



MAINZ-NEUSTADT-CITY APARTMENTS

MAINZ - NEUSTADT

www.achtstein-invest.de



MAINZ-NEUSTADT-CITY APARTMENTS

MAINZ - NEUSTADT

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Projekt-Überblick

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um die Sanierung eines Bestandsobjekts mit neun Wohneinheiten in der Nackstraße 46, 55118 Mainz-Neustadt sowie die anschließende Veräußerung dieser Einheiten. Der Emittent hat das Grundstück und das Bestandsgebäude bereits erworben; die Kaufverträge wurden erfolgreich abgeschlossen. Die Eintragung ins Grundbuch steht noch aus. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt.

Das 1959 errichtete Gebäude „Mainz-Neustadt-City Apartments“ umfasst eine Grundstücksfläche von 439 m² und eine Gesamtfläche von 403,97 m², die vollständig wohnwirtschaftlich genutzt wird.

Der aktuelle Vermietungsstand der Wohneinheiten liegt bei 67 %, mit jährlichen Mieterträgen von EUR 39.120.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden bereits im 3. Quartal 2024 eingeleitet, und die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2025 geplant. Alle wesentlichen Verträge zur Durchführung des Projekts wurden bereits abgeschlossen. Zudem ist die Vermarktung der sanierten Einheiten gesichert: Ein Vertriebspartner wurde bereits beauftragt und die ersten sechs Kaufverträge für die Wohneinheiten sind bereits unterzeichnet.

Dieses Projekt bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ein wertsteigerndes Wohnimmobilienprojekt im begehrten Stadtteil Mainz-Neustadt. Mit bereits gesicherten Verkaufserlösen und laufenden Mieteinnahmen ist eine solide Basis für den erfolgreichen Abschluss des Vorhabens gegeben.

Mehr unter: www.steucap.com

Kennzahlen

Fundinglimit 250.000,00 €	Min. Investment 100,00 €	Zins p.a.(progn.) 9 %	Early Bird Zins p.a.(progn.) 10 %
Fundingschwelle 50.000,00 €	Regellaufzeit 30.09.2025	Min. Laufzeit 30.06.2025	Max. Laufzeit 31.12.2025
Emittent Steucap Capital GmbH	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung endfällig



Investment-Highlights

- Kurzläufer: ca. 10 Monate Laufzeit
- 6 von 9 Wohnungen bereits notariell verkauft
- Optimale Lage mitten im beliebten Neustadt-Viertel nahe der Rheinuferpromenade
- Erfahrene Projektentwickler-Mannschaft mit über 30-jähriger Expertise
- Die Steucap Group hat bisher alle Crowdfunding-Projekte erfolgreich zurückgeführt (4,4 Mio. € an Anleger zurückgezahlt - was einer 100 %-igen Erfolgsquote entspricht)

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



MAINZ-NEUSTADT-CITY APARTMENTS

Makrolage

Mainz, die lebendige Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, bietet eine einzigartige Mischung aus historischem Charme und modernem Stadtleben. Die idyllische Lage am Rhein, umgeben von sanften Weinbergen, verleiht der Stadt eine besondere Lebensqualität. Bekannt für ihre lebendige Kulturszene, begeistert Mainz mit einem breiten Angebot an Museen, Theatern und Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden. Die Altstadt mit ihren charmanten, historischen Gebäuden und gemütlichen Plätzen lädt zum Bummeln und Verweilen ein und spiegelt das traditionsreiche Erbe der Stadt wider.

Dank der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung – sei es über Autobahn, Bahn oder den nahegelegenen Flughafen Frankfurt – ist Mainz bestens vernetzt und ideal für Berufspendler und Weltenbummler gleichermaßen. Hier vereinen sich urbanes Leben und rheinische Lebensfreude in einer Stadt, die sowohl Ruhe als auch Dynamik bietet und einen idealen Wohnort für alle Generationen darstellt.

Mikrolage Nackstr. 46

Die Nackstraße in der Neustadt zählt zu den begehrtesten Lagen in Mainz. Hier gibt es eine erstklassige Infrastruktur, die alles für den täglichen Bedarf und mehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, während die Vielzahl an Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen die charmante Atmosphäre des Viertels prägt.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen, die fußläufig erreichbar sind. Die nahegelegene Rheinpromenade und die zahlreichen Grünflächen laden zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien ein. Durch die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind das Stadtzentrum und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar – eine optimale Lage für ein modernes, komfortables Wohnen in Mainz.



MAINZ

Die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz hat eine reiche Geschichte und lebendige Kultur. Das Gutenberg-Museum ist dem in Mainz geborenen Erfinder des Buchdrucks gewidmet – Johannes Gutenberg. Es beherbergt eine große Sammlung von historischen Maschinen und Drucken. Der Mainzer Dom, offiziell St. Martin's Cathedral, ist ein beeindruckendes Beispiel für romanische Architektur und beherbergt den berühmten Domherrn, eine mittelalterliche Orgel. Die historische Altstadt ist charmant und voller Fachwerkhäuser, enger Gassen und gemütlicher Plätze. Die Zitadelle Mainz ist eine gut erhaltene Festungsanlage aus dem 17. Jahrhundert. Die elegante Rheingoldhalle am Rheinufer ist ein Veranstaltungsort für Konzerte, Kongresse und kulturelle Veranstaltungen.

Die moderne Architektur und die Lage am Fluss machen sie zu einem markanten Gebäude in Mainz. Das Staatstheater bietet eine breite Palette von Aufführungen, darunter Oper, Theater, Ballett und Konzerte. Die Rheinpromenade ist ein beliebter Ort zum Flanieren. Mainz ist zudem bekannt für seine lebendige Fastnacht – Die Straßen werden in der „fünften Jahreszeit“ mit farbenfrohen Kostümen, Umzügen und Feierlichkeiten gefüllt. Mainz hat viel zu bieten – Die Stadt kombiniert geschichtsträchtige Sehenswürdigkeiten mit modernem Flair und ist ein faszinierendes Ziel für Besucher.





Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,
liebe Anleger,

seit über 30 Jahren entwickeln wir mit der Steucap Group maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger. Wir freuen uns Ihnen mit Achtstein Invest AG ein weiteres Mal die Möglichkeit zu geben, in eines unserer soliden Immobilienprojekte in der Landeshauptstadt Mainz zu investieren. Das Objekt im beliebten Stadtteil Neustadt verfügt über 9 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 403,97 m². Neben der Bestandsfläche von 268,85 m² können im Rahmen der Sanierung weitere 135,12 m² geschaffen werden. Zusammen mit Ihnen und Ihrer Investition werden wir auch diese 9 Wohnungen über unsere Vertriebsplattform HNG Verwaltung AG erfolgreich privatisieren.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung – selbstverständlich auch mit einer attraktiven Verzinsung.

Eric Glatt,
Geschäftsführer der Steucap Capital GmbH



Eric Glatt
Geschäftsführer
der Steucap Capital GmbH

Emittent



Steucap Capital GmbH

Die Steucap Capital GmbH ist Teil der Steucap Group. Diese ist ein erfahrener und zuverlässiger Partner, wenn es um Bestandsimmobilien in Deutschland und der deutschsprachigen Schweiz geht. Sie kauft Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser & Wohnungspakete und entwickelt maßgeschneiderte Immobilienprodukte für den Eigenbestand und Kapitalanleger in Metropolregionen wie Rhein-Main und Rhein-Ruhr.

Das Leistungsspektrum der Steucap Group erstreckt sich von der wirtschaftlichen Planung, dem Einkauf, der Projektentwicklung, dem Projektmanagement, der Bau- und Renovierungsdurchführung bis hin zur Vermietung und Verkauf von Bestandsimmobilien. Die Investitionen in die Wohnungspakete liegen in der Regel zwischen 1 Millionen € bis 15 Millionen €.

Die Steucap Capital GmbH ist zuständig für die Strukturierung und Kapitalbeschaffung zur Umsetzung der Immobilienprojekte innerhalb der Steucap Group. Hierbei werden sowohl klassische Finanzierungsinstrumente wie Bankdarlehen als auch moderne Bausteine wie Crowdfunding und Mezzanine-Tranchen sinnvoll kombiniert.

Im Bereich Immobilien Crowdfunding hat sich die Steucap Group bereits einen sehr guten Ruf aufbauen können. Die Erfolgsquote der gefundeten Projekte von Steucap liegt bei 100 %. In den letzten sieben Jahren konnten über zehn Emissionen bei verschiedenen Plattformen mit einem Volumen von über € 6 Mio. erfolgreich platziert werden, wovon sich aktuell nur eine Emission noch in der Rückzahlungsphase befindet. Diese wird bis spätestens 01/2025 zurückgeführt.



Heidestr.3 &32
Magdeburg

Verkauf von sanierten
Stilaltbauten aus der
Gründerzeit



Plutostr.66
Gelsenkirchen

Verkauf einer modernisierten
Bestandsimmobilie in
Massivbauweise



Wohnen an der Ruhr
Dortmund

Verkauf von 197 modernisierten
Wohnungen

Finanzierung

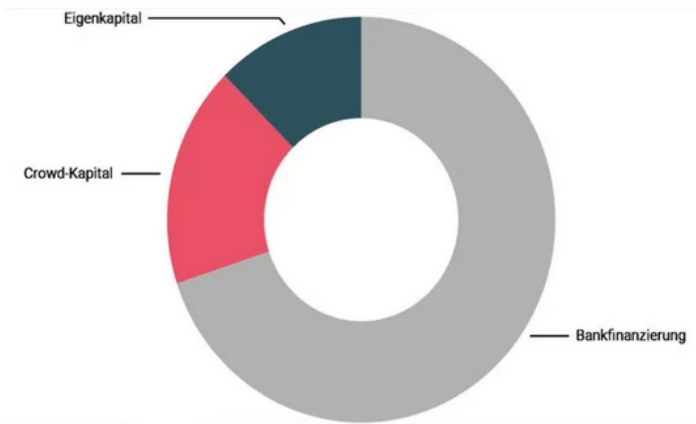
Bei diesem Projekt handelt es sich um die Eigenkapitalrefinanzierung der Immobilie „Mainz-Neustadt-City Apartments“ in der Nackstr. 46 in Mainz. Der Emittent beabsichtigt, die neun Wohneinheiten dieses Objektes zu veräußern.

Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus den Verkäufen zurückgeführt werden. Hinsichtlich des Verkaufs der neun Wohnungen liegen derzeit bereits sechs von neun notariell beurkundeten Kaufverträgen vor.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes betragen EUR 1.416.000,00. Das Projekt wurde bisher aus Fremdkapital i.H. von EUR 990.000,00 (Bankdarlehen) und aus Eigenkapital i. H. von EUR 426.000,00 finanziert. Letzteres soll bis zu EUR 250.000,00 aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden. Die Zinsen für den Anleger betragen 9,0 % p.a. (prognostiziert). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,0 % p.a. (act/365, EarlyBird-Zins, prognostiziert) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 30.09.2025. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten vor und drei Monate nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (Rückzahlungsfenster).

Mittelherkunft

Crowd-Kapital	250.000,00 €
Eigenkapital	176.000,00 €
Bankfinanzierung	990.000,00 €
Gesamt	1.416.000,00 €



Mittelverwendung

Erwerbs- und Sanierungskosten einschl. Vermarktung	1.255.000,00 €
Ankaufsnebenkosten	50.000,00 €
Finanzierungskosten	111.000,00 €
Gesamt	1.416.000,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertreten durch

Jürgen Mertens

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise:

Eigene, AdobeStock, Shutterstock, Unsplash, Michael Behrens, Alexander Abero, Markus Winkler, Jürgen Kreuzer, Hiba Ghouich



www.achtstein-invest.de