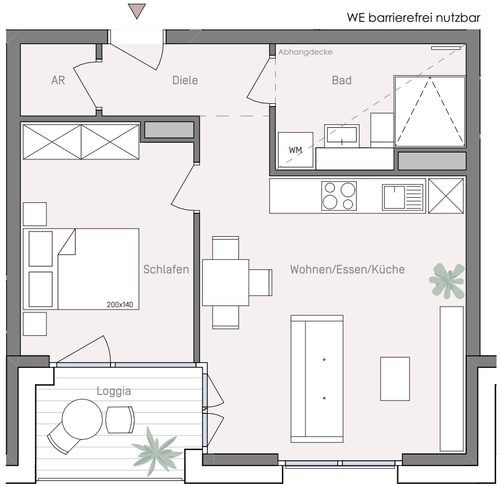
C1.1.2	
1. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,22 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,99 m²**



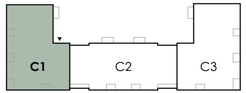


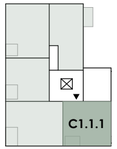
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



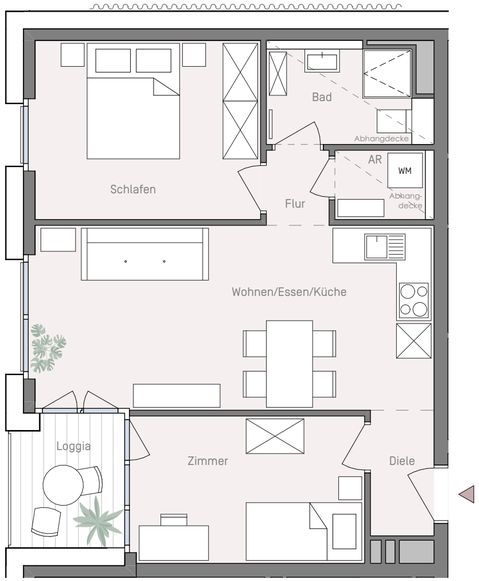
C1.1.1	
1. Obergeschoss	
Diele	3,63 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,02 m²
Schlafen	11,82 m²
Bad	6,73 m²
AR	1,64 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,34 m²**



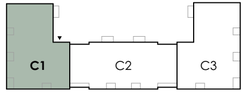


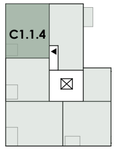
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



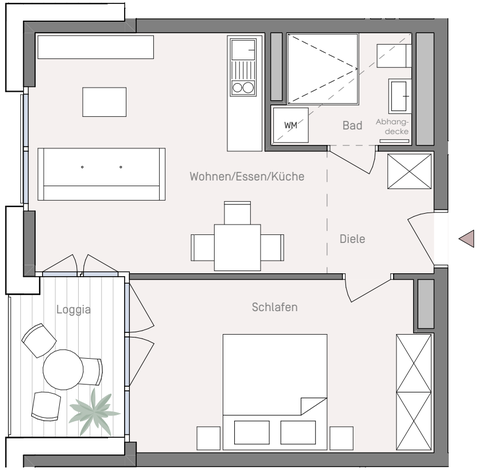
C1.1.4	
1. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





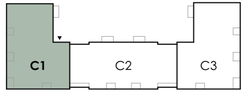
Maßstab 1:75

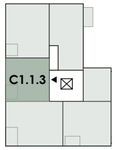
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

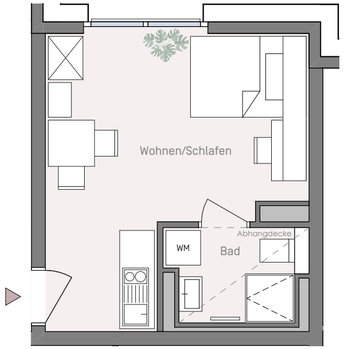
C1.1.3	
1. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



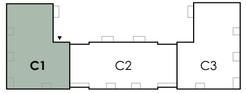


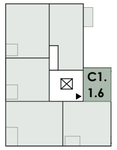
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



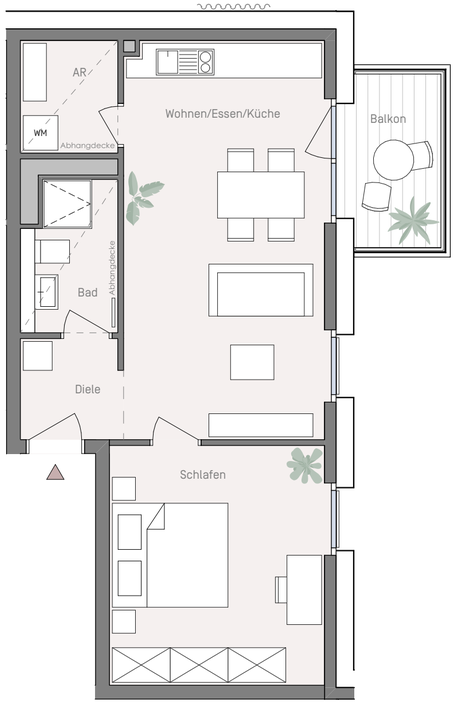
C1.1.6	
1. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**



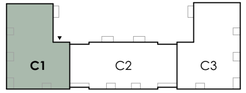


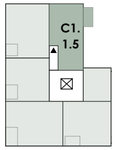
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



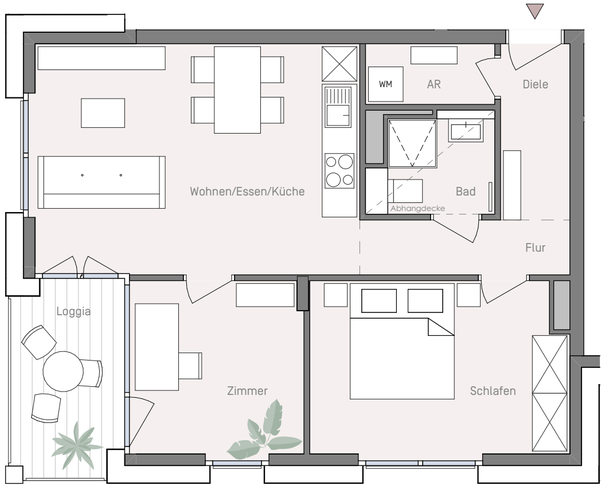
C1.1.5	
1. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



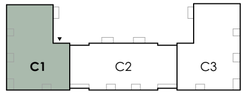


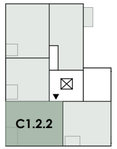
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



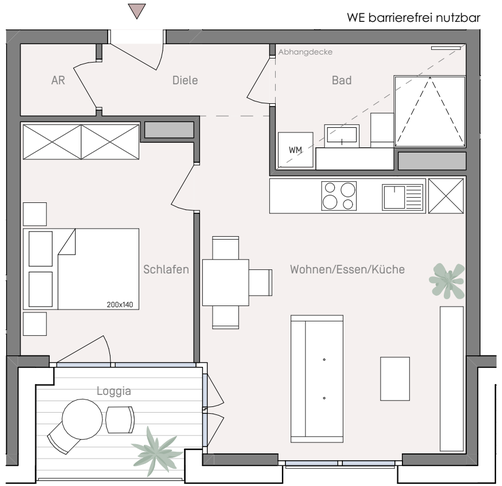
C1.2.2	
2. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,22 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,99 m²**



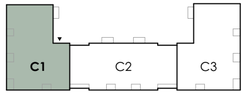


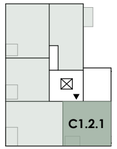
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



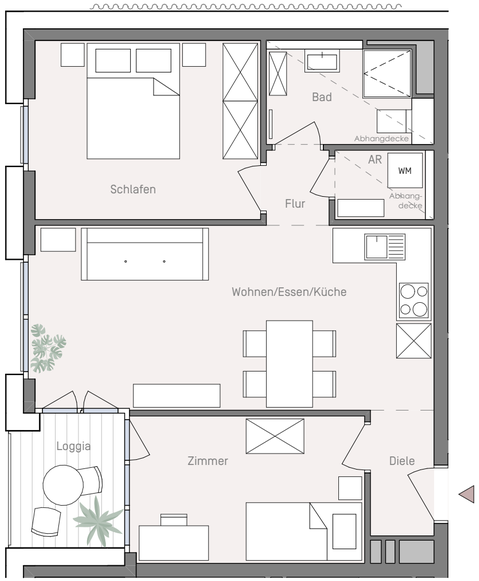
C1.2.1	
2. Obergeschoss	
Diele	3,63 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,02 m²
Schlafen	11,82 m²
Bad	6,73 m²
AR	1,64 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,34 m²**



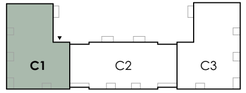


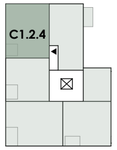
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



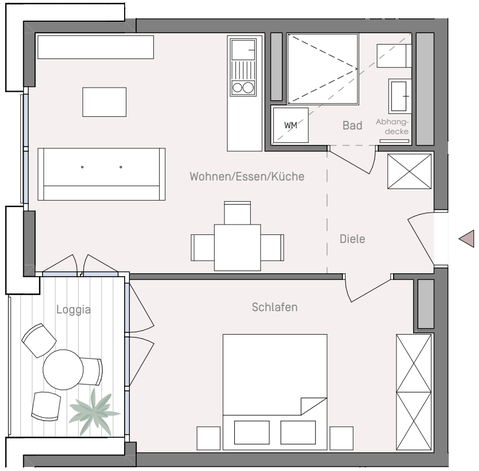
C1.2.4	
2. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





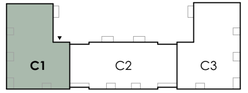
Maßstab 1:75

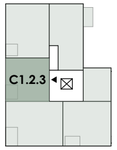
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

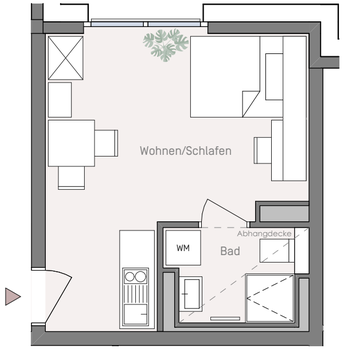
C1.2.3	
2. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**





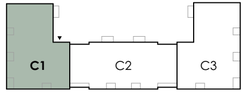
Maßstab 1:75

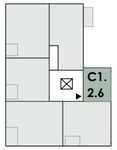
0 1 2 3 4 5 m



C1.2.6
2. Obergeschoss

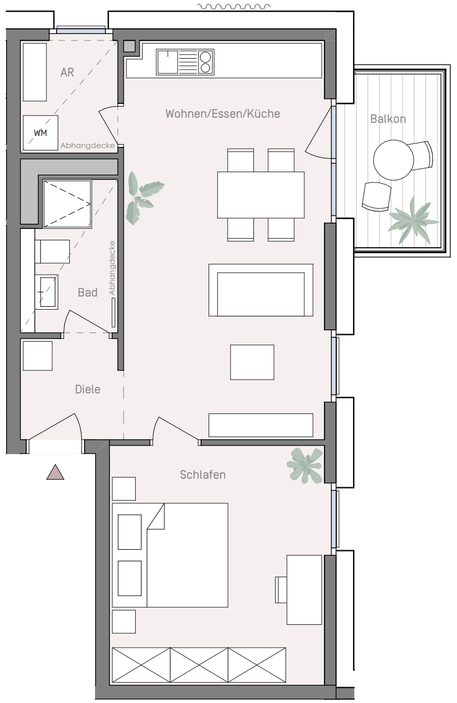
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**





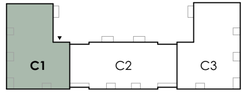
Maßstab 1:75

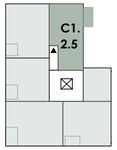
0 1 2 3 4 5 m



C1.2.5
2. Obergeschoss

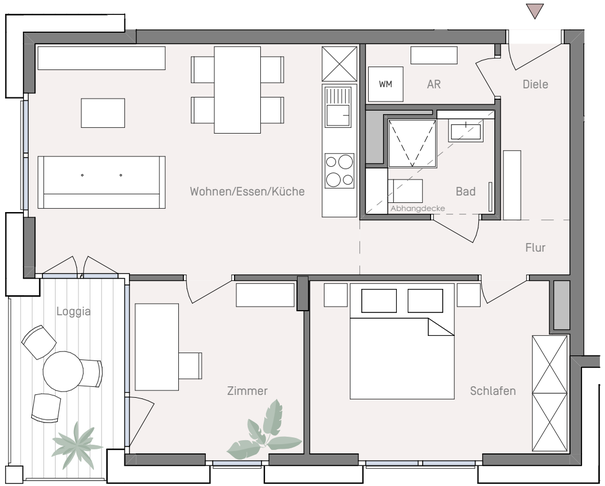
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



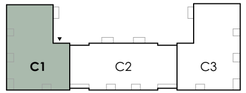


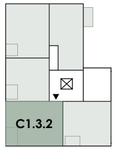
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



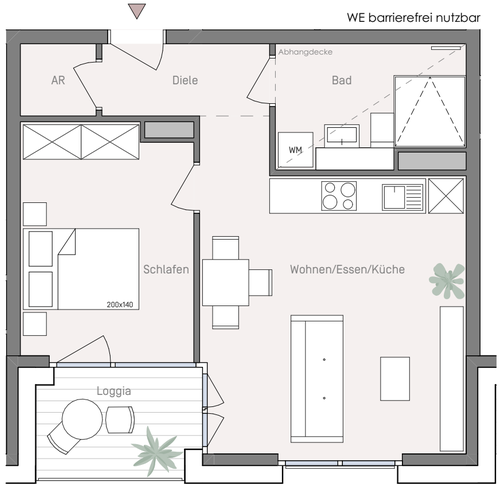
C1.3.2	
3. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,22 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,99 m²**



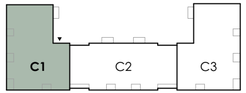


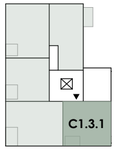
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



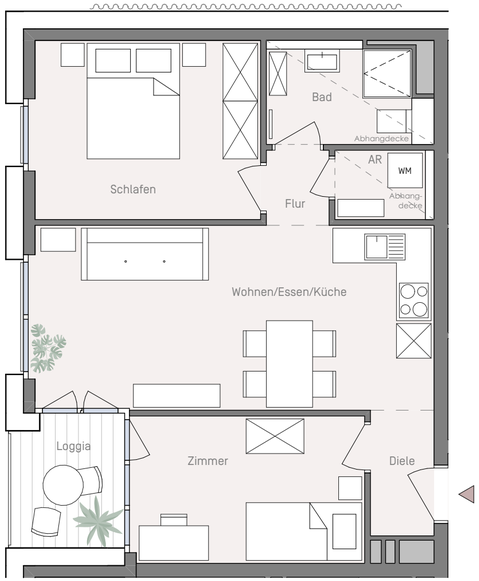
C1.3.1	
3. Obergeschoss	
Diele	3,63 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,02 m²
Schlafen	11,82 m²
Bad	6,73 m²
AR	1,64 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,34 m²**



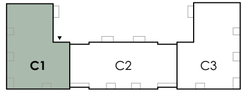


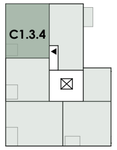
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



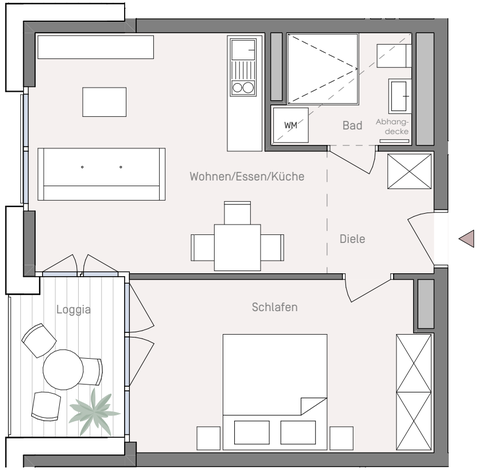
C1.3.4	
3. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





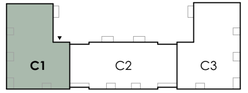
Maßstab 1:75

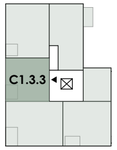
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

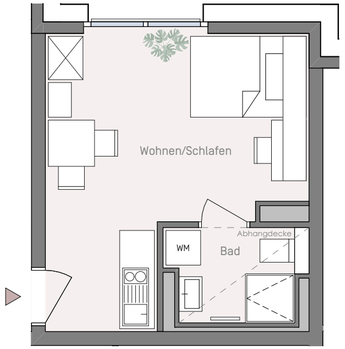
C1.3.3	
3. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



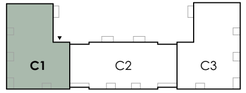


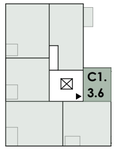
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



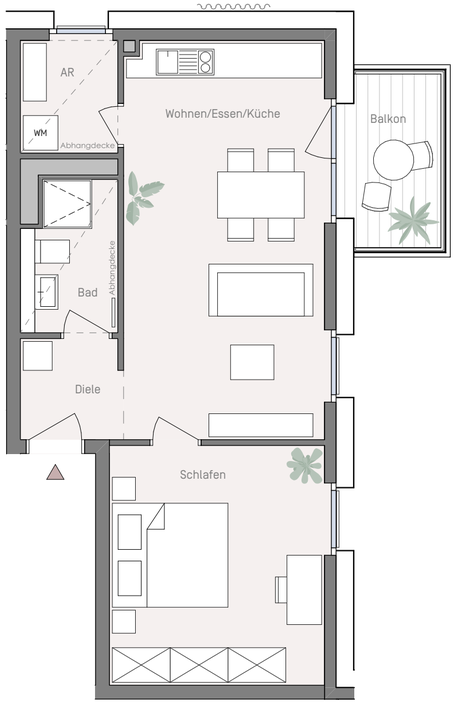
C1.3.6	
3. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**



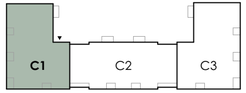


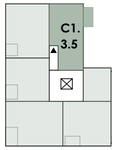
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



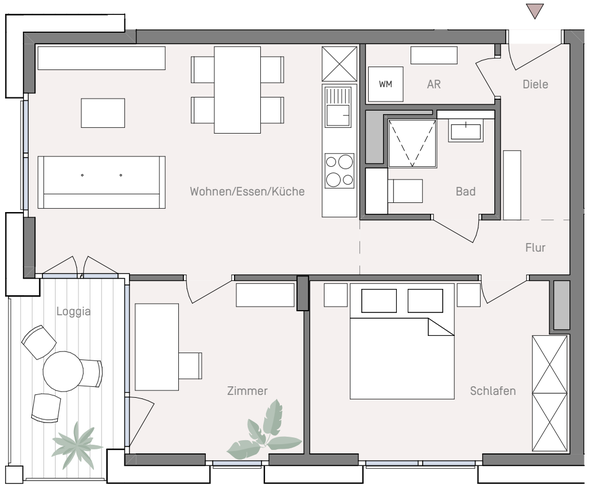
C1.3.5	
3. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



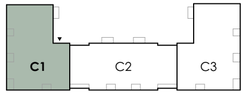


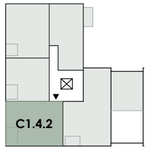
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



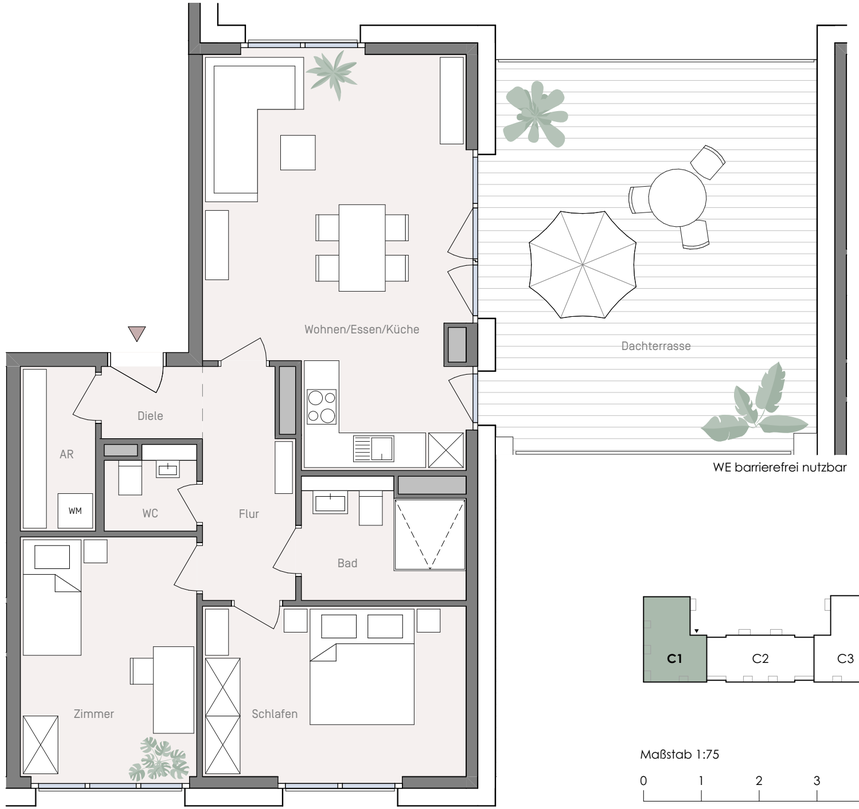
C1.4.2 4. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,22 m²
Zimmer	8,70 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**60,05 m²**





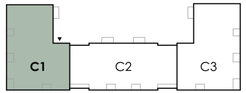
Maßstab 1:75

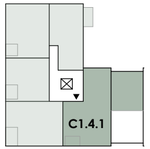
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

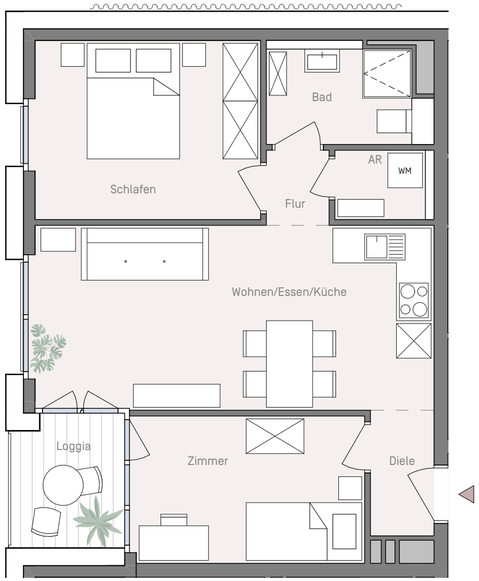
C1.4.1 4. Obergeschoss	
Diele	2,19 m²
Flur	6,08 m²
Wohnen/Essen/Küche	29,29 m²
Zimmer	12,66 m²
Schlafen	13,45 m²
Bad	5,65 m²
WC	2,22 m²
AR	3,71 m²
Dachterrasse	18,76 m²
Gesamtfläche	**94,01 m²**



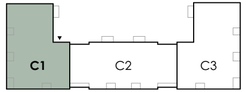


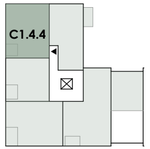
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



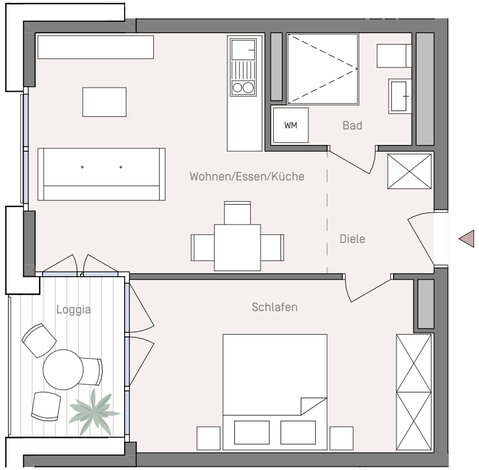
C1.4.4	
4. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





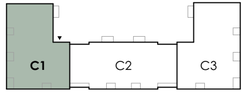
Maßstab 1:75

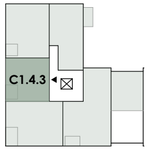
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

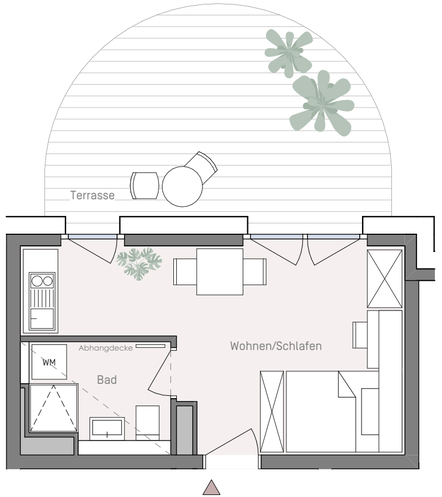
C1.4.3	
4. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



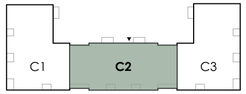


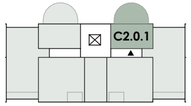
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



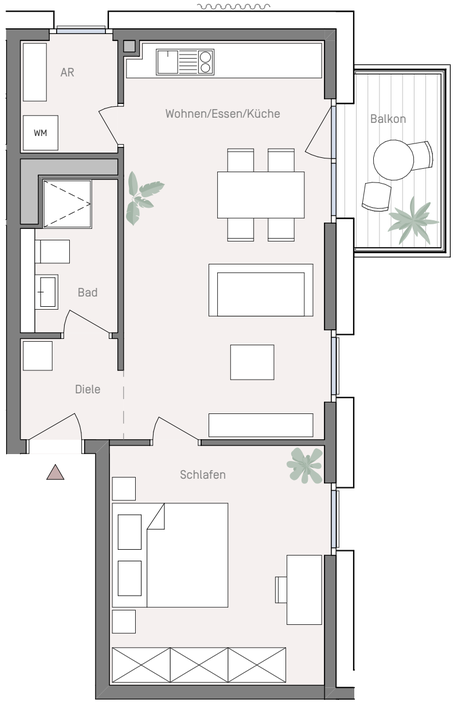
C2.0.1	
Erdgeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Terrasse	9,55 m²
Gesamtfläche	**32,31 m²**



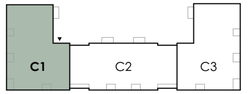


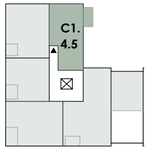
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



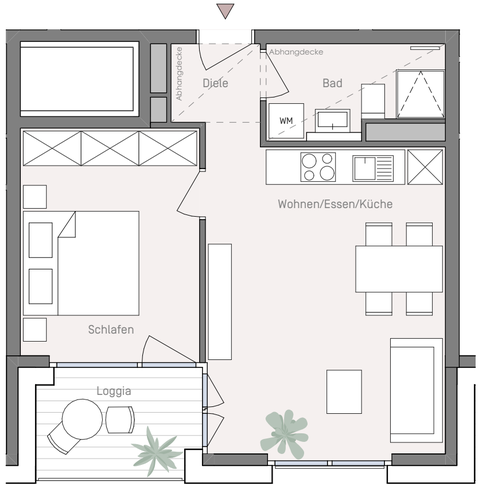
C1.4.5	
4. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



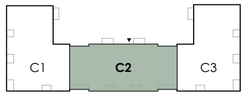


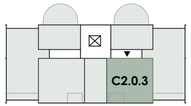
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



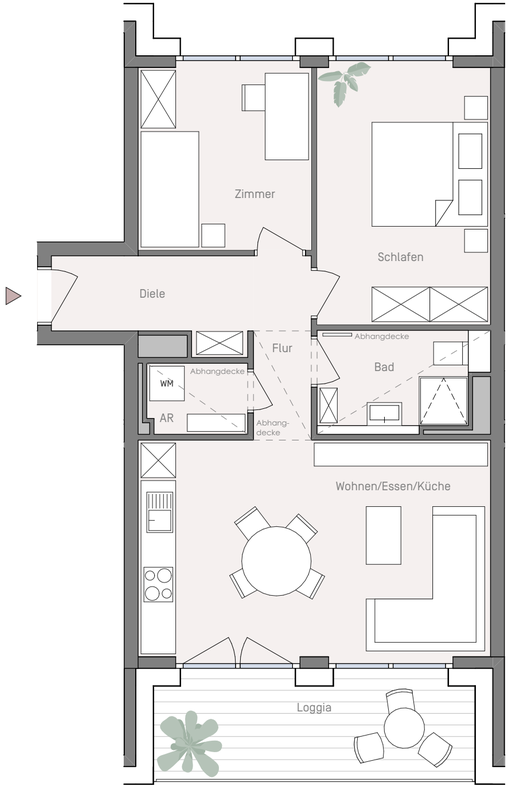
C2.0.3	
Erdgeschoss	
Diele	2,10 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Schlafen	12,21 m²
Bad	4,67 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**43,69 m²**



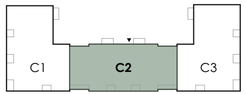


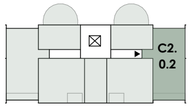
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



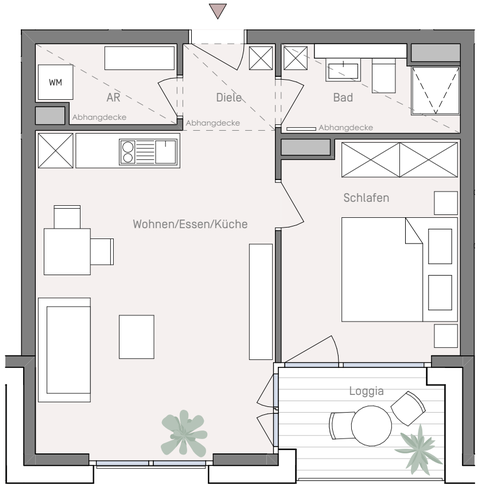
C2.0.2	
Erdgeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,86 m²
AR	2,11 m²
Loggia	4,78 m²
Gesamtfläche	**65,60 m²**



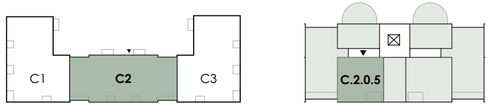


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

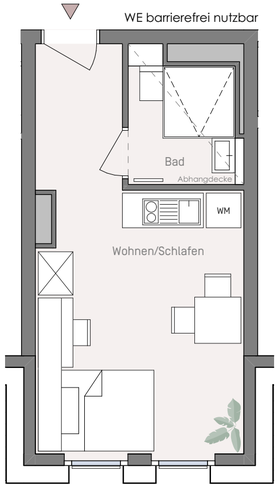


C2.0.5	
Erdgeschoss	
Diele	2,40 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,99 m²
Schlafen	11,30 m²
Bad	4,45 m²
AR	3,20 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**46,84 m²**

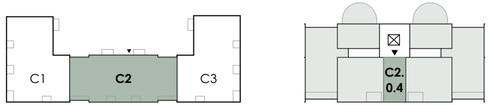


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

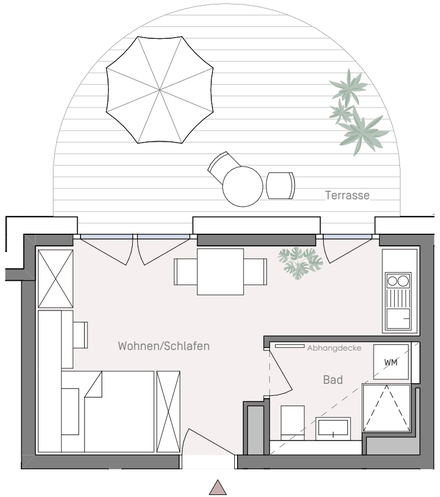


C2.0.4	
Erdgeschoss	
Wohnen/Schlafen	19,92 m²
Bad	4,14 m²
Gesamtfläche	**24,06 m²**

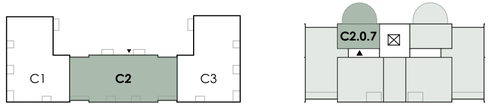


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

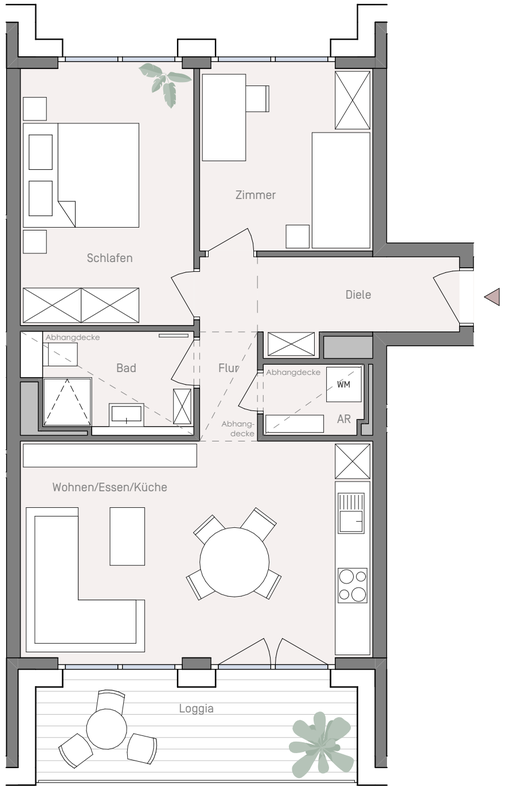


C2.0.7	
Erdgeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Terrasse	9,55 m²
Gesamtfläche	**32,31 m²**

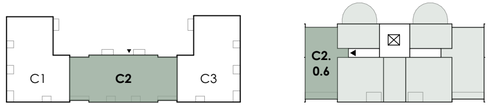


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

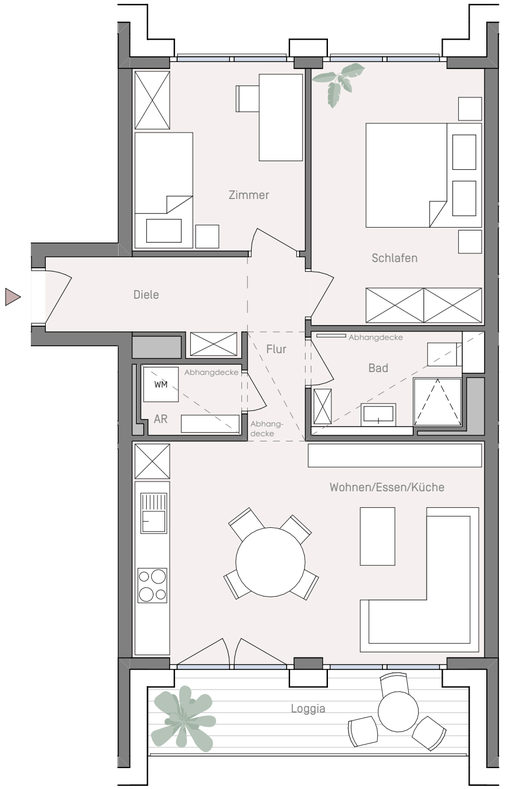


C2.0.6	
Erdgeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,89 m²
AR	2,11 m²
Loggia	4,78 m²
Gesamtfläche	**65,63 m²**



Maßstab 1:75

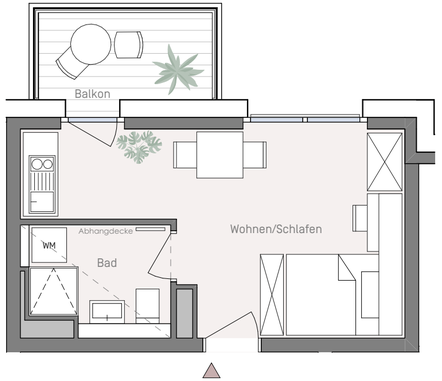
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.2	
1. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,86 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,32 m²**

Maßstab 1:75

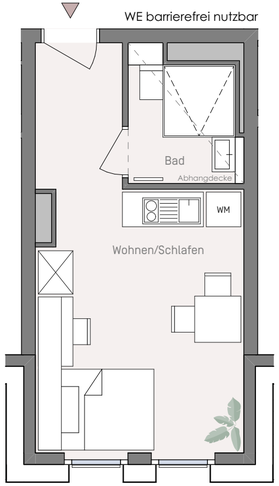
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.1	
1. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**

Maßstab 1:75

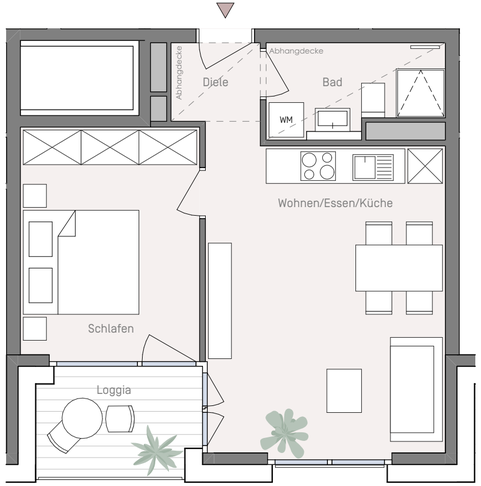
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.4	
1. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	19,92 m²
Bad	4,14 m²
Gesamtfläche	**24,06 m²**

Maßstab 1:75

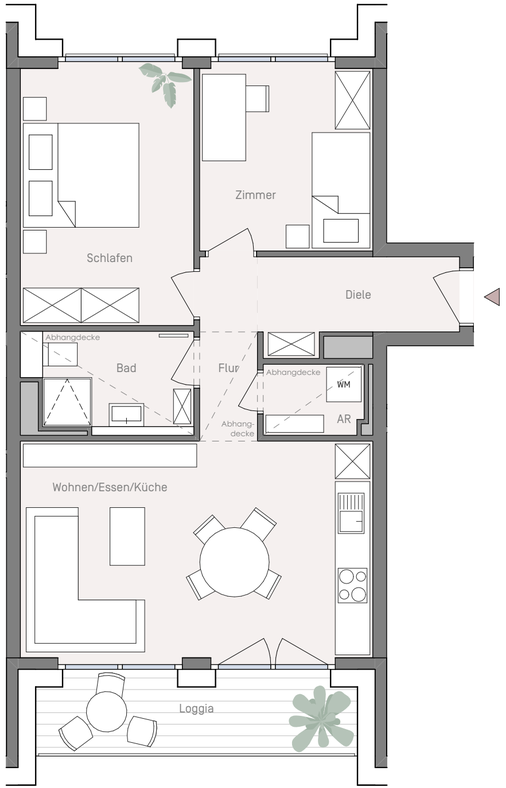
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.3	
1. Obergeschoss	
Diele	2,10 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Schlafen	12,21 m²
Bad	4,67 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**43,69 m²**

Maßstab 1:75

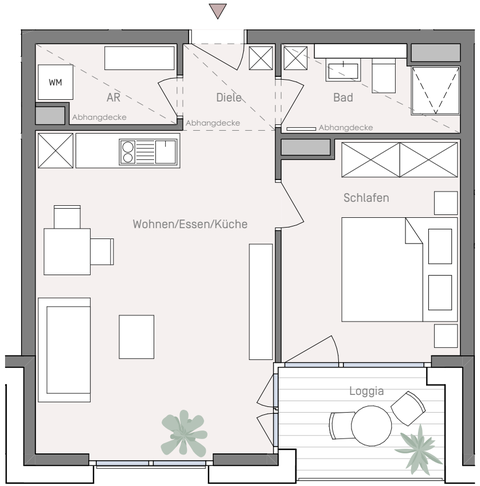
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.6	
1. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,89 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,35 m²**

Maßstab 1:75

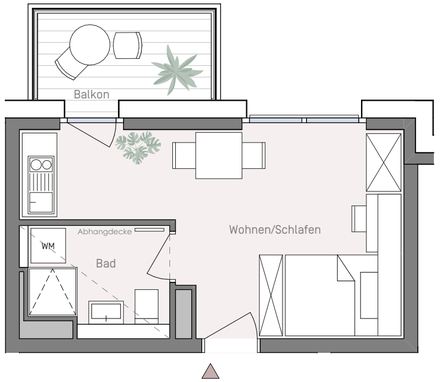
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.5	
1. Obergeschoss	
Diele	2,40 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,99 m²
Schlafen	11,30 m²
Bad	4,45 m²
AR	3,20 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**46,84 m²**

Maßstab 1:75

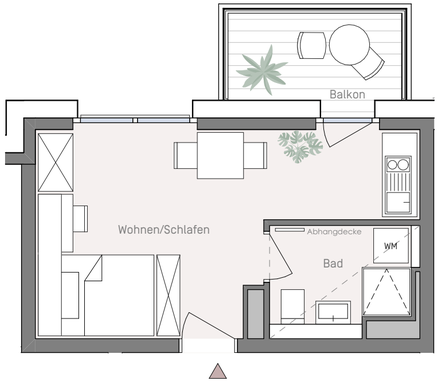
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.1	
2. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**

Maßstab 1:75

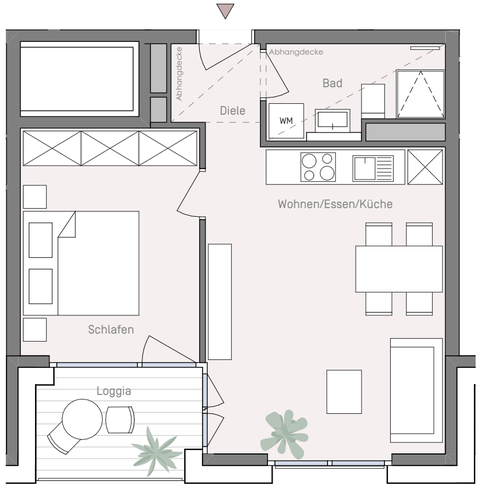
0 1 2 3 4 5 m



C2.1.7	
1. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**

Maßstab 1:75

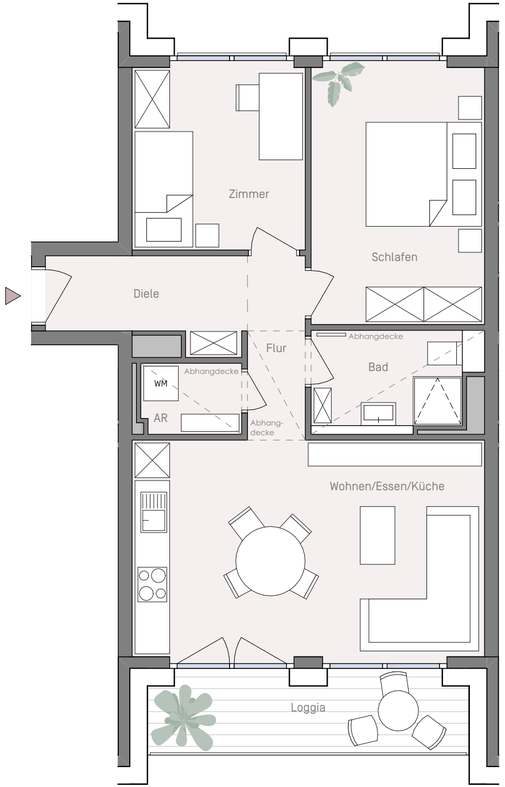
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.3	
2. Obergeschoss	
Diele	2,10 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Schlafen	12,21 m²
Bad	4,67 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**43,69 m²**

Maßstab 1:75

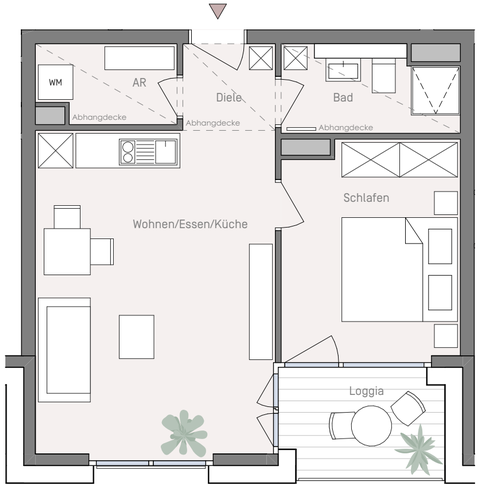
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.2	
2. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,86 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,32 m²**

Maßstab 1:75

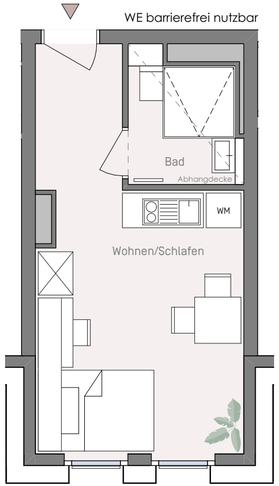
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.5	
2. Obergeschoss	
Diele	2,40 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,99 m²
Schlafen	11,30 m²
Bad	4,45 m²
AR	3,20 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**46,84 m²**

Maßstab 1:75

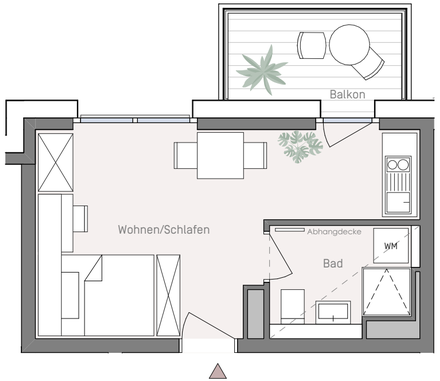
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.4	
2. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	19,92 m²
Bad	4,14 m²
Gesamtfläche	**24,06 m²**

Maßstab 1:75

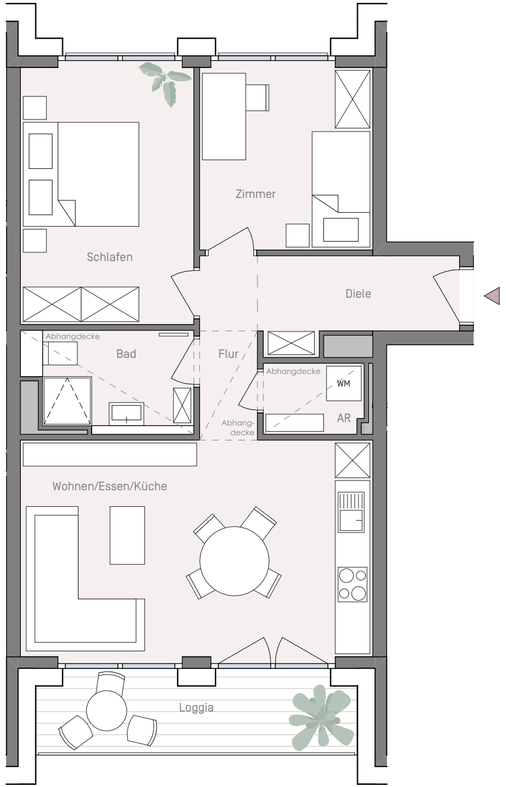
0 1 2 3 4 5 m



C2.2.7	
2. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**

Maßstab 1:75

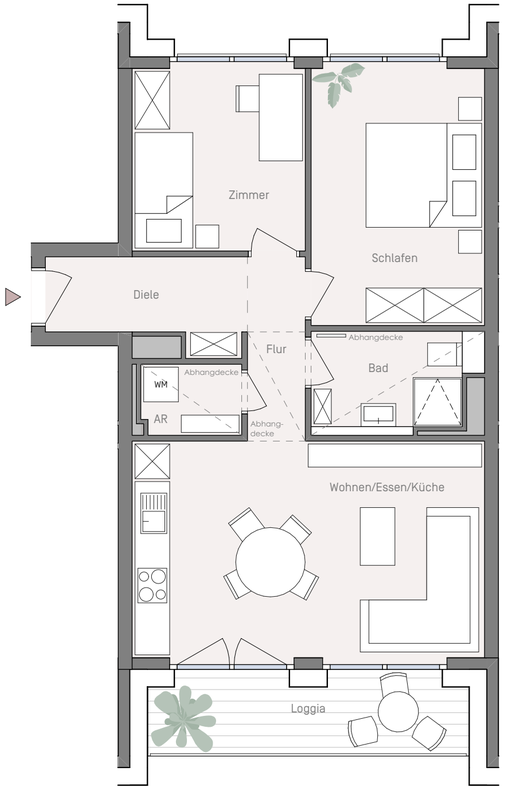
0 1 2 3 4 5 m



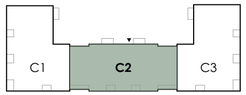
C2.2.6	
2. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,89 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,35 m²**

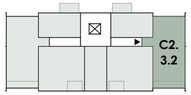
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



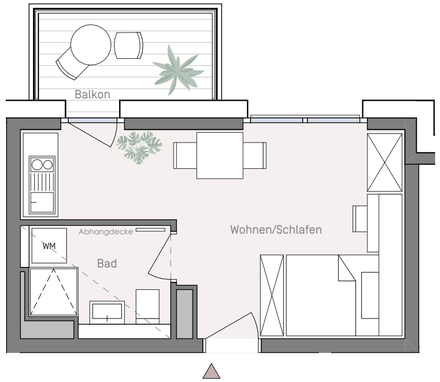
C2.3.2	
3. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,86 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,32 m²**



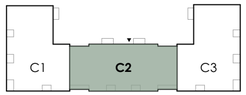


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

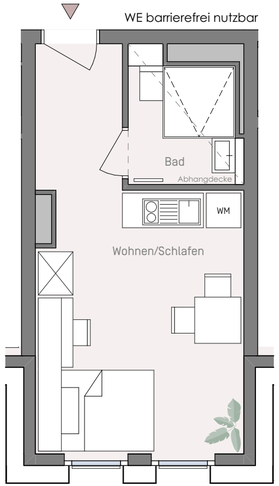


C2.3.1	
3. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**



Maßstab 1:75

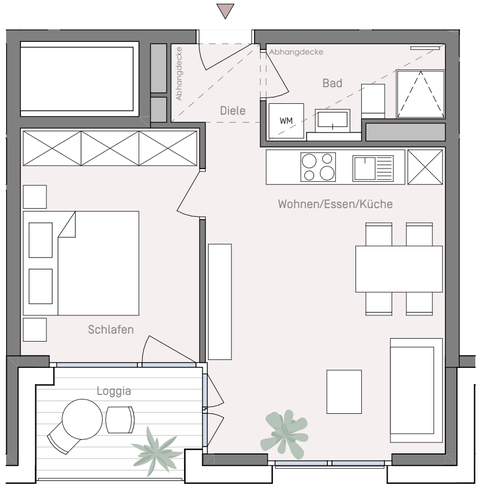
0 1 2 3 4 5 m



C2.3.4	
3. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	19,92 m²
Bad	4,14 m²
Gesamtfläche	**24,06 m²**

Maßstab 1:75

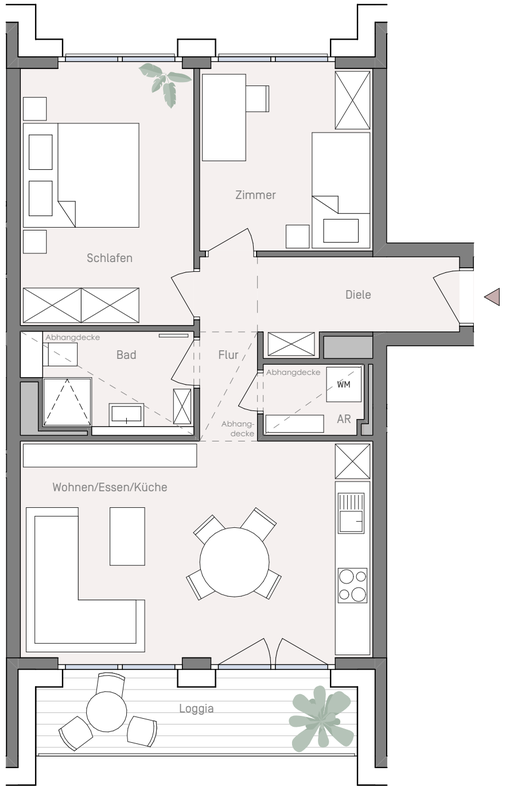
0 1 2 3 4 5 m



C2.3.3	
3. Obergeschoss	
Diele	2,10 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Schlafen	12,21 m²
Bad	4,67 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**43,69 m²**

Maßstab 1:75

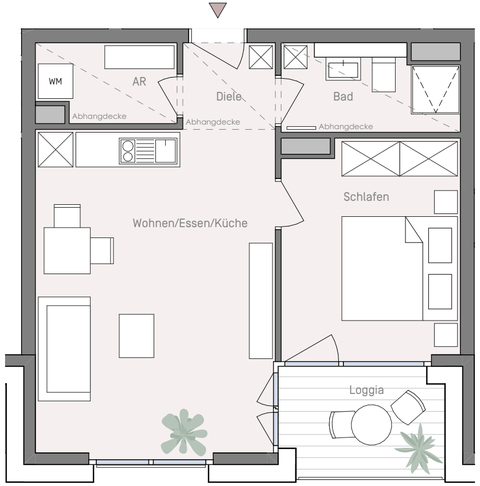
0 1 2 3 4 5 m



C2.3.6	
3. Obergeschoss	
Diele	4,99 m²
Flur	3,19 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,86 m²
Zimmer	9,46 m²
Schlafen	13,35 m²
Bad	4,89 m²
AR	2,11 m²
Loggia	3,50 m²
Gesamtfläche	**64,35 m²**

Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



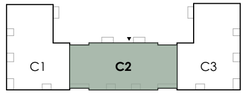
C2.3.5	
3. Obergeschoss	
Diele	2,40 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,99 m²
Schlafen	11,30 m²
Bad	4,45 m²
AR	3,20 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**46,84 m²**

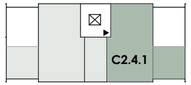
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

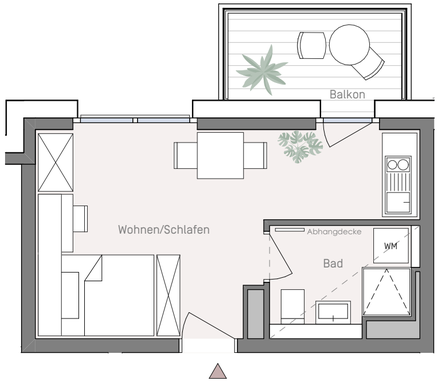
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

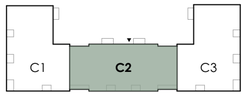




C2.4.1	
4. Obergeschoss	
Diele	2,60 m²
Flur	5,50 m²
Wohnen/Essen/Küche	28,58 m²
Zimmer 1	9,65 m²
Zimmer 2	9,88 m²
Schlafen	13,96 m²
Bad	4,77 m²
WC	2,02 m²
AR	3,62 m²
Dachterrasse	15,47 m²
Gesamtfläche	**96,05 m²**



C2.3.7	
3. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,18 m²
Bad	4,58 m²
Balkon	2,39 m²
Gesamtfläche	**25,15 m²**

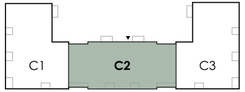


Maßstab 1:75

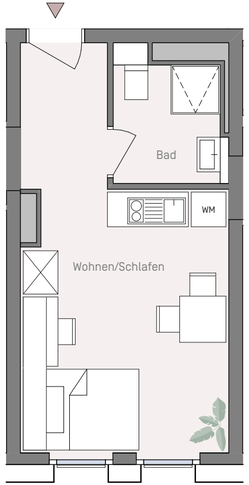
0 1 2 3 4 5 m

Maßstab 1:75

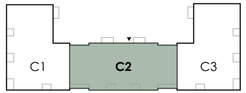
0 1 2 3 4 5 m

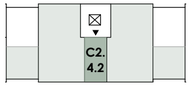


C2.4.3	
4. Obergeschoss	
Diele	3,32 m²
Flur	6,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	30,32 m²
Zimmer 1	10,29 m²
Zimmer 2	9,80 m²
Schlafen	12,05 m²
Bad	4,88 m²
WC	2,81 m²
AR	3,28 m²
Dachterrasse	15,47 m²
Gesamtfläche	**98,61 m²**



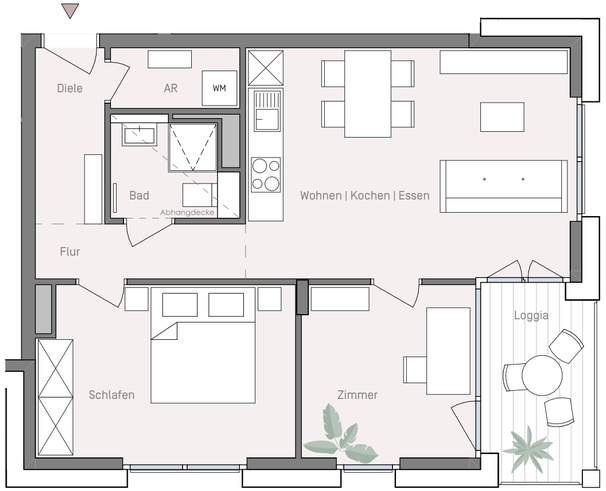
C2.4.2	
4. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	19,92 m²
Bad	4,14 m²
Gesamtfläche	**24,06 m²**



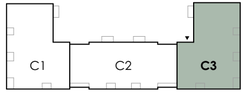


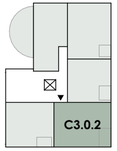
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



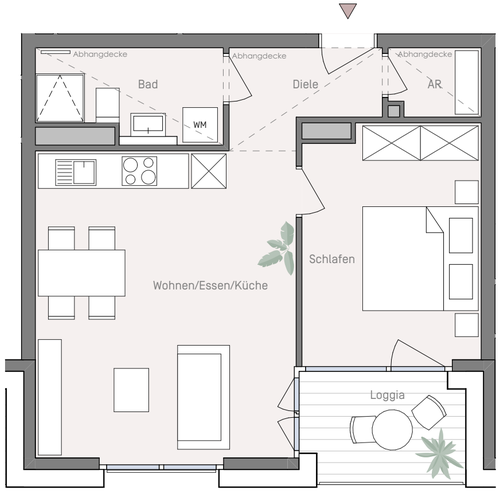
C3.0.2	
Erdgeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,98 m²**



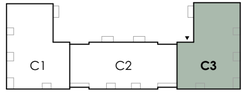


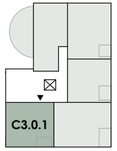
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



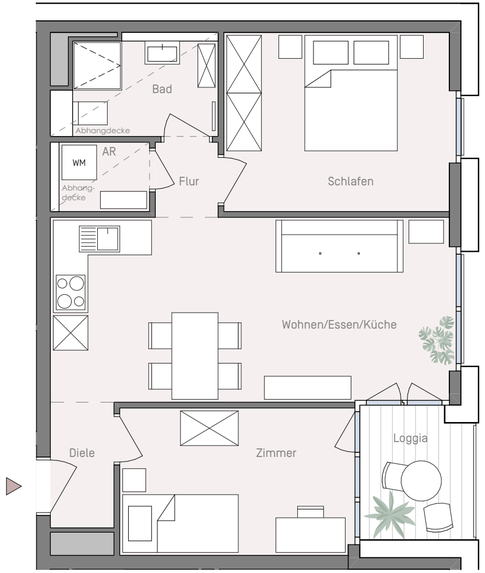
C3.0.1	
Erdgeschoss	
Diele	3,86 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,72 m²
Schlafen	12,38 m²
Bad	4,92 m²
AR	1,86 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,24 m²**



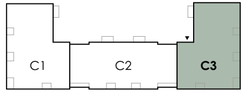


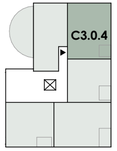
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



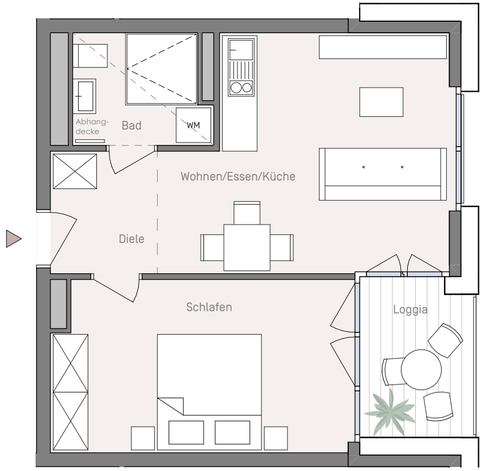
C3.0.4	
Erdgeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





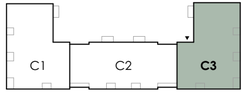
Maßstab 1:75

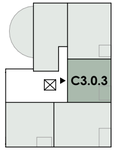
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

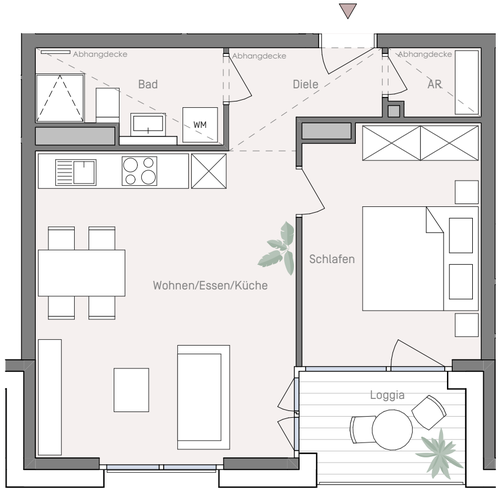
C3.0.3	
Erdgeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



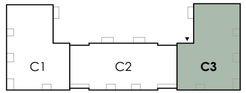


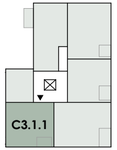
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



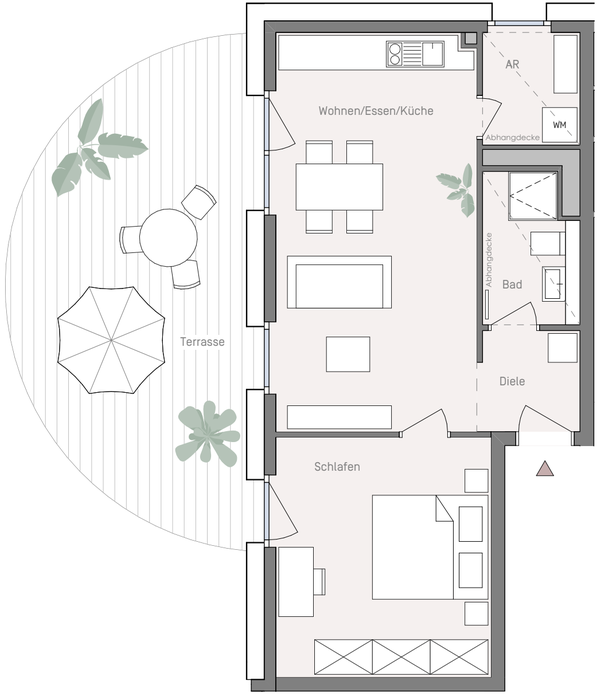
C3.1.1	
1. Obergeschoss	
Diele	3,86 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,72 m²
Schlafen	12,38 m²
Bad	4,92 m²
AR	1,86 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,24 m²**



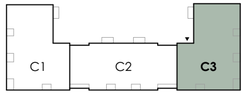


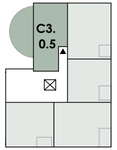
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



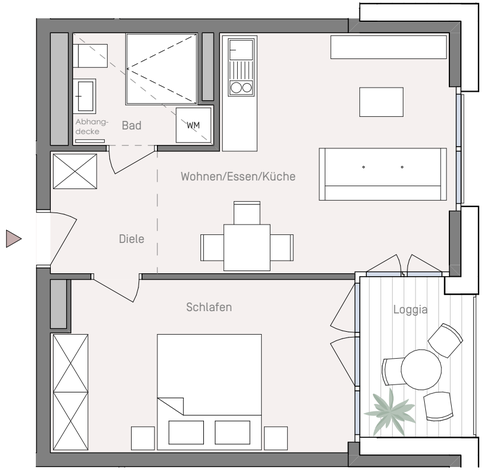
C3.0.5	
Erdgeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Terrasse	15,07 m²
Gesamtfläche	**64,96 m²**





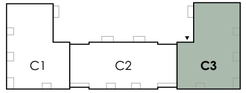
Maßstab 1:75

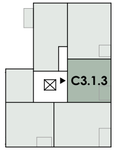
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

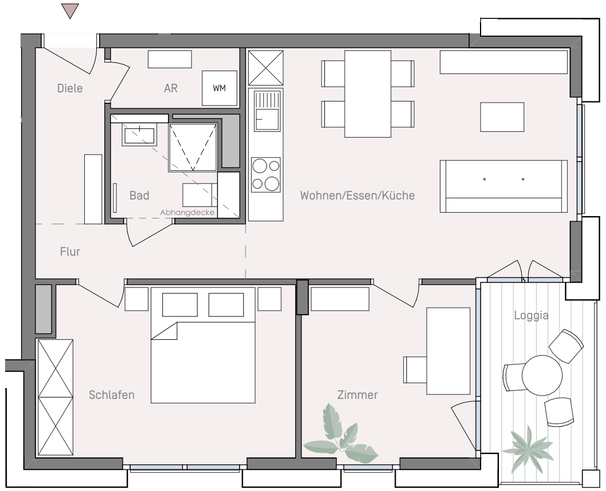
C3.1.3	
1. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



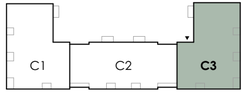


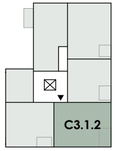
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



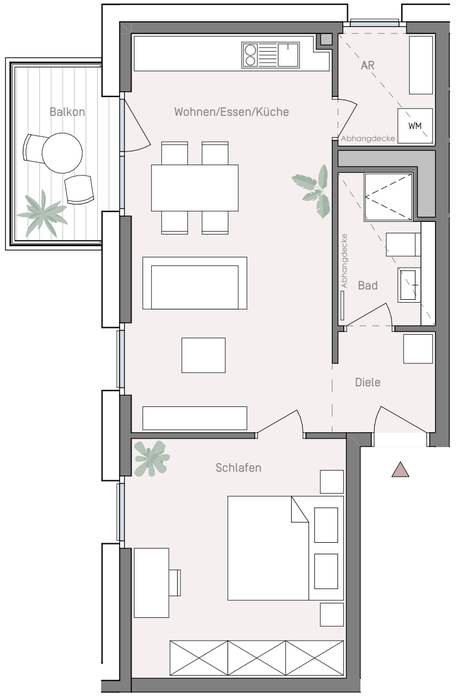
C3.1.2	
1. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,98 m²**



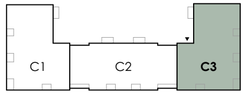


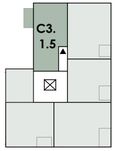
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



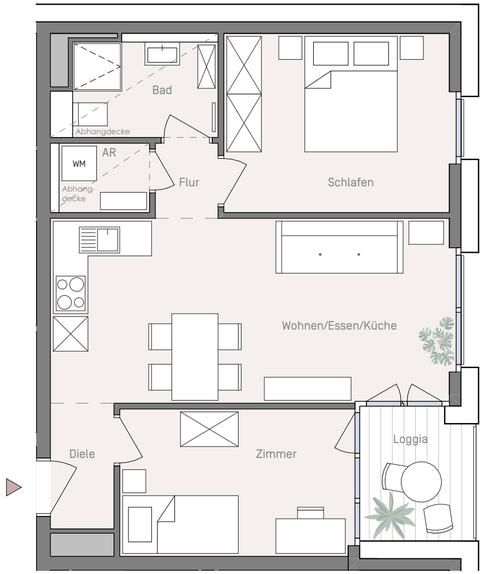
C3.1.5	
1. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



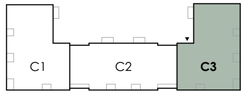


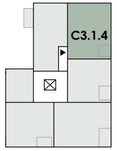
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



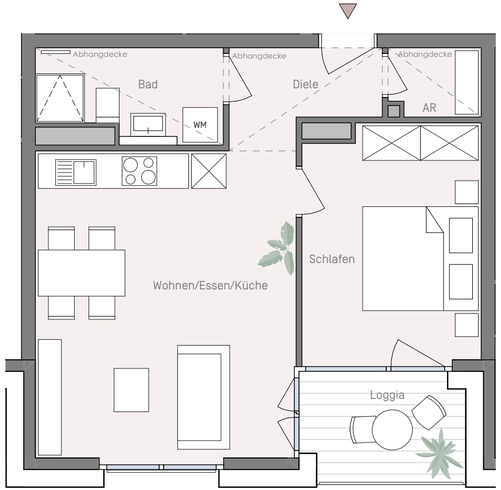
C3.1.4	
1. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**



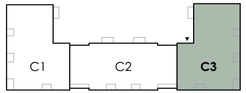


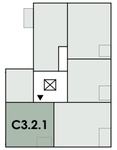
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



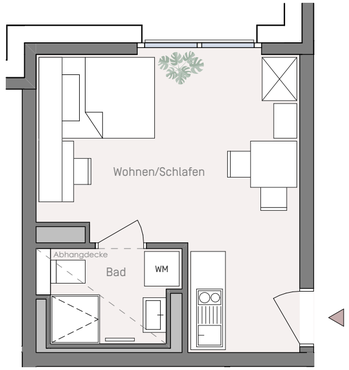
C3.2.1	
2. Obergeschoss	
Diele	3,86 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,72 m²
Schlafen	12,38 m²
Bad	4,92 m²
AR	1,86 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,24 m²**



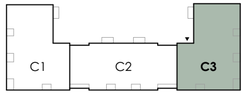


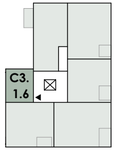
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



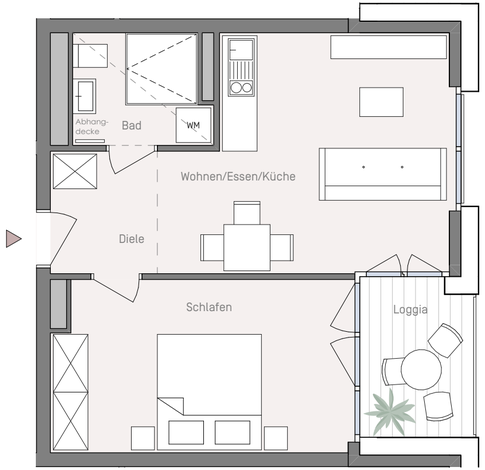
C3.1.6	
1. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**





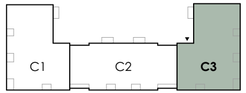
Maßstab 1:75

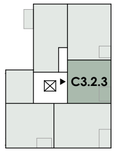
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

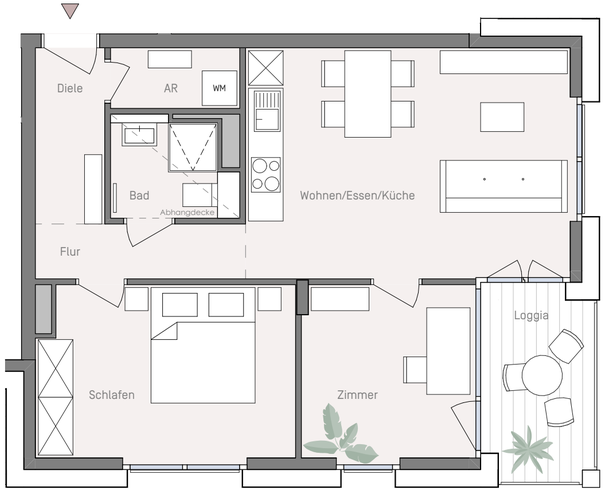
C3.2.3	
2. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



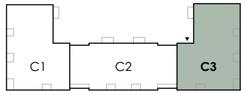


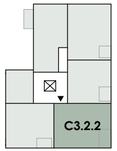
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



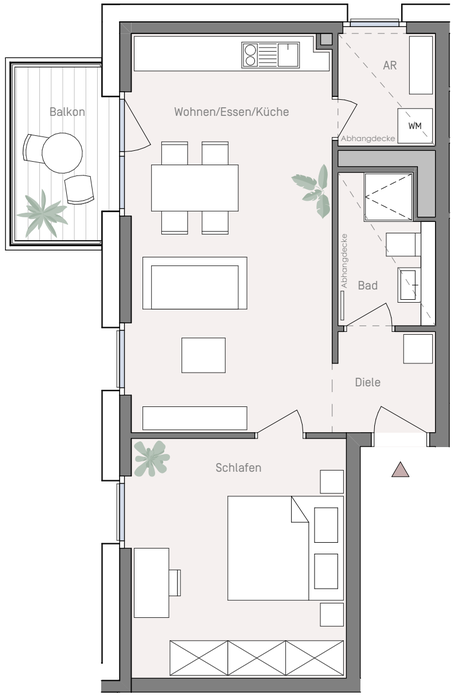
C3.2.2	
2. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,98 m²**



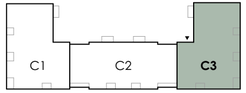


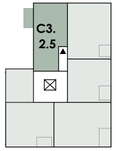
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



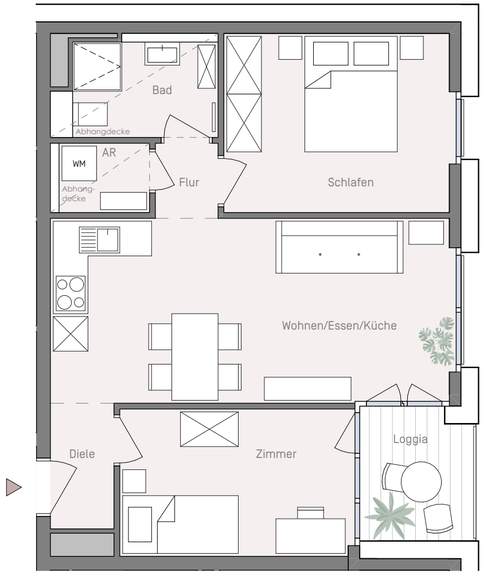
C3.2.5	
2. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



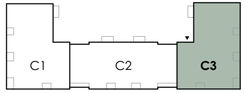


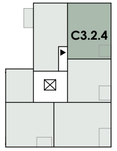
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



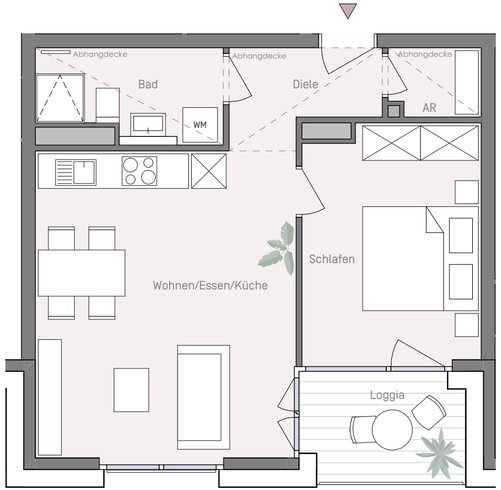
C3.2.4	
2. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**



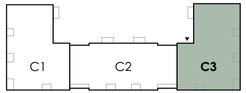


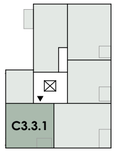
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



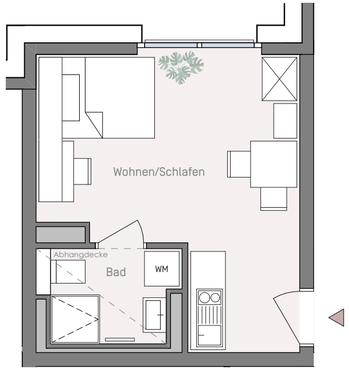
C3.3.1	
3. Obergeschoss	
Diele	3,86 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,72 m²
Schlafen	12,38 m²
Bad	4,92 m²
AR	1,86 m²
Loggia	2,50 m²
Gesamtfläche	**49,24 m²**



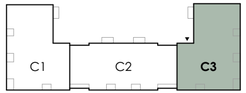


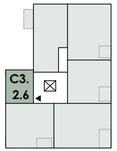
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



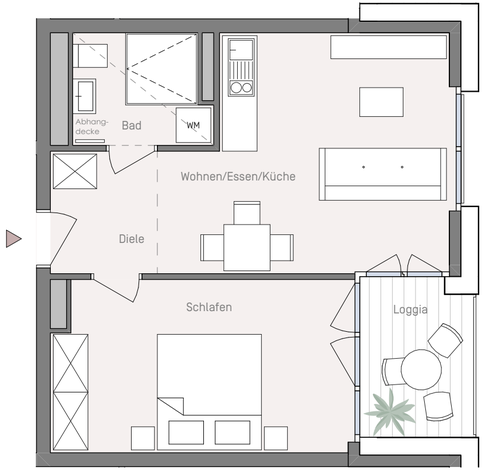
C3.2.6	
2. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**





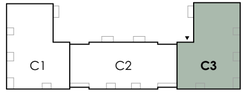
Maßstab 1:75

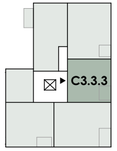
0 1 2 3 4 5 m



WE barrierefrei nutzbar

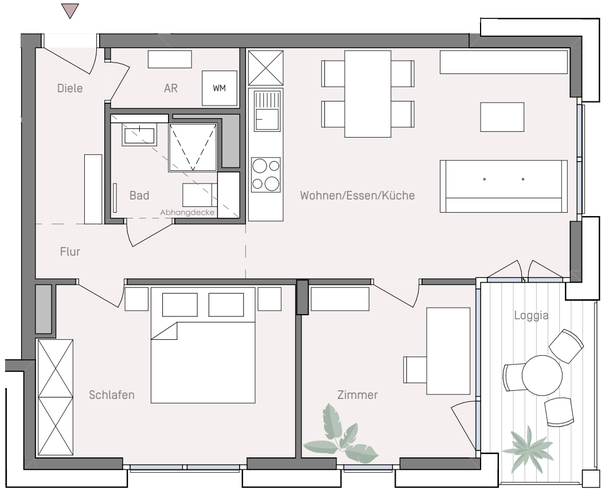
C3.3.3	
3. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**



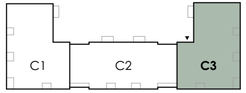


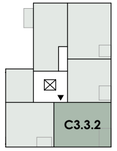
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



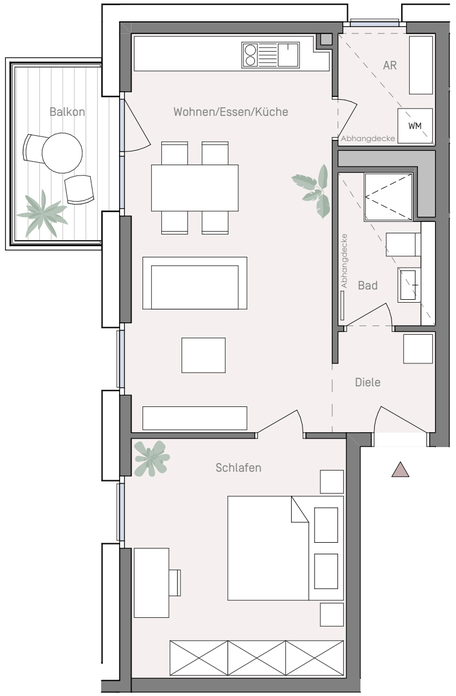
C3.3.2	
3. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,98 m²**



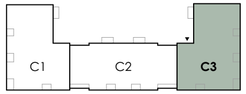


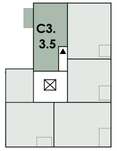
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



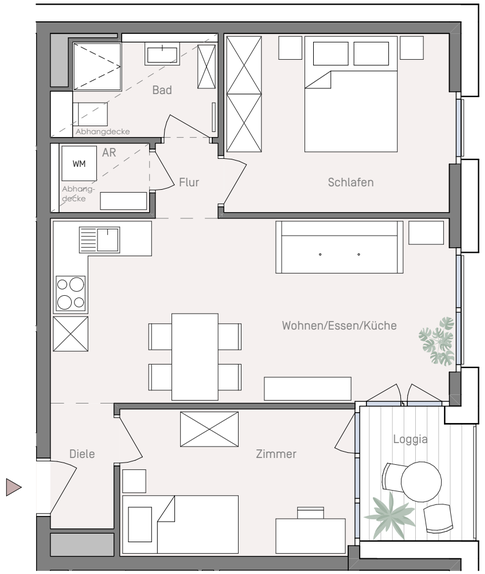
C3.3.5	
3. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**75,83 m²**



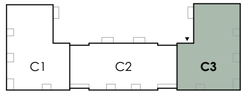


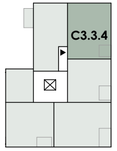
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



C3.3.4	
3. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**

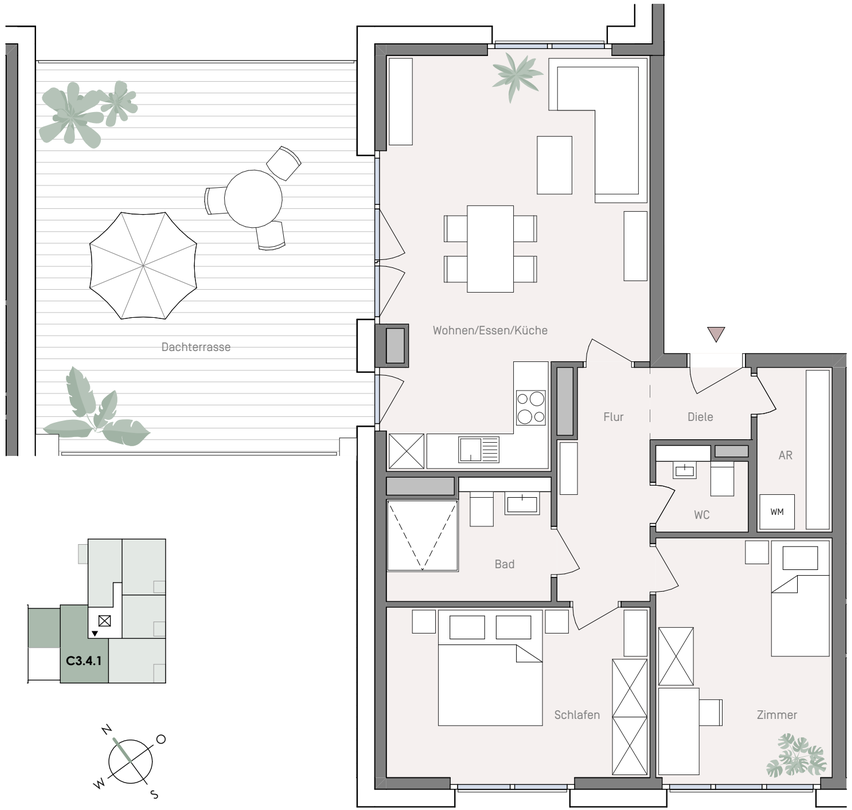


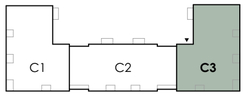


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

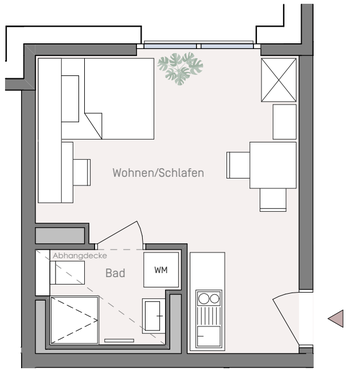
C3.4.1	
4. Obergeschoss	
Diele	2,19 m²
Flur	6,08 m²
Wohnen/Essen/Küche	29,29 m²
Zimmer	12,66 m²
Schlafen	13,45 m²
Bad	5,65 m²
WC	2,22 m²
AR	3,71 m²
Dachterrasse	18,76 m²
Gesamtfläche	**94,01 m²**



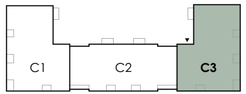


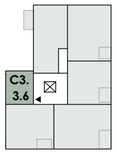
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



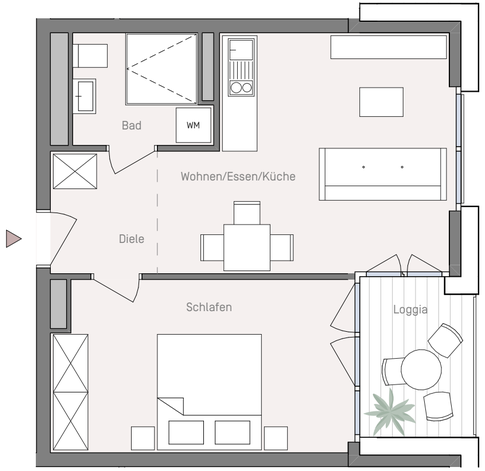
C3.3.6	
3. Obergeschoss	
Wohnen/Schlafen	18,21 m²
Bad	3,69 m²
Balkon	1,48 m²
Gesamtfläche	**23,38 m²**





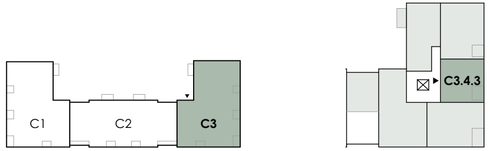
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



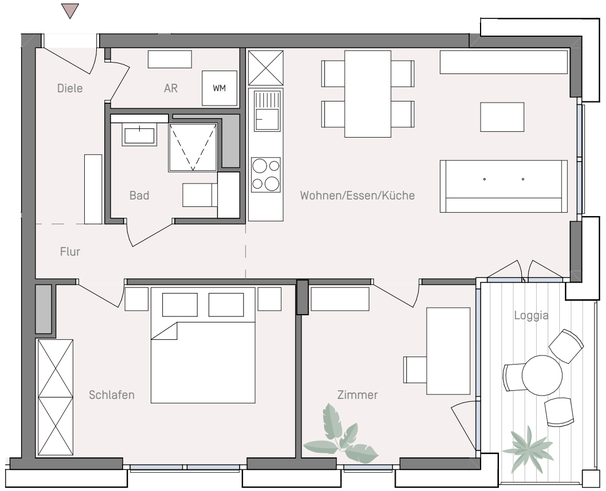
WE barrierefrei nutzbar

C3.4.3	
4. Obergeschoss	
Diele	3,92 m²
Wohnen/Essen/Küche	18,59 m²
Schlafen	15,12 m²
Bad	4,41 m²
Loggia	2,52 m²
Gesamtfläche	**44,56 m²**

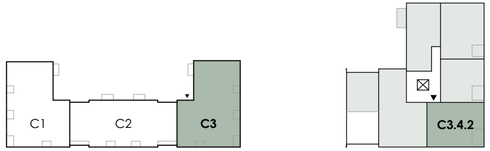


Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

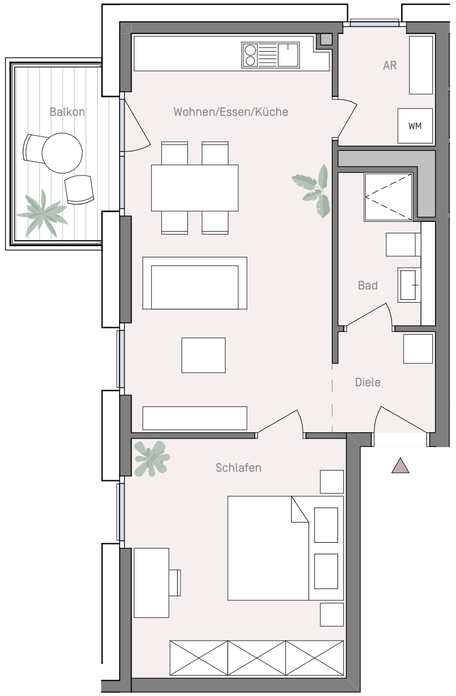


C3.4.2	
4. Obergeschoss	
Diele	3,66 m²
Flur	3,45 m²
Wohnen/Essen/Küche	22,21 m²
Zimmer	8,64 m²
Schlafen	13,17 m²
Bad	3,51 m²
AR	2,35 m²
Loggia	2,99 m²
Gesamtfläche	**59,98 m²**

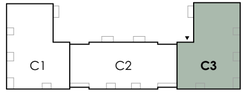


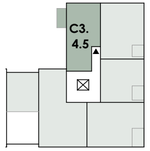
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



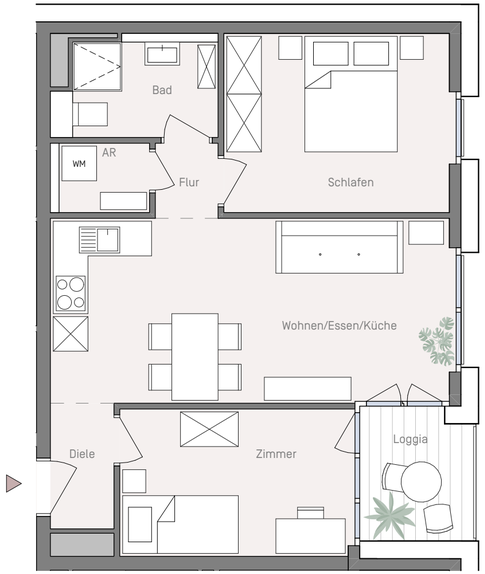
C3.4.5	
4. Obergeschoss	
Diele	3,07 m²
Wohnen/Essen/Küche	23,94 m²
Schlafen	15,44 m²
Bad	4,15 m²
AR	3,29 m²
Balkon	2,56 m²
Gesamtfläche	**52,45 m²**



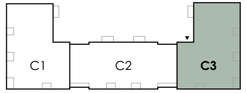


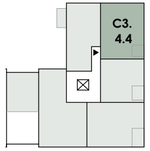
Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m



C3.4.4	
4. Obergeschoss	
Diele	2,39 m²
Wohnen/Essen/Küche	21,82 m²
Flur	1,41 m²
Schlafen	12,09 m²
Zimmer	10,07 m²
Bad	4,71 m²
AR	2,06 m²
Loggia	2,11 m²
Gesamtfläche	**56,66 m²**





Maßstab 1:75

0 1 2 3 4 5 m

Impressum

Projektentwickler
E&S Immo 4 GmbH
Rheinstraße 29
69126 Heidelberg

T +49 6221 39 29 91 00
info@erhardstern.com
www.erhardstern.com

Geschäftsführer:
Gregor M. Erhard, Daniel Stern

Registergericht:
Amtsgericht Mannheim HRB 708254

Visualisierungen
Stuchlik3D

Fotoquellen
Klaus Hecke, Villeroy & Boch, FreePik.com,
AdobeStock.com

Design & Umsetzung
Haas Digitalagentur

MONTPELLIER
CARRÉ RESIDENCES

www.montpellier-carre.de