

BOBINGEN

banater 



# BOBINGEN Eine lebendige Stadt

Eine attraktive Stadt mit Treffpunkten und Plätzen für Jung und Alt,  
mit zahlreichen Straßencafés, Wasserspielen und viel Grün.



2



Bobingen liegt 12 km südlich von Augsburg an den Flüssen Wertach und Singold und grenzt an den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Mit den Stadtteilen Straßberg, Reinhartshausen und Burgwalden, Waldberg und Kreuzanger zählt Bobingen über 16.000 Einwohner.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und gleichzeitig einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie Realschule befinden sich am Ort. Der neu gestaltete Stadtkern mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein. Ärzte, Apotheken und Banken sowie diverse Läden runden das Angebot ab.

Vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen, das Hallen- und Freibad Aquamarin, die attraktive Singoldhalle und der herrliche Singoldpark laden zu Aktivität und Erholung ein.



# AUGSBURG Eine Stadt mit Tradition

**Augsburg ist neben Trier und Kempten eine der ältesten Städte Deutschlands. Der Name der Stadt geht auf die römische Provinzhauptstadt Augusta Vindelicorum zurück, die 15 v. Chr. unter dem römischen Kaiser Augustus als Castrum gegründet wurde.**



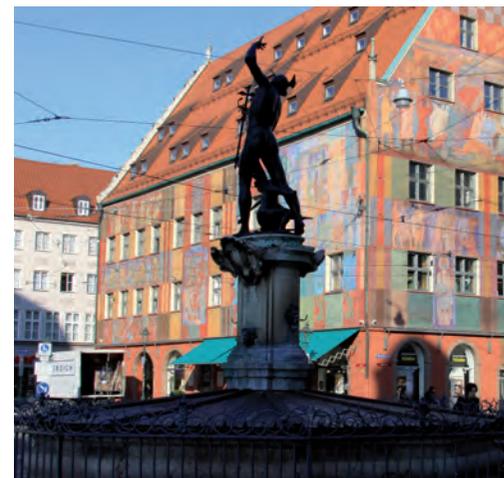
4



Durch den Einfluss der mächtige Fugger- und Welserfamilie spielte Augsburg eine europaweit bedeutende Rolle und war Handelszentrum des Mittelalters. Im 13. Jahrhundert wurde Augsburg zur Freien Reichstadt ernannt und die Renaissance machte die Stadt zum Zentrum der Architektur, Musik und Malerei.

Der Herrscher Jakob Fugger „der Reiche“, der Komponist Leopold Mozart und der Schriftsteller Bert Brecht sind berühmte Söhne der Stadt. Diese glorreiche Zeit prägt auch heute noch das Bild der Altstadt.

Heute ist Augsburg mit über 264.000 Einwohnern nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt in Bayern, Universitätsstadt, Sitz der Regierung von Schwaben und ein bedeutender Wirtschaftsstandort.



# OBJEKT Wohnanlage banater **h9**

Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen

h9

6



Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten



# OBJEKT Wohnanlage banater **h9**

Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen

h9

8



Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten



# LAGE Bobingen

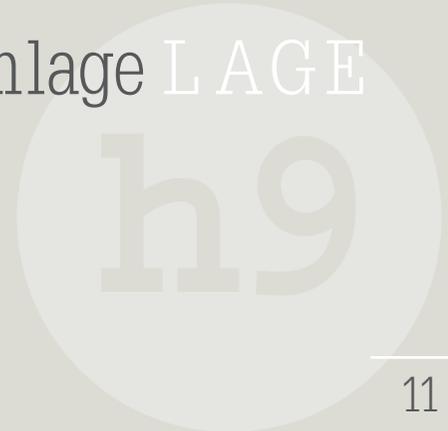
banater **h9**

Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen



10





Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen



EG Nr. 9

Wohnung Nr. 2 | links

65,20 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 1 | rechts

51,61 m<sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

Wohnen	17,53 m <sup>2</sup>
Eltern	14,70 m <sup>2</sup>
Küche	6,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Abstellr.	2,61 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

h9

12



## Wohnung Nr. 4 | links

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

## 65,20 m<sup>2</sup>

## Wohnung Nr. 3 | rechts

Wohnen	17,53 m <sup>2</sup>
Eltern	14,70 m <sup>2</sup>
Küche	6,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Abstellr.	2,61 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

## 51,61 m<sup>2</sup>

## Nr. 9 1.OG



# 2.OG Nr. 9 Wohnung Nr. 6 | links

65,20 m<sup>2</sup>

# Wohnung Nr. 5 | rechts

51,61 m<sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

Wohnen	17,53 m <sup>2</sup>
Eltern	14,70 m <sup>2</sup>
Küche	6,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Abstellr.	2,61 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>



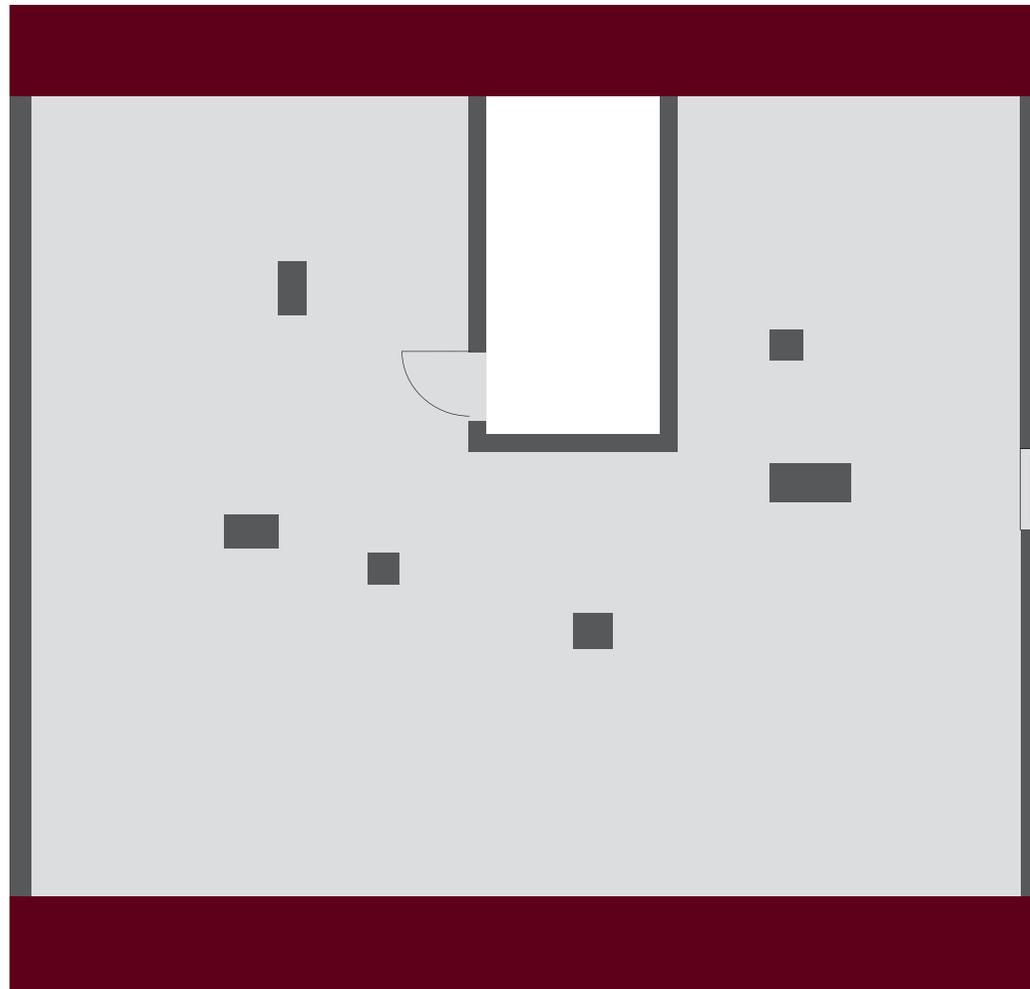
**Wohnung Nr. 19** | links

**77 m<sup>2</sup>**

Nicht ausgebaut

Nr. 9 DG

15



EG Nr. 9a

Wohnung Nr. 8 | links

65,20 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 7 | rechts

65,20 m<sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

h9

16



## Wohnung Nr. 10 | links

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

65,20 m<sup>2</sup>

## Wohnung Nr. 9 | rechts

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

65,20 m<sup>2</sup> Nr. 9a 1.0G



# 2.OG Nr. 9a Wohnung Nr. 12 | links

65,20 m<sup>2</sup>

# Wohnung Nr. 11 | rechts

51,61 m<sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>



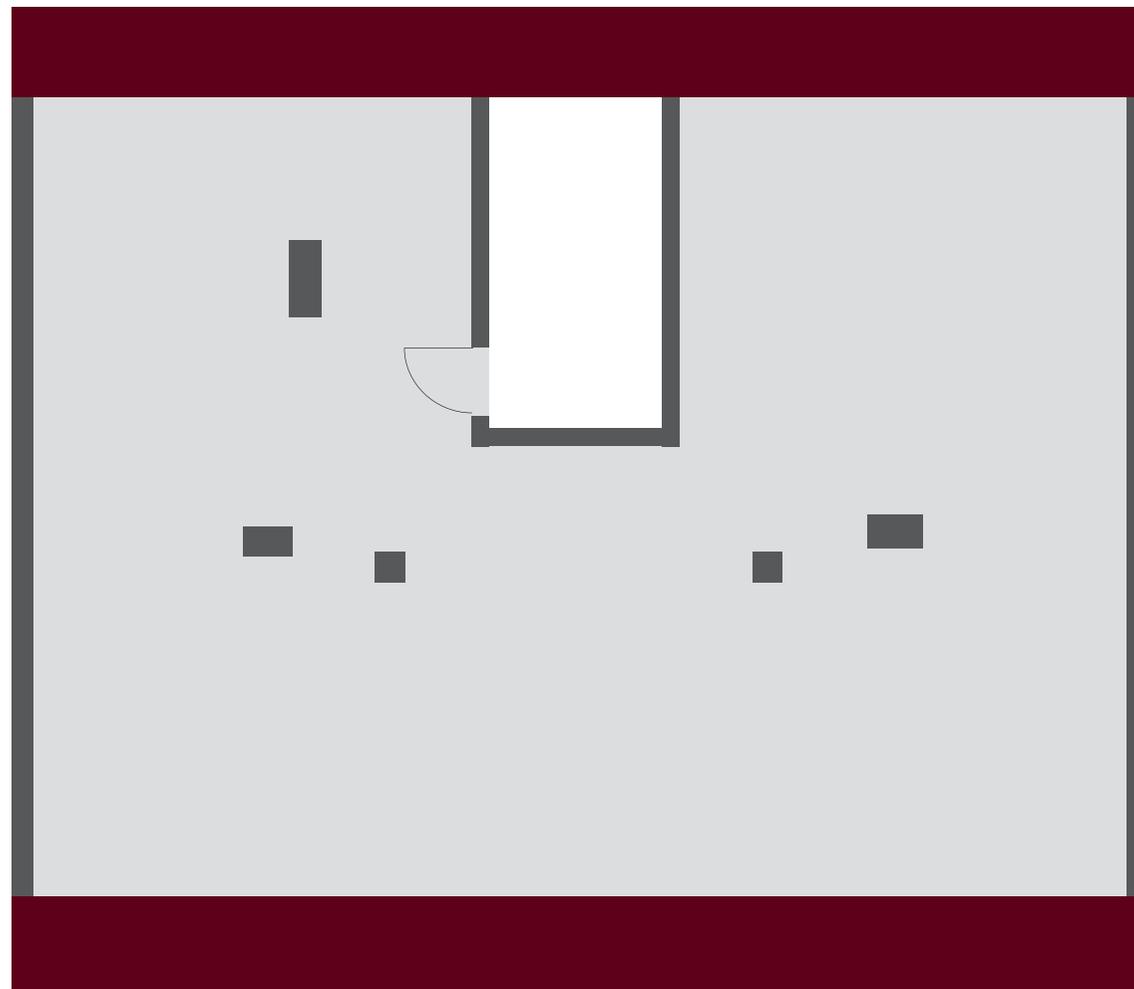
**Wohnung Nr. 20** | links

**81 m<sup>2</sup>**

Nicht ausgebaut

Nr. 9a DG

19



Wohnen	19,83 m <sup>2</sup>
Eltern	13,98 m <sup>2</sup>
Kind	11,01 m <sup>2</sup>
Kind	11,78 m <sup>2</sup>
Küche	7,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
Diele	7,82 m <sup>2</sup> + 1,96 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,95 m <sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>



**Wohnung Nr. 16** | links**81,64 m<sup>2</sup>****Wohnung Nr. 15** | rechts**65,20 m<sup>2</sup>****Nr. 9b 1.0G**

Wohnen	19,83 m <sup>2</sup>
Eltern	13,98 m <sup>2</sup>
Kind	11,01 m <sup>2</sup>
Kind	11,78 m <sup>2</sup>
Küche	7,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
Diele	7,82 m <sup>2</sup> + 1,96 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,95 m <sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>



2.OG Nr. 9b Wohnung Nr. 18 | links

81,64 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 17 | rechts

65,20 m<sup>2</sup>

Wohnen	19,83 m <sup>2</sup>
Eltern	13,98 m <sup>2</sup>
Kind	11,01 m <sup>2</sup>
Kind	11,78 m <sup>2</sup>
Küche	7,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
Diele	7,82 m <sup>2</sup> + 1,96 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,95 m <sup>2</sup>

Wohnen	18,69 m <sup>2</sup>
Eltern	14,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,88 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia	1,51 m <sup>2</sup>



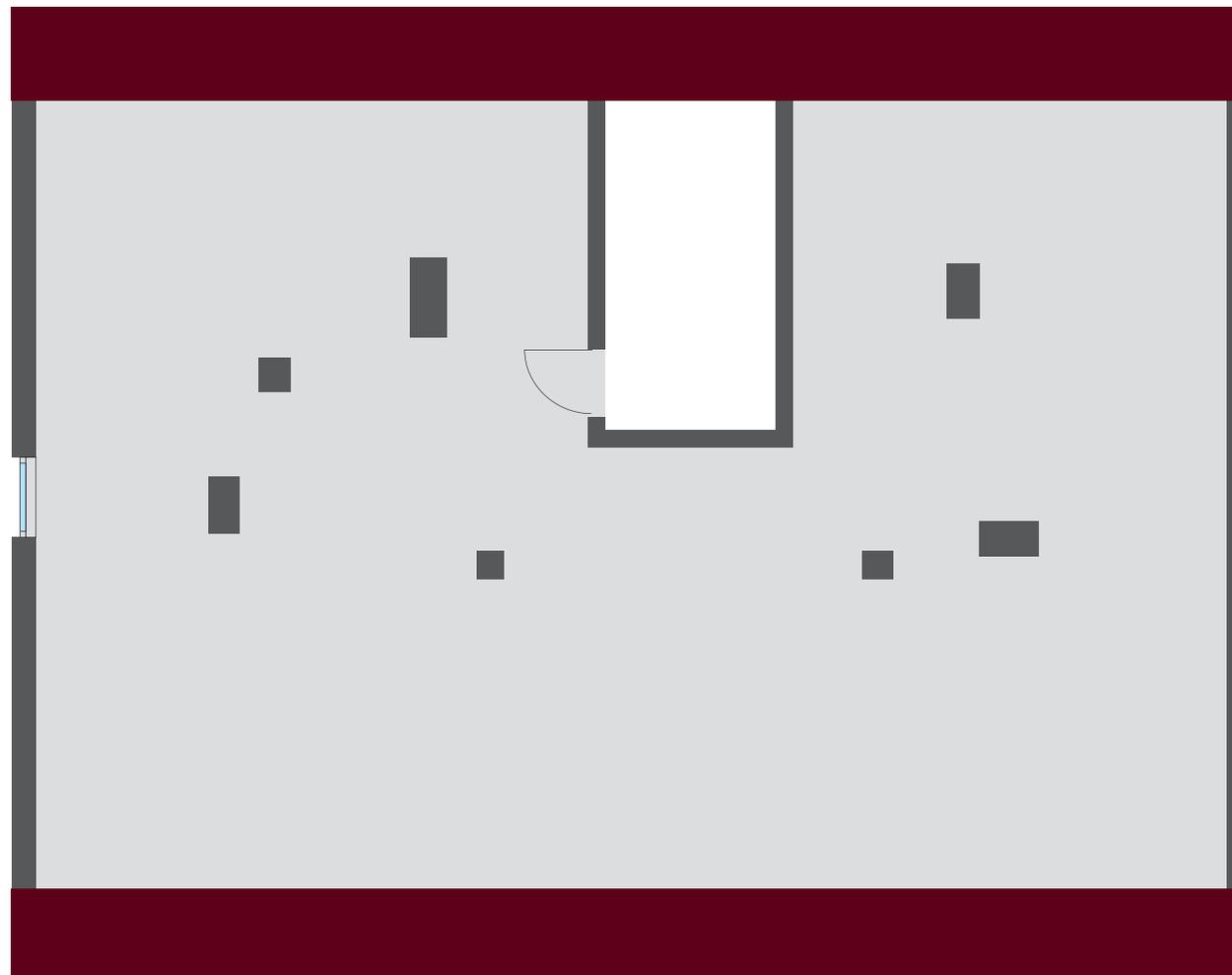
**Wohnung Nr. 21** | links

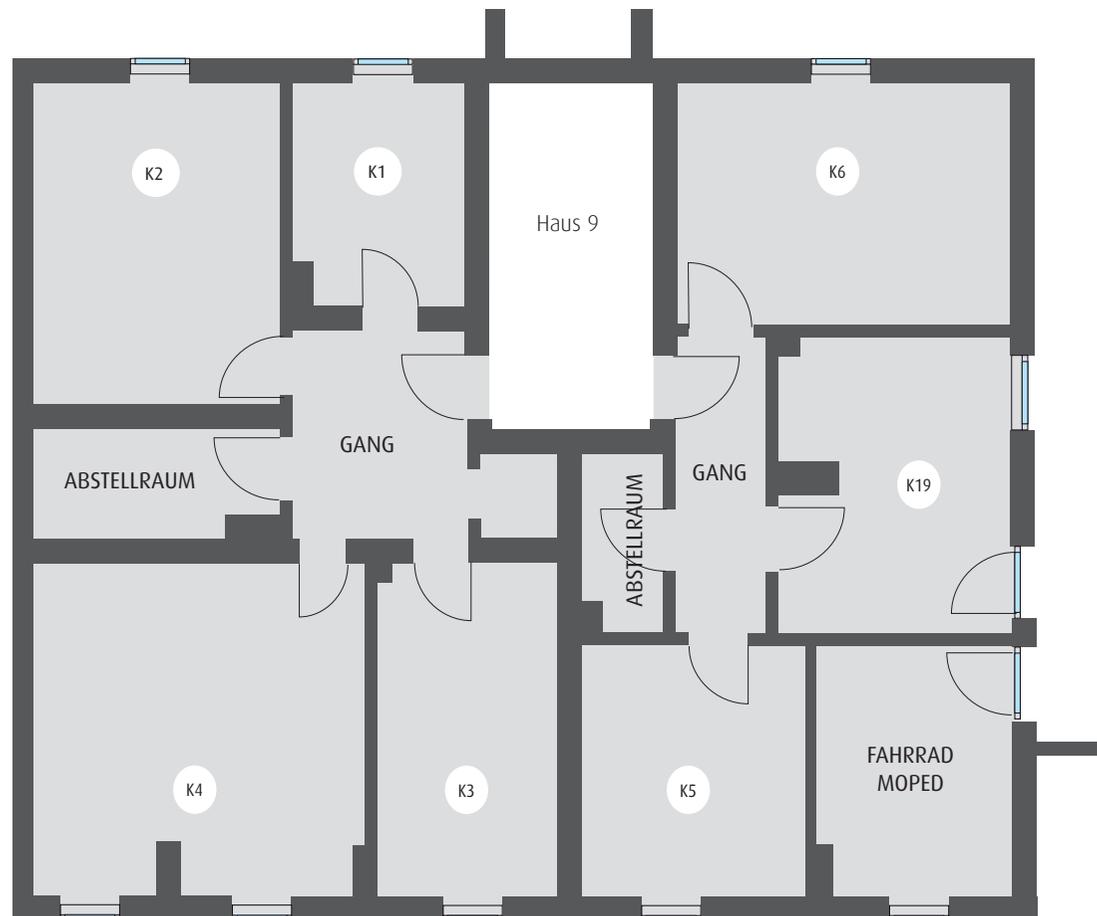
**87 m<sup>2</sup>**

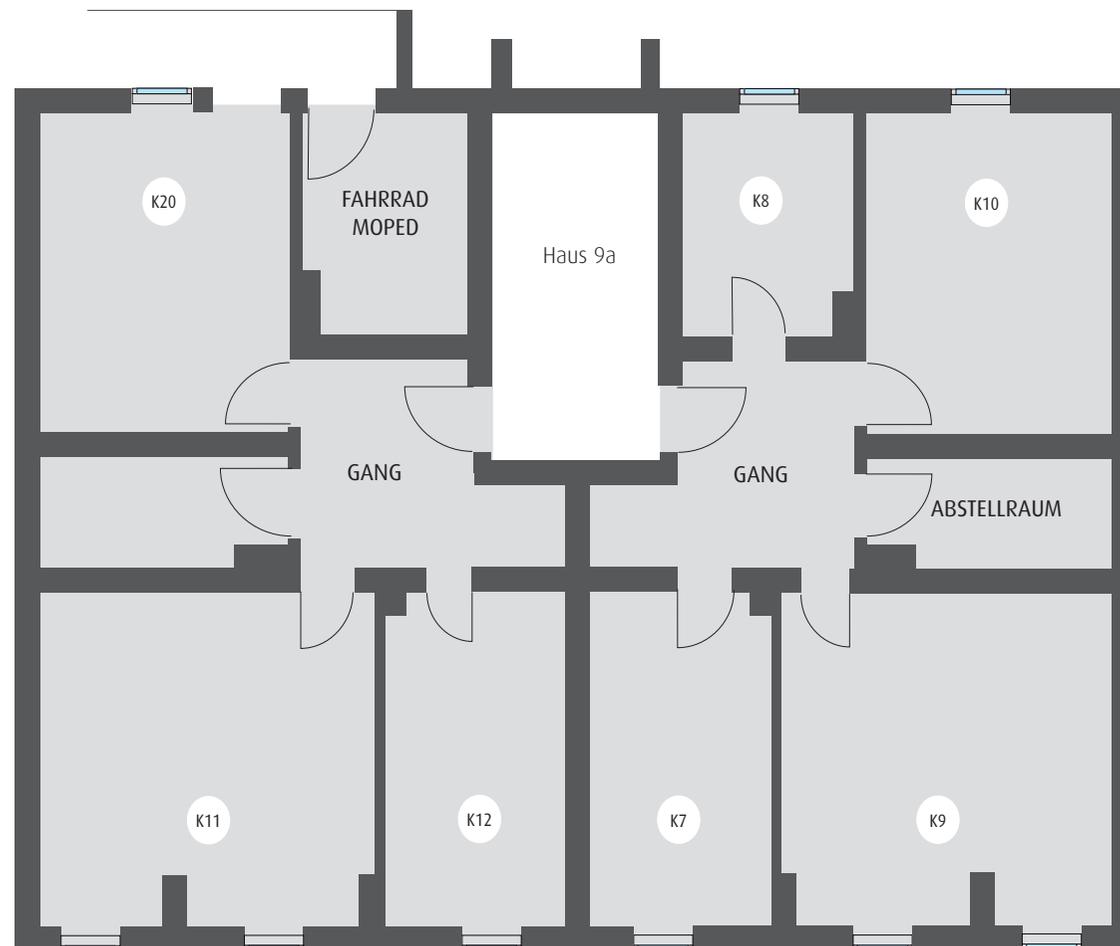
Nicht ausgebaut

Nr. 9b DG

23









**Angebotsvorbehalt**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann auf Grund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden.

Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes.

Das Exposé wurde auf Grundlage der genehmigten Bestandspläne erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

# BAUBESCHREIBUNG

**Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen**



28

## **Grundlegendes**

Das Mehrfamilienhaus -Baujahr 1968- besteht aus drei Aufgängen mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Die Erschließung erfolgt über jeweils drei separate Hauseingänge. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Zum Anwesen gehören 9 Stellplätze.

## **Wände / Decken**

Die Wände sind in Ziegelbauweise mit Außen- und Innenputz hergestellt.

Die Decken sind aus Beton, nach Überprüfung in einer Stärke von 15 cm inkl. Armierung.

Im Bestand ist Gussasphalt eingebaut.

## **Dächer**

Die Sparrentiefe des bestehenden Dachstuhls beträgt 15 cm. Über den Sparren ist eine besandete Bitumenpappe aufgebracht, darüber ist auf Lattung eine Braas-Pfanneneindeckung verlegt.

Die Dachgeschosse, welche zur Zeit nicht ausgebaut sind, haben einen Kniestock von max. 25 cm.

Sämtliche Dachgeschossbereiche sind zugänglich über die jeweiligen Treppenhäuser. Der jeweilige Zugang ist mit einer T-30-Stahltüre ausgeführt.

## **Heizung**

Die einzelnen Wohnungen sind mit Einzelöfen, beheizt mit Öl oder Holz, ausgestattet.

## **Sanitär**

Die Bäder befinden sich im Ursprungszustand. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler.

## **Elektroinstallation**

Die Hauptverteiler befinden sich im Keller. Die Elektro-installation ist unter Putz verlegt und entspricht einem mittleren Standard.

Das Haus verfügt über Kabelanschluss.

## **Fensterelemente**

Die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung sind nach unserer Schätzung vor ca. 10 Jahren eingebaut worden.

## **Bodenbeläge**

Laminat oder Teppich, teilweise Fliesen

# BAUBESCHREIBUNG

**Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen**

## **Innentüren**

Die Innentüren bestehen aus Holz mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glaseinsätzen.

## **Fassade**

Die Fassade hat vor ca. 3 Jahren einen neuen, mehrfarbigen Anstrich erhalten.

## **Außenanlagen**

Die Zuwege bleiben in ihrem jetzigen Bestand, ebenso die Stellplätze. Sie sind jeweils asphaltiert.

## **Sanierungsmaßnahmen**

Es wird eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik auf Contracting-Basis installiert. Das bedeutet, jede Wohnung wird sowohl mit Warm- und Kaltwasser als auch mit Heizung mit Vor- und Rücklauf versorgt. In jeder Wohnung werden in jedem Zimmer entsprechende Heizkörper verbaut.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine komplette Sanierung der Bäder inkl. neuer Badewanne mit Duschvorrichtung, WC und Waschbecken in mittlerem Standard.

Die Treppenhäuser werden neu gestrichen. Sie erhalten einen zweifarbigen Anstrich.

Die Wohnungseingangstüren werden durch neue ersetzt (Wohnungseingangstür WET nach Norm).

Die Beleuchtung in den Aufgängen wird ebenso erneuert.

Der Mülltonnenbereich wird neu erstellt und eingefriedet. (z. Z. bestehen die Mülltonnen gemäß Plan).

*Augsburg, 16.10.2013*

# CHANCEN UND RISIKEN

**Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen**



30

## **1. Allgemeines**

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Zielen übernommen werden.

Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtssprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

## **2. Wertzuwachs**

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag.

Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind.

Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können.

Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

## **3. Fungibilität**

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar.

Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel- und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

## **4. Steuerliche Risiken**

Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Exposéerstellung bestehenden gesetzlichen Regelungen. Für zukünftige Änderungen wird keine Haftung übernommen. Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen.

## **5. Finanzierung**

Die Konditionen, zu denen die Endfinanzierung aufgenommen wird, können von denen in einer Musterberechnung angenommenen Konditionen nach oben oder unten abweichen und zur Erhöhung oder Senkung der Belastung bzw. der Überschüsse führen.

**Banaterstraße 9, 9a, 9b in 86399 Bobingen**

Nach Ablauf der Zinsfestschreibung können ebenfalls höhere oder niedrigere Zinsen für die Fremdmittel anfallen, mit entsprechenden Folgen für die Liquidität. Auch durch Veränderung der Einkommensverhältnisse können sich in späteren Jahren die Finanzierungskosten senken oder erhöhen, da sich in Abhängigkeit vom Steuersatz eine unterschiedlich hohe Einkommensersparnis ergibt.

## **6. Hausverwaltung**

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahnen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

## **7. Mieten**

In der Vergangenheit war die Mietentwicklung stark an die Inflation gekoppelt. Dies ist aber keine Garantie, dass die Mietentwicklung im Allgemeinen und am Standort im Besonderen immer positiv verlaufen muss.

## **8. Instandsetzung**

Zur Finanzierung von Instandsetzungen legt die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage fest. Erfahrungsgemäß sind durch technische Neuerungen und steigende Ansprüche der Mieter in gewissen Zeiträumen größere Erneuerungsmaßnahmen sinnvoll. Auch Verschleißbauteile wie z.B. Fenster, Türen und Fallrohre müssen dann häufig ersetzt werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Immobilie jedoch in den meisten Fällen ganz oder weitgehend entschuldet und die laufenden Mieteinnahmen sind meist so hoch, dass auch diese Maßnahmen ohne größere wirtschaftliche Probleme bewältigt werden können.

Diese Objektinformationen sind für Personen unterschiedlichsten Kenntnisstandes gedacht. Es können Angaben fehlen und Sachverhalte unerwähnt geblieben sein, die Einzelne als wesentlich betrachten. Aus diesem Grund sind zukünftige Erwerber angehalten, sich eigenverantwortlich über ihr Investitionsvorhaben zu informieren. Ist der Erwerber nicht in der Lage, die ihm angebotene Investition entsprechend zu beurteilen, sollte er sowohl steuerliche, rechtliche als auch wirtschaftliche Berater hinzuziehen, die ihn auf einen geeigneten Sachstand bringen. Alle hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

*Stand: 16.10.2013*

**Bauherr und Herausgeber des Prospektes:**



**Wertachpark Immobilien** GmbH

Regerstraße 5

86356 Neusäß

Tel.: 0821/90 79 375

[www.banater-h9.de](http://www.banater-h9.de)

[info@banater-h9.de](mailto:info@banater-h9.de)

