# ANA4 SPINELLI



WFÜNF Wohnen im Neubau ▪ 69190 Walldorf ▪ Josef-Reiert-Straße 4 ▪ Telefon: 06227.8 59 00 59 ▪ Email: info@wfuenf.com ▪ www.wfuenf.com



# ANA4-SPINELLI

**Ihr neues Zuhause: ANA4-SPINELLI**

Grün, grün und noch mehr grün – unser Projekt ANA4 liegt mitten im zukunftsorientierten Quartier SPINELLI der Stadt Mannheim. Dieser mehr als 80 Hektar große neue Stadtteil verbindet künftig die bereits bestehenden Stadtteile Feudenheim und Käfertal.

**Naturnah:** Unser Projekt ANA4 liegt zentral an der Anna-Sammet-Straße in der Mitte des Quartiers SPINELLI. In fußläufiger Nähe liegen der Quartiersplatz mit allen notwendigen Geschäften für den täglichen Bedarf und das Gelände der BUGA 23. Dieses Areal bleibt künftig als Teil eines großen Freizeit- und Naherholungsgebiets vom Luisenpark bis hin zum Vogelstang-See erhalten. Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner von ANA4 bedeutet das: viel Frischluft, besseres Klima und hoher Freizeitwert.

**Ökologisch:** ANA4 erfüllt durch die Kombination von Photovoltaik, kontrollierter Wohnraumlüftung (KWL), dem bewährtem evohaus-Dämmsystem und Fernwärme, den aktuellen KfW 40 Standard. Diese Bauweise und Ausstattung verringern die Nebenkosten und sorgen für Lebensqualität – für heute und für zukünftige Generationen, zum Beispiel Ihre Kinder und Enkelkinder. Das Grundstück ist bewährtes Erbbaurecht.

**Familienfreundlich:** Die Wohnungen sind mit drei bis vier Zimmern ideal für Familien und Menschen mit größerem Platzbedarf. Balkone oder – im Erdgeschoss – Terrassen mit kleinem Privatgarten sorgen für ein Plus an Wohnqualität. Ein Lift verbindet alle Gebäudeebenen. Eine Enthärtungsanlage sorgt für samtweiches Wasser.

ANA4
SPINELLI

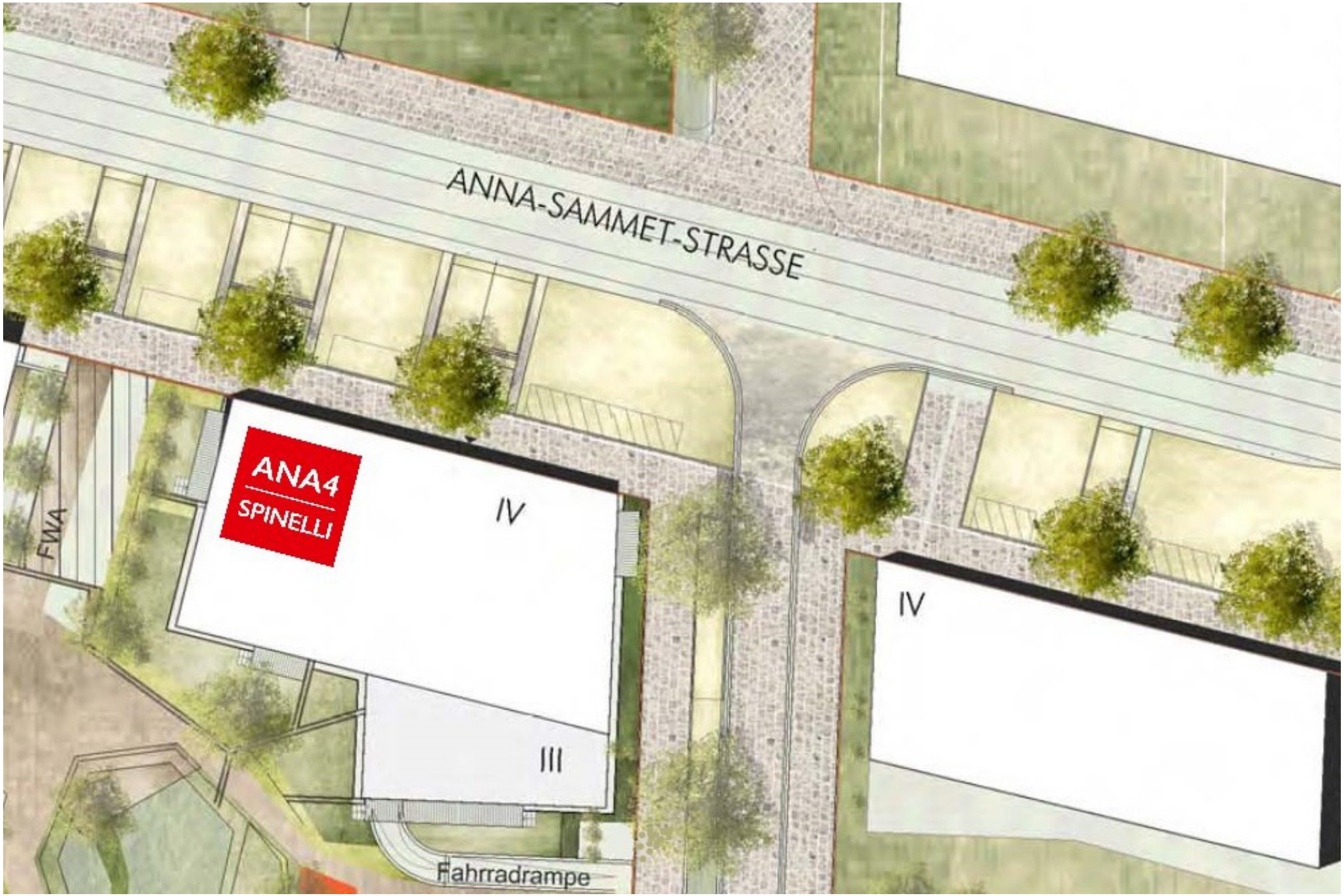


# HIGHLIGHTS

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zum BUGA 23-Gelände
- Außenfassade mit langlebiger Klinker Verkleidung
- vor der Tür Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen für Groß und Klein
- Gebäude-Standard KfW 40 durch Photovoltaik, Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (KWL), Fernwärme und hochwertige Dämmung
- Gut geschnittene 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Raumhöhen von 2,85 Meter für ein angenehmes Raumgefühl
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse mit Privatgarten

- Samtweiches Wasser durch Enthärtungsanlage
- Parkett, 3-Schicht-Schiffsboden, Eiche Natur classic
- Wand- und Deckenbelag mit Glattvlies
- Fußbodenheizung, mit Raumthermostatsteuerung
- Sanitärgegenstände der Marken Duravit und Hansgrohe

ANA4
SPINELLI


ANNA-SAMMET-STRASSE
ANA4
SPINELLI
IV
FWA
III
IV
Fahrradrampe

# WOHNUNG 15
Spinelli: 3.OG
ca. 96 m²

## Highlights

- Alle Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
- Baderaum mit bodengleicher XXL-Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Balkon in Süd-Lage

## Wohnfläche

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Kochen | 35,98 m² |
| Schlafen | 14,83 m² |
| Zimmer | 10,08 m² |
| Gäste-WC/DU | 3,80 m² |
| Bad | 8,33 m² |
| Eingang | 4,96 m² |
| Arbeiten | 8,42 m² |
| Flur | 5,37 m² |
| Balkon* | 9,20 m² |
| *wird zur Hälfte angerechnet | |
| **Kellerfläche** | 06,62 m² |




## Details

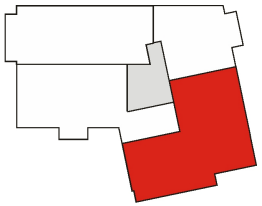
| | |
|---|---|
| Wohnung | 15 |
| Zimmer | 4 |
| Wohnfläche | 96,37 m² |
| Typ | Obergeschoss 3 |
| Kaufpreis | 480.900 € |
| Erbpacht/Monat | 211,67 € |

ANA4
SPINELLI



Wohnung 15

1. Obergeschoss



**WOHNUNG 15**, Spinelli: 3.OG

ANA4 SPINELLI



# AUSSTATTUNG

- Parkett, 3-Schicht-Schiffsboden, Eiche Natur classic
- Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- Entkalkungsanlage für alle Wohnungen, weiches Wasser für mehr Komfort
- Überwiegend raumhohe Verglasung für ein Maximum an Licht und Wohlbefinden
- Sanitärgegenstände der Marken Duravit und Hansgrohe
- Wand- und Deckenbelag mit Glattvlies
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse mit Privatgarten

Überzeugen Sie sich davon im Original. Beratung in unserer Musterwohnung Abraham-Lincoln-Allee.

Aus gegebenem Anlass werden vorübergehend nur noch Besichtigungen nach telefonischer Absprache unter 06227 859 00 59 vereinbart.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

ANA4
SPINELLI



# ERBBAURECHT

**Günstiger zur eigenen Immobilie mit Erbbaurecht**

Beim Erbbaurecht erwerben Sie das Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen. Da Sie das Grundstück nicht kaufen, ist auch kein Kaufpreis zu zahlen. Für die Nutzung zahlen Sie einen jährlichen Erbbauzins. Da kein Grundstückskauf zu finanzieren ist, benötigen Sie insgesamt weniger Eigen- und Fremdkapital. Da die Finanzierung des Grundstücks entfällt, erhöht sich rechnerisch das vorhandene Eigenkapital anteilig für die Finanzierung der Immobilie. Je nach Bank erhalten Sie dann einen besseren Zinssatz.

Der Vertrag des Erbbaurechts läuft in der Regel insgesamt 99 Jahre und ist unkündbar. Veränderungen in der Höhe des Erbbauzinses orientieren sich in der Regel ausschließlich am Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes. Genaue Regelungen sind immer in einem notariellen Erbbaurechtsvertrag geregelt und dort unbedingt nachzulesen. Grundlage dessen ist das Erbbaurechtsgesetz.

Wenn der Erbbaurechtsvertrag abläuft, dann kann der Vertrag verlängert werden oder der Erbbaurechtsgeber erwirbt die Immobilie zu 2/3 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Marktpreises. Ein Haus oder eine Wohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück kann verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.

ANA4
SPINELLI

# PREISLISTE

| Whg-Nr. | Zimmer | Wohnfläche | Etage | Kaufpreis | Erbpacht je Monat |
|---|---|---|---|---|---|
| **Spinelli: EG** | | | | | |
| 3 | 4 | 100,02 m² | EG mit Privatgarten | 483.900 € | 219,68 € |
| **Spinelli: 1.OG** | | | | | |
| 5 | 3 | 79,97 m² | Obergeschoss 1 | 388.900 € | 175,75 € |
| 6 | 3 | 90,24 m² | Obergeschoss 1 | 435.900 € | 198,40 € |
| **Spinelli: 2.OG** | | | | | |
| 9 | 3 | 79,97 m² | Obergeschoss 2 | 390.900 € | 175,75 € |
| 10 | 3 | 90,24 m² | Obergeschoss 2 | 440.900 € | 198,40 € |
| **Spinelli: 3.OG** | | | | | |
| 13 | 3 | 79,97 m² | Obergeschoss 3 | 398.900 € | 175,75 € |
| 14 | 3 | 90,24 m² | Obergeschoss 3 | 450.900 € | 198,40 € |
| 15 | 4 | 96,37 m² | Obergeschoss 3 | 480.900 € | 211,67 € |

Ein Stellplatz in der Quartiersgarage auf Spinelli muss je Wohnung erworben werden, der Kaufpreis beträgt 27.950,- €

Gültig ab 14.06.2023



# IMPRESSUM

**Angebotsvorbehalt**

In diesem Exposé dargestellten Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, sowie Mobilar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibungen und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand. Änderungen in Planung und Ausführungen bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Projektes wird keine Haftung übernommen.


WFÜNF

**WFÜNF Wohn-Immobilien GmbH**
Josef-Reiert-Straße 4
69190 Walldorf

Telefon: 06227.8 59 00 59
Telefax: 06227.8 59 00 50
Email: info@wfuenf.com