

Exposé

Wohnung in Mannheim

UNI-UNICORN L7: saniert, Balkon, TG & Premiumküche – 7% Rendite-Turbo



Objekt-Nr. OM-434704

Wohnung

Verkauf: **114.000 €**

L7 6a
68161 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	21,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Warum dieses Uni-Unicorn trotz Toplage noch 6,7 % Rendite liefert

Apartments direkt an der Universität Mannheim gehören zu den rarsten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Dieses vollständig renovierte und möblierte 1-Zimmer-Apartment in L7 verbindet Premiumlage, sofortige Vermietbarkeit und attraktive Rendite. Dadurch entsteht ein Investment mit außergewöhnlich stabiler Nachfrage – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eltern von Studierenden.

L7, 6a gehört zu den begehrtesten Mikrolagen für studentisches Wohnen in Mannheim und gilt unter Investoren als echtes „Filetstück“. Die Wohnung befindet sich praktisch direkt am Campus der Universität Mannheim – näher kann man kaum wohnen.

Das Gebäude ist das erste Wohnhaus an der Universitätsseite der Quadrate, wodurch Studenten den Campus in wenigen Minuten zu Fuß erreichen können. Für Studierende bedeutet dies einen erheblichen Vorteil im Alltag, da Wegezeiten minimiert und Kosten für öffentliche Verkehrsmittel eingespart werden.

Gerade für Eltern, die eine Wohnung für ihre studierenden Kinder erwerben möchten, gibt es in Mannheim kaum eine bessere Lage. Gleichzeitig profitieren Kapitalanleger von der außergewöhnlich hohen Nachfrage nach kleinen Apartments in unmittelbarer Uni-Nähe.

Die Vermietbarkeit solcher Einheiten ist erfahrungsgemäß sehr stabil, da jedes Semester tausende Studierende, Praktikanten und Berufseinsteiger Wohnraum in dieser Lage suchen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (mit Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Balkon zum ruhigen Innenhof, wodurch trotz der zentralen Lage ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld entsteht.

Das 1-Zimmer-Apartment wurde umfassend renoviert und wird vollständig möbliert verkauft. Die Einheit ist aktuell leerstehend und kann sofort neu vermietet oder selbst genutzt werden. Dadurch eignet sich das Objekt ideal als Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow.

Besonders hervorzuheben ist die vollwertige Einbauküche, die sich deutlich von vielen Micro-Apartments mit einfachen Pantrylösungen unterscheidet. Die Küche ist komplett ausgestattet und umfasst:

- Waschmaschine in der Wohnung
- Einbauherd mit Vierplattenkochfeld
- Backofen
- Dunstabzug mit Abluft
- Einbaumikrowelle
- Einbaukühlschrank

Damit verfügt die Wohnung über eine alltagstaugliche Küche, wie sie in kleinen Studentenapartments nur selten zu finden ist.

Zusätzlich wird die Wohnung komplett möbliert verkauft, unter anderem mit:

- Bett
- Kleiderschrank
- Regalsystem
- Tisch
- Samsung Smart-TV

Durch diese Ausstattung kann die Wohnung sofort vermietet werden – ideal für Studenten, Pendler oder junge Professionals.

Ein weiterer großer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz. In der Lage L7 ist Parkraum extrem begrenzt und Straßenparkplätze sind häufig überlastet. Ein eigener Stellplatz direkt im Gebäude stellt daher einen erheblichen Mehrwert dar und erhöht die Attraktivität der Immobilie deutlich gegenüber vergleichbaren Wohnungen ohne Parkmöglichkeit.

Realistische Soll-Miete (konservativ kalkuliert):

Apartment (möbliert):

ca. 650 € kalt pro Monat

Tiefgaragenstellplatz (separat vermietbar):

ca. 75 € kalt pro Monat

Gesamtmiete:

ca. 725 € kalt pro Monat

Auf Basis dieser konservativen Kalkulation ergibt sich eine Bruttorendite von rund 6,7 %, was über dem aktuellen Marktdurchschnitt vieler Innenstadt-Apartments liegt.

Die Wohnung eignet sich daher hervorragend für verschiedene Käufergruppen:

- Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Mietnachfrage
- Eltern, die Wohnraum für studierende Kinder erwerben möchten
- Pendler oder junge Berufseinsteiger
- Investoren mit Interesse an möblierter Vermietung

Ausstattung

Besonderes Qualitätsmerkmal: Vollwertige Küche statt Pantry-Lösung

Ein entscheidender Unterschied zu den meisten 1-Zimmer-Apartments in der Mannheimer Innenstadt:

Die ursprünglich vorhandene Pantry-Küche wurde vollständig entfernt.

Die Küchenwand wurde verlängert, um Platz für eine vollwertige Einbauküche in Standardgröße zu schaffen.

Damit verfügt die Wohnung über eine alltagstaugliche Küche, während viele vergleichbare Apartments lediglich über einfache Pantry-Lösungen mit zwei Kochplatten verfügen.

Ausstattung der Küche (neu)

- Standard-Waschmaschine direkt in der Wohnung
- Einbauherd mit Vierplattenkochfeld
- Backofen in Normalgröße
- Abluft-Dunstabzugshaube (keine Umluftlösung)
- Einbaumikrowelle
- Einbaukühlschrank mit Gefrierfach
- hochwertige Elektrogeräte von Bosch / Siemens

Damit können Mieter die Wohnung vollständig und selbstständig nutzen, ohne auf Gemeinschaftseinrichtungen angewiesen zu sein.

Wohnbereich / Allgemein

- neuer Laminatboden
- frisch gestrichene Wände
- neue Decken- und Schienenbeleuchtung
- große Fensterfront mit zwei Fenstern und Balkontür
- sehr helle Raumwirkung

Elektrik

- erweiterte Steckdosenanzahl
- optimierte Küchen-Elektrik
- neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter
- getrennte Lichtzonen

Möblierung (neu, im Kaufpreis enthalten)

- Bett mit neuer Matratze
- Nachttisch mit Beleuchtung
- Samsung Smart-TV (Wandmontage)
- Ess- bzw. Arbeitsplatz am Fenster
- zwei deckenhohe Schränke (Kleiderschrank und Abstellschrank)

Die Möblierung ermöglicht eine sofortige Vermietung ohne weitere Investitionen.

Badezimmer

- Dusche
- WC
- Waschbecken
- moderne Boden- und Wandfliesen

Balkon

- überdachter Balkon
- ruhige Südwest-Ausrichtung zum Innenhof

Tiefgaragenstellplatz

- Kaufpreis 15.000 €
- separat vermietbar (ca. 75 € / Monat)
- zusätzliche Einnahmequelle für Kapitalanleger

Finanzielle Daten (Wirtschaftsplan 2026)

- Umlagefähige Kosten: 107,78 € / Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 76 € / Monat
- Rücklagenzuführung Wohnung: 19,66 € / Monat
- Rücklagenzuführung Tiefgaragenstellplatz: 1,15 € / Monat
- Hausgeldvorschuss gesamt: 266 € / Monat

- Miteigentumsanteil: 118 / 10.000
- Grundsteuer 2025: 31,90 € / Jahr

Rücklagenstand der WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von rund 135.000 € (Stand 31.12.2024).

Der rechnerische Anteil der Wohnung beträgt etwa 1.600 €.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Sonstiges / Vermietung & Wirtschaftlichkeit

Die angesetzte Miete von 650 € kalt für das möblierte Apartment ist im Vergleich zum aktuellen Marktumfeld bewusst konservativ kalkuliert.

Zum Vergleich:

- WG-Zimmer im Jungbusch (aktuell 4 Angebote auf Immoscout) erreichen bereits ca. 400–585 € kalt, obwohl Küche und Bad gemeinschaftlich genutzt werden und die Privatsphäre deutlich eingeschränkt ist.

- moderne Micro-Apartments oder möblierte Studentenwohnungen in Uni-Nähe liegen häufig deutlich darüber.

Der Tiefgaragenstellplatz stellt einen zusätzlichen, stabilen Einnahmebaustein dar und erhöht die Attraktivität der Wohnung für Mieter und Investoren gleichermaßen. Gerade in der Lage L7 ist Parkraum äußerst knapp, wodurch ein Stellplatz einen klaren Mehrwert darstellt. Besonders gefragt sind Stellplätze auch bei Mitarbeitern des gegenüberliegenden Polizeipräsidiums.

Durch die vollständige Möblierung, die hochwertige Ausstattung sowie die unmittelbare Lage zur Universität Mannheim eignet sich die Wohnung auch hervorragend für zeitlich befristete Vermietungsmodelle, beispielsweise an Gastwissenschaftler, Praktikanten, Projektmitarbeiter oder internationale Studierende.

Vergleichswerte aus Zeitwohn-Portalen wie Wunderflats oder Spaceest zeigen für Apartments dieser Kategorie und Lage aktuell Warmmieten von etwa 850 € bis 1.150 € monatlich.

Selbst bei einer moderaten Kalkulation ergibt sich daraus für möblierte Vermietung ein mögliches Mietniveau von etwa 750 € kalt pro Monat, wodurch die Rendite für Kapitalanleger nochmals deutlich steigen kann.

Dieses zusätzliche Vermietungspotenzial dient Investoren als attraktive Sicherheitsmarge, ohne dass es für die ursprüngliche Renditekalkulation zwingend erforderlich ist.

Gerade für Eltern von Studierenden stellt das Objekt ein besonders interessantes Konzept dar:

Während der Studienzeit dient die Wohnung als komfortabler Wohnraum für das eigene Kind. Nach dem Studium kann sie problemlos weiter vermietet oder langfristig als Kapitalanlage gehalten werden.

Fazit

Ein sofort vermietbares Innenstadt-Investment in absoluter Premium-Uni-Lage, mit stabiler Nachfrage, attraktiver Rendite und zusätzlichem Upside-Potenzial durch möblierte Vermietung.

Die Kombination aus

Lage – Ausstattung – Möblierung – Stellplatz – Rendite macht dieses Apartment zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger und Eltern von Studierenden.

Verkauf direkt vom Eigentümer.

Für Käufer entfällt die sonst übliche Maklerprovision. Dadurch ergibt sich eine Ersparnis von ca. 4.605 € gegenüber vergleichbaren Angeboten mit Makler.

Disclaimer

Alle Angaben zu Miete, Rendite und Wirtschaftlichkeit basieren auf Marktvergleichen und Erfahrungswerten und dienen lediglich der unverbindlichen Orientierung. Eine Garantie für bestimmte Mietpreise oder Renditen wird nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Lage

Die Wohnung befindet sich in L7, einer der gefragtesten Mikrolagen der Mannheimer Innenstadt und direkt an der Universitätsflanke der Quadrate.

- Universität Mannheim in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar
- direkte Nachbarschaft zu Fakultäten, Bibliotheken und universitären Einrichtungen
- sehr hohe Nachfrage durch Studierende, Doktoranden, wissenschaftliche Mitarbeiter und junge Professionals

Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten für Studierende, da der Campus ohne öffentliche Verkehrsmittel erreichbar ist. Dadurch sparen Mieter täglich Zeit und Kosten für den ÖPNV.

Auch die Mannheimer Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ein weiterer wichtiger Standortfaktor ist das strukturell begrenzte Wohnungsangebot in dieser Lage. In den Quadraten existieren praktisch keine verfügbaren Neubauflächen, wodurch das Angebot an kleinen Apartments dauerhaft begrenzt bleibt.

Diese Kombination aus direkter Uni-Nähe, zentraler Innenstadtlage und begrenztem Wohnraumangebot sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen und eine sehr stabile Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	193,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



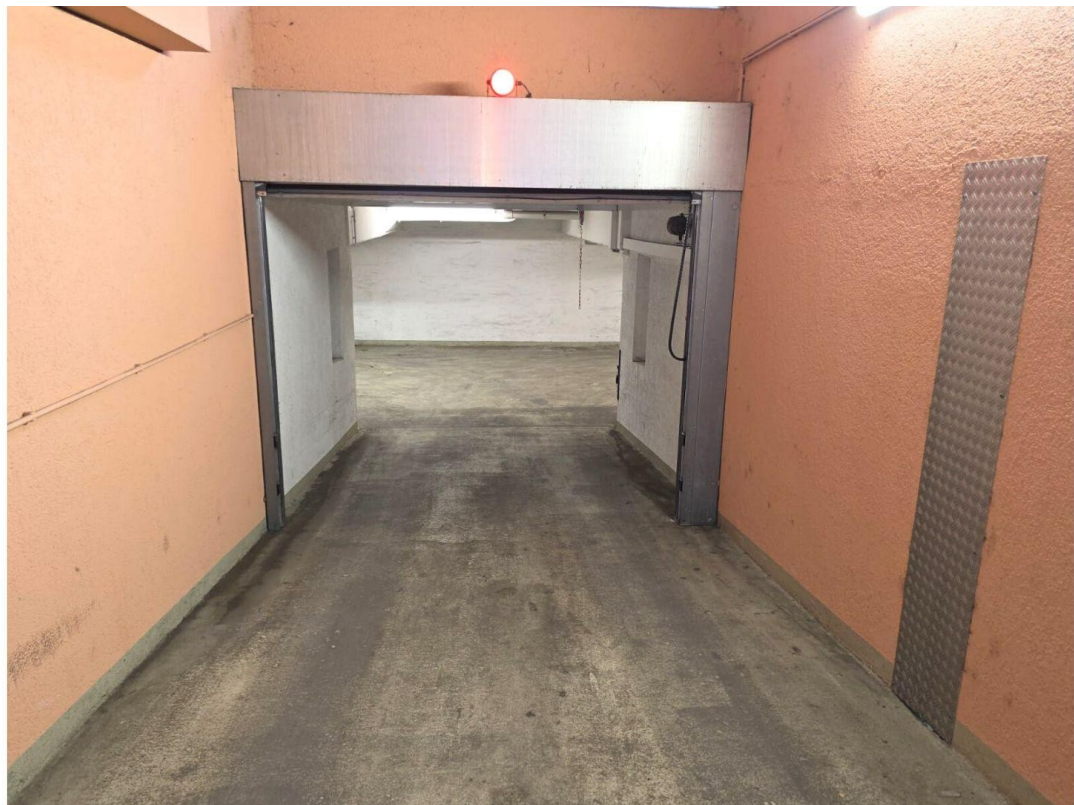
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

