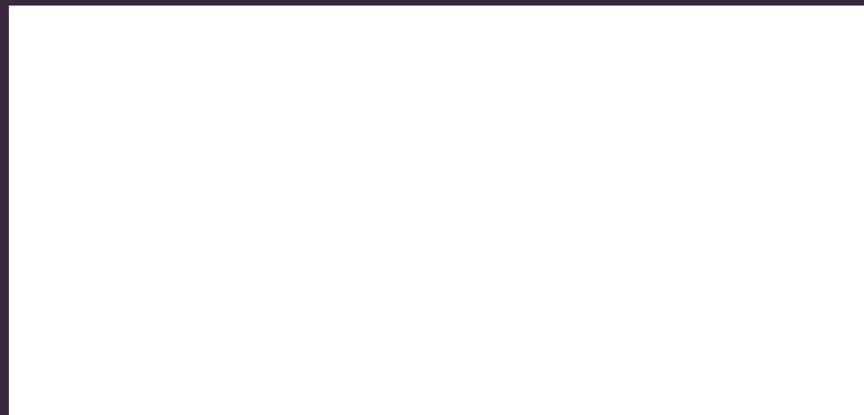


Herrenbach *Résidence*

Dieses Exposé wurde Ihnen überreicht von:



Herrenbach Immobilien GmbH
Schönbachstrasse 54
86154 Augsburg

Tel.: +49-(0)821/90 79 375
Fax: +49-(0)821/420 85 37
Mobil: +49-(0)176/64 64 16 51
E-Mail : mail@herrenbach-residence.de



Modernes Wohnen

Inhalt

- 3 Geschichte | Augsburg eine 2000-jährige Stadt
- 4 Standort | Augsburg, Stadt mit Zukunft
- 5 **Textil-Viertel** | Herrenbach
- 6 Das Projekt | Die Herrenbach Residence
- 10 Die Lage | Die Herrenbach Residence im Proviantbachquartier
- 12 **Grundrisse** | Ausgewogenen Raumkonzepte
- 22 **Ausstattung** | Individuelle Gestaltungsfreiheit
- 24 **Baubeschreibung** | Detaillierte Angaben
- 29 **Steuerliche Förderung** | KfW 55
- 30 **Chancen und Risiken**



Residence



Geschichte | Augsburg eine 2000-jährige Stadt

Augsburg – 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 Castra gegründet wurde und gehört damit zu den ältesten Städten Deutschlands.

Durch die mächtige Fugger- und Welserfamilie wurde Augsburg zum Handelszentrum des Mittelalters und spielte insbesondere im Zeitalter der Renaissance, des Rokoko und der Industrialisierung eine europaweit bedeutende Rolle. Der Herrscher Jakob Fugger, 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. Die Fuggerei ist die erste Sozialsiedlung Deutschlands.



Standort | Augsburg, Stadt mit Zukunft

**Augsburg – die Infrastruktur**

1909 wurde Augsburg zur Großstadt erhoben und ist heute mit über 264.000 Einwohnern nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt in Bayern, Universitätsstadt, Sitz der Regierung von Schwaben und ein bedeutender Wirtschaftsstandort.

Eine gute Infrastruktur ist heute der wichtigste Standortfaktor. Augsburg ist durch zwei Anschlussstellen an die Autobahn A8 München-Stuttgart angebunden. Außerdem ist Augsburg Knotenpunkt von vier Bundesstraßen: Die B2, B10, B17 und B300 führen in Nord-Süd- beziehungsweise Ost-West-

Richtung durch die Stadt. Die B17 verlässt Augsburg dann in Richtung Süden und schließt als Schnellstraße auf die Autobahn A96 Lindau-München. Intercity-Verbindungen in alle Richtungen machen die Wege innerhalb Deutschlands kurz und schnell. Abgerundet wird die gute Infrastruktur noch durch den Augsburger Flughafen, von dem aus sowohl nationale als auch internationale Flüge starten.

Textil-Viertel | Herrenbach

**Augsburg – Zentrum der europäischen Textilindustrie**

Bereits 1759 wurde die erste Manufaktur für Kattunverarbeitung gegründet und um 1870 zählte man in Augsburg und Umgebung nicht weniger als 19 Spinnereien, Webereien, Bleichereien und wollverarbeitende Betriebe.

Das Platzangebot innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern war jedoch längst zu gering geworden. So entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts im Osten der Altstadt im Stadtteil Herrenbach repräsentative Fabrikbauten wie das „Fabrik-schloss“ oder der „Glaspalast“, aber auch Arbeitersiedlungen. Die erste dieser Werkskolonien wurde 1896 errichtet und schon 1910 waren die Quartiere auf 21 Häuser mit 300 Wohnungen in Proviantbach-Viertel angewachsen.





Residence

Das Projekt | Die Herrenbach Residence

Provantbach-Viertel

Aufgrund des akuten Wohnungsmangels zur Zeit der Industrialisierung entschloss sich die Mechanische Baumwollspinnerei und Weberei Augsburg (kurz SWA), ähnlich wie viele andere Industriebetriebe in Augsburg, ein Arbeiterquartier zu errichten. Im Zuge der neuen Stadtplanung wird das Proviantbach-Viertel umfassend saniert. Die Sanierung bezieht sich nicht nur auf die Gebäude, sondern auch auf die angrenzenden Straßen sowie die Grünflächen und den Proviantbach. Hier entsteht ein malerisches Viertel mit einem fantastischen Lebensraum für alle Generationen mit hoher Lebensqualität, anspruchsvollen Wohnungen. Ein Oase inmitten unserer Stadt.

Die Herrenbach *Residence* ist ein modern gestaltetes Gebäude mit 7 großzügigen Wohneinheiten. Nur hochwertige Qualitätsprodukte und modernste Gebäudetechnik kommen zum Einsatz. Jede Wohneinheit besitzt entweder einen Balkon, einen Gartenanteil oder Dachterasse und darüber hinaus stehen komfortable Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Im Inneren der individuell ausstattbaren Wohnungen empfangen Sie lichtdurchflutete Räume und liebevoll gestaltete Details.

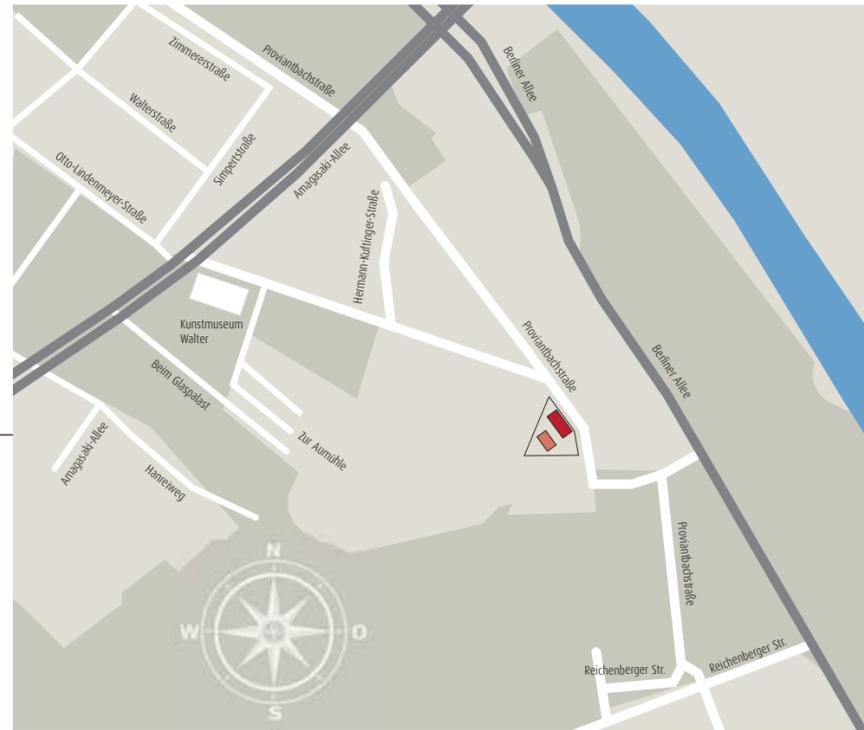


Résidence

Das Projekt | Die Herrenbach Residence



Die Lage | Die Herrenbach Residence im Proviantbachquartier



Proviantbachstraße 22 - 24

Nah dem Stadtzentrum Augsburg liegt die Herrenbach Residence mitten im Grünen, umgeben von altem Baumbestand. In dem zauberhaften Viertel zwischen Lech und Altstadt entsteht ein fantastischer Lebensraum für alle Generationen.

Die umliegenden Häuser wie auch das im vorderen Bereich liegende Herrenbach Palais befinden sich in einem Stadtbezirk mit intakter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-, Sport und Kulturangeboten.

Grundstücksgröße: 1800 qm
Gesamte Wohnungsfläche: 678,35 qm

Residence



Wohnung | 1

Wohnen/Essen	37,36 qm
Kochen	8,54 qm
Zimmer 1	8,23 qm
Zimmer 2	13,36 qm
Zimmer 3	13,89 qm
Bad	7,59 qm
WC/Dusche	4,81 qm
Abstellraum	1,44 qm
Flur	5,05 qm
Diele	5,05 qm
Terrasse	19,49 qm
(53,96 qm)	

Gesamt 124,81 qm



EG



Wohnung | 2

Wohnen/Essen	40,88 qm
Kochen	6,24 qm
Zimmer 1	10,30 qm
Zimmer 2	14,73 qm
Bad	6,87 qm
WC/Dusche	4,81 qm
Abstellraum	1,44 qm
Flur	5,39 qm
Diele	5,06 qm
Terrasse	13,16 qm
(53,96 qm)	

Gesamt 102,64 qm



EG



Wohnung | 3

Wohnen	28,46 qm
Kochen/Essen	13,16 qm
Zimmer 1	13,36 qm
Ankleide	3,14 qm
Bad	9,29 qm
Abstellraum	1,07 qm
Diele	5,55 qm
Balkon	6,53 qm
(13,65 qm)	

Gesamt 80,56 qm



1. OG



Wohnung | 4

Wohnen	19,84 qm
Kochen/Essen	3,52 qm
Zimmer 1	12,23 qm
Bad	6,91 qm
Abstellraum	1,07 qm
Diele	2,31 qm
Balkon	7,92 qm
(15,83 qm)	

Gesamt 53,80 qm



1. OG



Wohnung | 5

Wohnen	29,96 qm
Kochen/Essen	14,74 qm
Zimmer 1	11,29 qm
Bad	7,16 qm
Diele	7,38 qm
Balkon	8,06 qm
(16,12 qm)	

Gesamt 78,59 qm

1. OG



Wohnung | 6

Wohnen/essen	36,42 qm
Kochen	12,24 qm
Zimmer 1	18,37 qm
Ankleide	4,94 qm
Bad	9,35 qm
Abstellraum	1,03 qm
Diele	7,79 qm
Dachterrasse 1	7,99 qm
(15,98 qm)	
Dachterrasse 2	19,26 qm
(77,05 qm)	
Wintergarten	13,33 qm

Gesamt 130,72 qm

DG

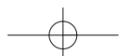


Wohnung | 7

Wohnen/Essen	31,01 qm
Kochen	14,34 qm
Zimmer 1	15,55 qm
Bad	7,05 qm
Abstellraum	1,06 qm
Diele	3,44 qm
Dachterasse 1 (14,74 qm)	7,37 qm
Dachterasse 2 (56,37 qm)	14,09 qm
Wintergarten	13,33 qm

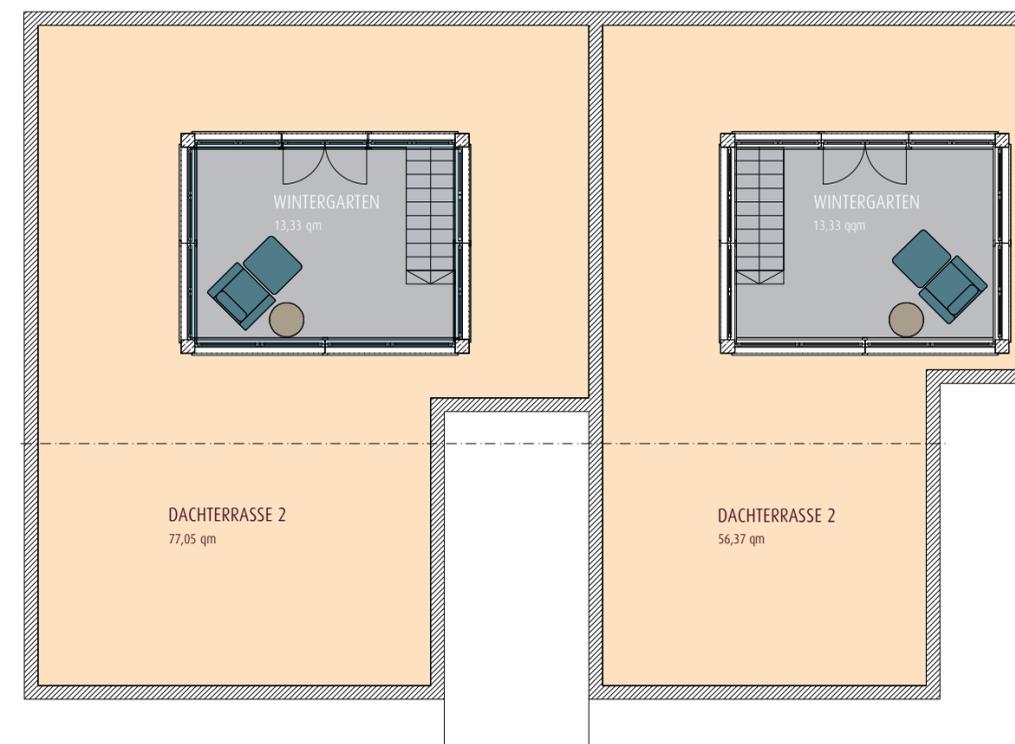
Gesamt 107,23 qm

D G



Wohnung 6

Wohnung 7



Dachterasse

Wohnung 6

Dachterasse 2	19,26 qm
zu 1/4 (77,05 qm)	
Wintergarten	13,33 qm

Wohnung 7

Dachterasse 2	19,26 qm
zu 1/4 (77,05 qm)	
Wintergarten	13,33 qm



D T

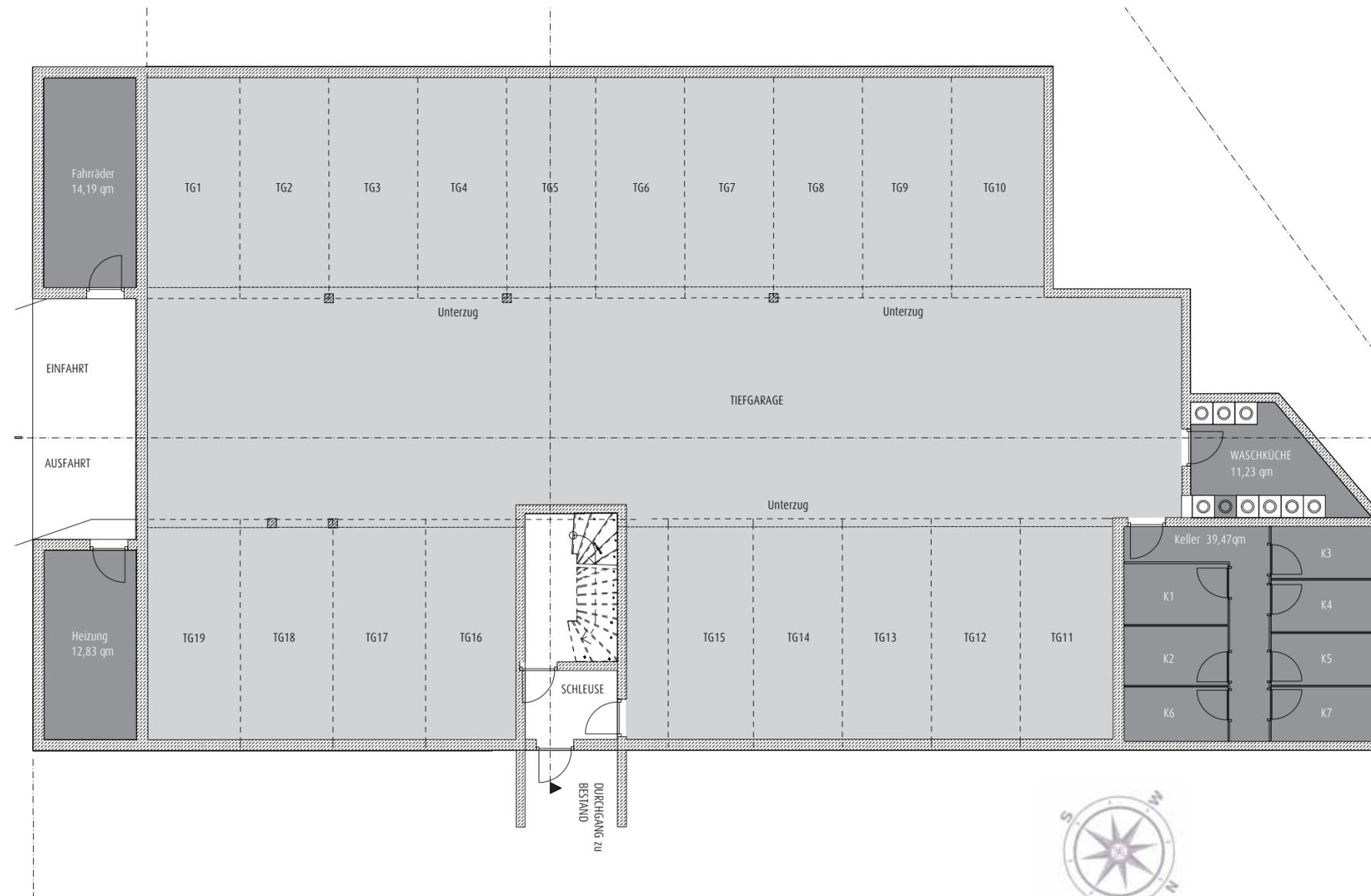


Tiefgarage | Keller

Fahrräder	14,19 qm
Heizung	12,83 qm
Waschküche	11,23 qm
Keller	39,47 qm

Gesamt 78,00 qm

Residence



Residence



Ausstattung | Individuelle Gestaltungsfreiheit



Wohnräume – Ihr persönlicher Geschmack entscheidet

Sie haben die Möglichkeit in einem besonderen Raum durch den individuellen Innenausbau eine einzigartige Atmosphäre zu schaffen. Ob modernes Design oder klassisches Ambiente, im Inneren lassen sich unterschiedliche Geschmacksrichtungen verwirklichen. Die besonderen Ausstattungsdetails wählen Sie selbst und schaffen somit einen ganz auf Ihre Wünsche zugeschnittenen Lebensraum. Gerne stehen wir Ihnen natürlich hier mit Rat und Tat zur Seite und beraten Sie in allen Fragen rund um Ihr neues Zuhause.



Baubeschreibung | Detaillierte Angaben

Baubeschreibung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in KfW 55 Bauweise in der Proviantbachstraße 22 – 24, Augsburg

■ Erschließung

Im Leistungsumfang sind die Anschlussgebühren für Gas, Wasser und Elektro, Telekom und Kabelfernsehen enthalten. Die Kosten für Erschließungswege innerhalb des Grundstücks sind ebenfalls enthalten. Die Anschlussgebühren von Telekom und Kabelfernsehen innerhalb der Wohnungen gehen zu Lasten des Käufers.

BAUWERK

■ Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Aushub bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben und die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschl. Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

■ Gründung

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente gemäß statischen Erfordernissen.

■ Wände

Kelleraußenwände aus Stahlbeton mit Feuchtigkeitsabdichtung der Kelleraußenwände gegen das Erdreich durch Verwendung von WU-Beton. Außenmauerwerk aus Stahlbetonfertigteilen nach statischer Erfordernis, mit Wärmedämmverbundsystem. Wohnungstrennwände als KSV-Mauerwerk oder Beton, Wandstärken nach Richtwerten der Schallschutzverordnung bzw. der DIN 4109, putzfertig. Die nicht tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk, d = 11,5 cm.

■ Geschossdecken

Stahlbetondecken als Fertigteildecke bzw. Stahlbetondecke massiv. Unterseite tapezierfähig hergestellt. Zur Verhinderung von Kältebrücken werden die Stahlbetondecken und Stürze von außen gedämmt.

■ Entwässerung

Außenentwässerung als PVC-Rohre mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Die Befestigung der im Gebäude liegenden Entwässerungsleitungen erfolgt mit Schalldämmeinlage, siehe Beschrieb Sanitärinstallation. Die Installationsrohre werden innerhalb der Wohnung verlegt, die Schlitzte mit Schalldämmmörtel oder gleichwertigem Material verfüllt oder entsprechend den Richtlinien mit

einer Gipskartonverkofferung geschlossen. Sickerschächte und Revisionschächte nach Erfordernis. Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt über ein umlaufendes Rinnensystem und außen liegenden Fallrohren. Ebenso werden die Balkone über Fallrohre entwässert.

■ Treppen

Die Treppenläufe und Podestplatten werden aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben des Statikers hergestellt, Belag aus Naturstein, mit Edelstahlstabgeländer und Edelstahlhandlauf. Die Innentreppe der Dachwohnungen mit Stahlunterkonstruktion und Blockstufen mit Granitbelag.

■ Balkone/Dachterrassen

Die Balkonplatten werden auskragend aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und thermisch vom Gebäude abgetrennt bzw. verkleidet und erhalten einen Belag aus rutschfestem Granit. Die Feuchtigkeitsisolierung der Dachterrassen erfolgt durch eine bituminöse Verklebung und anschließend Aufbau mit Betonplatten. Die farbigen Betonplatten im Format 40 x 40 cm bzw. 50 x 50 cm werden im Splittbettverfahren verlegt. Die Wintergärten erhalten eine rundum laufende Verglasung mit jeweils zwei massiven Ecken im

Norden. Das Dach erhält eine Überkopfverglasung in entsprechender Stärke, eine zweiflügelige Balkontür und ein Fenster mit Dreh / Kippbeschlag, die restlichen Elemente erhalten eine Festverglasung.

■ Klempnerarbeiten

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Rinnen, Rinnenabläufe und Fallrohre in Zink. Standrohre im Anfahrtsbereich als Übergang zu den PVC Entwässerungsleitungen in Guss. In nicht gefährdeten Bereichen werden die Regenrohre direkt an die PVC Entwässerungsleitungen angeschlossen.

TIEFGARAGE

■ Erdarbeiten

Der Mutterboden wird in max. 30 cm Stärke abgetragen und seitlich gelagert. Die Baugrube wird ausgehoben und der Bodenaushub wird auf dem Grundstück getrennt vom Mutterboden gelagert und später entsprechend auf dem Gelände verteilt. Die Arbeitsräume werden nach Beendigung der Arbeiten mit dem vorhandenen Bodenaushub wieder angefüllt. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren. Alle Freiflächen erhalten – soweit erforderlich – eine Auffüllung mit Füllboden.

■ Konstruktion

Die Außenwände, die Decke und die Bodenplatte werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion gemäß statischer Erfordernis erstellt. Dadurch sind die Kellerräume / Kellerersatzräume ausschließlich als Abstellräume nutzbar. Die Rampe erhält einen Belag aus Betonsteinpflaster. Unterhalb der gepflasterten Sohle wird eine Flächen- drainage verlegt. Die Bodenplatte wird abgezogen und erhält daher keinen Belag.

Die Innenwände werden gemäß den statischen Anforderungen und den Architektenzeichnungen sowohl aus Beton als auch aus Kalksandstein erstellt.

■ Installation

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufenden Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet aufputz verlegt.

■ Heizungsinstallation

Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Neubaus erfolgt über eine zentrale Heizanlage in der Tiefgarage. Es wird sowohl die Heizwärme als auch Wärme für die Trinkwassererwärmung erzeugt.

■ Lüftung

Die Tiefgarage wird mittels einer so genannten „freien Lüftung“ be- und entlüftet über Schächte und Öffnungen gemäß behördlicher Auflagen. Es werden jeweils 2 Lichtschächte auf jeder Wandseite zu Querlüftung eingebaut, Gittergröße ca. 60/80 cm. Anordnung links und rechts vom Treppenhaus ca. bei TG 13 bzw. TG 17. Die Längslüftung erfolgt zur Einfahrt mit Lochblech, gegenüber mit 1 Lichtschacht. Freier Lüftungsquerschnitt gesamt ca. 6,0 m².

■ Tunnel zum Bestand

Der Tunnel zum Bestand wird aus Betonfertigteilen, Oberfläche schalungsrau, wasserdicht erstellt und erhält oberseitig eine Abdichtung und Einpflanzung (Grasansaat). Der betonierete Boden, Wände und Decken erhalten einen Anstrich wie Kellertüre. Die Zugänge erhalten jeweils Brandschutztüren. Die Lüftung erfolgt über 2 Lichtschächte, ca. 60 / 80 cm, gegenüberliegend und versetzt. Notwendige Beleuchtung gemäß Vorschrift wird vorgesehen.

■ Türen und Tore

Im Bereich der Rampe werden Rollltüre in Wabenoptik montiert. Die Steuerung erfolgt sowohl über Handsender als auch über einen Schlüsselschalter im Bereich der Zufahrt.

■ Malerarbeiten

Alle Wände und die Decke der Tiefgarage erhalten einen weißen Anstrich, im Bereich der Stellplätze mit einem grauen Sockel. Die Betondecken sowie die Betonwand- und Mauerwerksflächen bleiben dabei unverputzt und schalungsrau. Bei den Ausgängen und der Rampe erhalten lediglich die Innenseiten der Wände einen weißen Anstrich, die Wandkronen und die Außenseiten dieser Wände bleiben ungestrichen schalungsrau. Folgende Bauteile / Räume erhalten keinen Anstrich: Heizraum, Hausanschlussraum.

■ Allgemeine Bedingungen für die Garage

Die Erstellung dieses Bauvorhabens erfolgt grundsätzlich nach den Regeln der Technik, den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen sowie den Vorschriften, Regelungen und den Auflagen der Baugenehmigung. Die Ausführung erfolgt mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Plänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bezüglich Schall- und Wärmedämmung nach DIN 4109 und 4108 wird ausschließlich die Einhaltung der entsprechenden Mindestwerte gewährleistet. Aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl können keine höheren Werte abgeleitet werden. Haarrisse in den Wänden können konstruktionsbedingt möglich auftreten, stellen aber keinen Mangel dar.

Flächenänderungen, die sich durch statisch bedingte Wandverstärkung ergeben, mindern den Kaufpreis nicht. Feuchtigkeitsniederschlag auf Betonwänden/-decken aufgrund der in den Sommermonaten herrschenden Temperaturunterschiede zwischen Außen- und Innenluft und dadurch entstehende Kondensatbildung der Luftfeuchtigkeit stellt keinen Mangel dar. Auch Folgeschäden hieraus unterliegen nicht der Gewährleistung.

AUSBAU

■ Putzarbeiten

Sämtliche gemauerten Wände in den Wohnräumen werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt, betonierte Innenwände werden glatt gespachtelt und gestrichen. Der Außenputz wird als Wärmedämmverbundsystem entsprechend der gültigen EnEV aufgebracht und mit einem Kunstharzgebundenen Armierungsmörtel versehen. Der Deckputz erfolgt als kunstharzgebundener Strukturputz Körnung bis 2 mm, weiß oder leicht getönt. Die Sockelflächen werden, wenn erforderlich, verputzt und gestrichen. Die betonierten Innenwände werden glatt gespachtelt und gestrichen. In Teilbereichen erfolgt eine Vorsatzschale aus Klinker, nach Angabe des Architekten.

■ Estricharbeiten

Insgesamt werden alle Flächen von Wohnräumen mit einem schwimmenden Estrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen eingebaut. Im Bereich der Nutzflächen wie Kellerräume, Abstellräume, Heizraum usw. wird ein Zementestrich auf Trennlage ausgeführt.

■ Fliesen- und Plattenarbeiten

Alle Bäder werden mit keramischen Platten im Klebverfahren gefliest. Die Fliesen werden auf Wunsch raumhoch, ansonsten nur in Nassbereichen,

z.B. Dusche, Badewanne oder WC-Bereich, geklebt. Anschlüsse an Böden werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Alle Küchen erhalten im Arbeitsbereich einen Plattenspiegel max. 6,00 m², ebenfalls im Klebverfahren. Materialpreis Fliesen: 30,00 € brutto/ m². Im Gäste-WC (wenn in Planung vorgesehen) werden die Platten, auf Wunsch, max. türhoch geklebt, ansonsten wie Bäder. Innenfensterbänke in Naturstein gemäß Bemusterung.

Bei Materiallieferungen durch den Käufer schließen wir die Gewährleistung allgemein aus. Für Rückvergütungen gelten unsere Brutto Einkaufspreise.

■ Rolllädenarbeiten

Sämtliche Fenster in Wohnräumen erhalten Kunststoffrollläden in Form von Vorbaurollläden in grau. Bedienung mittels Kurbelgetriebe mit 90 Grad Abgang und eine zusätzliche Aufschiebesicherung. Elektrische Rollläden sind gegen Aufpreis möglich.

■ Schreinerarbeiten

Innentüren als Holztürelemente, Weißlack beschichtet. Futter und Bekleidung in Rundkanten- ausführung. Türdrücker entsprechend Bemusterung. Die 2-flügeligen Innentüren werden als Ganzglastüren ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahlumfassungszarge, das Türblatt wird als Rauchschutztürblatt mit 3-fach Verriegelung, Profilylindersicherheitsschloß, Stoßgriff außen, Türdrücker innen (gemäß Bemusterung), beidseitig in weiß beschichtet, in Klimaklasse 2, ausgeführt.

Baubeschreibung | Detaillierte Angaben

■ Fenster/Fensterbänke

Fenster und Fenstertüren werden als graue Kunststofffenster, Profile im Mehrkammersystem, eingebaut. Sämtliche Elemente werden in 2-Scheiben-Isolierverglasung mit einem K-Wert von 1,1 W/m²k ausgeführt. Pro Fenster ein Dreh- bzw. ein Drehkippflügel, Beschläge einbruchhemmend. Außenfenster- bänke als Aluminiumfensterbänke, Alu natur, bei Balkontüren als trittsichere Aluminiumfensterbank.

■ Kunststein/Natursteinarbeiten

Die Treppenstufen und Podeste in den Treppenhäusern in Granit fein geschliffen ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Naturstein gemäß Muster wie schon unter Fliesenarbeiten beschrieben, ausgeführt.

■ Malerarbeiten

Die Wandflächen und Decken der einzelnen Wohnräume werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Der Kellerflur, die Kellerräume und die Tiefgarage erhalten an den Wänden einen Anstrich mit weißer Farbe. Die Kellerräume erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelausbildung.

■ Bodenbelagsarbeiten

Küche, Bad, Gäste-WC und Flur erhalten einen Fliesenbelag. Wohn-, Ess- bzw. Schlafräume erhalten einen Fertiggparkettbodenbelag gemäß Bemusterung, d = 16 mm mit passender Sockelleiste. Materialpreis Fliesen: 30,00 €/m² brutto, Materialpreis Parkett: 30,00 €/m² brutto.

■ Metallbau/Schlosserarbeiten

Balkongeländer sowie Treppengeländer aus Edelstahlprofilen. Handläufe in Edelstahl. Kellertrennwände der Abstellräume als Systemtrennwände. Die Türen im Untergeschoss werden als ZK Elemente oder, wenn Brandschutzaufgaben vorhanden, als FH Türen ausgeführt. Briefkastenanlage freistehend mit Klingeldrucker und Sprechsieb grau, pulverbeschichtet.

Das Vordach im Eingangsbereich erhält eine Edelstahlunterkonstruktion mit Glaseindeckung. Größe ca. 2,00 / 1,00 m

■ Schließanlage

Sämtliche Türen, außer den Zimmerinnentüren, werden mit Profilzylindern einer Schließanlage ausgestattet. Notausgangstüren, Brandabschnitttüren etc. werden entsprechend mit Blindzylindern versehen.

■ Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

■ Wärmeerzeuger

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe (Marke CTA). Energieträger ist hierbei Grundwasser, welches über einen Brunnen und Pumpe zum Wärmetauscher befördert wird. Ein Pufferspeicher (1.000 l, Marke Jura) dient zur Vorrhaltung und gibt die Wärme an die Fußbodenheizung ab.

■ Zentrale Warmwasser Versorgung

Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt mittels eines zweiten Pufferspeichers (s. Wärmeerzeugung) und eines Plattentauschers. Dadurch wird beständig frisches Wasser vorgehalten, ein Warmwasserspeicher ist nicht erforderlich.

■ Fußbodenheizung

Zur Erwärmung aller Räume kommt eine Fußbodenheizung zum Einsatz, Schleifen und Verlegedichte gemäß Wärmebedarfsberechnung. Alle Räume sind getrennt über Thermostate regelbar.

■ Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt über wärmege-dämmte Rohrleitungen, Wärmedämmung nach Heizungsanlagenverordnung HAV.

■ Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung erfolgt über elektronische Wärmemengenmesser.

SANITÄRE INSTALLATION

Die Installation der Trinkwasser-Versorgungsleitungen (kalt-warm) wird mit einem DVGW-geprüften Installationssystem bestehend aus Metallverbundrohren, hochwertigen Rotguss-Fittings bzw. PVDF-Kunststoff-Fittings ausgeführt, oder gleichwertig. Die Wärmedämmung erfolgt nach Heizungsanlagenverordnung HAV. Abwasserleitungen werden je nach Erfordernis in HT-Abflussrohr bzw. mit einem hochwertigen schallgedämmten Abwassersystem verlegt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils 1,00 Stck. frostsichere Außenarmatur im Bereich der Terrassen. Für die Hausmeister sind insgesamt zwei frostsichere Außenarmaturen vorzusehen. Die Dachterrassen erhalten jeweils 1,00 Stück frostsichere Außenarmatur.

SANITÄRE EINRICHTUNG

Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt je nach Erfordernis an einem Vorwand-Montage-system (Fabrikat Geberit, Typ GIS) oder gleichwertig. Grundsätzlich werden die sanitären Gegenstände in Standardfarbe weiß geliefert, die Armaturen und Accessoires in Chrom.

■ Bad

Wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, Fabrikat R + F, Serie Select oder gleichwertig.

Badewanne als Körperformwanne 170 x 75 cm, Acryl, Serie R + F Optiset.

Armaturen als Einhandwannenbatterie, Fabrikat R+F, Modell MyStyle mit Grohe Brausegarnitur Serie Rainedance classic. Brausewanne R+F Serie Optiset aus Acryl, 80 x 80 cm bzw. 90 x 90 cm mit Einhandunterputz-Brausebatterie Fabrikat R+F, Modell MyStyle mit Grohe Brausegarnitur Serie Rainedance classic. Duschabtrennung, Fabrikat R+F, Serie Optiset, Eckeinstieg 2-teilig, Profile Alu-Silber-matt, 90 x 90 cm oder 80 x 80 cm mit Echtholz klarhell.

Porzellan-Waschtisch 65 cm, Fabrikat R+F, Serie Select Optiset. Armatur als Einhandwaschtischbatterie, Fabrikat R+F, Modell Optiset

■ Ausstattung: Fabrikat R+F Optiset

Zweiarmer Handtuchhalter oder Handtuchring Papierhalter mit Deckel, Badetuchhalter 600 mm aus der Serie Keuco, Waschmaschinenanschluss

■ Gäste-WC

(wenn in der Planung vorgesehen)

Einrichtungsgegenstände wie im Bad beschrieben, jedoch Porzellanwaschbecken 40 cm breit.

■ Küche

Untertischanschlüsse für Spüle, Spülmaschinenanschluss über Kombinations-Eckventil an der Kaltwasserleitung.

ELEKTROINSTALLATION

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Elektro-zähler, sowie eine Elektro-Unterverteilung in der Wohnung, in Unterputzausführung, mit Tür. Darin sind die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte eingebaut. Gemeinschaftsanlagen werden über Allgemeinverteiler und separate Zähler versorgt.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist das Fabrikat Busch Jäger, Farbe alpinweiß vorgesehen. Ebenso ist die Lieferung und Montage einer Sprechanlage der Marke Siedle oder gleichwertig mit jeweiligem Handapparat in der Diele der Wohnung enthalten.

Außenleuchten als Pollerleuchten Typ RZB

611141.004 mit Taster oder Bewegungsmelder. Anzahl entsprechend den Erfordernissen nach DIN.

Elektrische Ausstattung der einzelnen Räume

■ Flur/Diele

1 Deckenauslass, Wechselschaltung

2 Steckdosen

1 Telefonleerdose

Pro Raumentür ein Taster für Flurbeleuchtung

■ Windfang/Gang

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

1 Steckdose

■ Bad

1 Ventilator mit Anschluss (bei innenliegendem Bad oder WC)

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Lichtauslass am Waschbecken mit Ausschalter

3 Doppelsteckdosen am Waschbecken

1 Waschmaschinenanschluss

1 Kondensstrockneranschluss

Jedes Bad / Dusche erhält einen Handtuchheizkörper mit elektrischem Anschluss in erforderlicher Größe

■ Gäste-WC / Dusche

(wenn in Planung vorgesehen)

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Steckdose

1 Ventilator mit Anschluss (bei innenliegendem WC)

■ Schlafzimmer

2 Deckenauslässe-Wechselschaltung

1 Steckdose

1 Antennenanschluss,

1 Telefonleerdose

3 Doppelsteckdosen

■ Wohnen / Essen

2 Ausschaltung mit Deckenauslass

2 Antennenanschluss

8 Steckdosen

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

1 Telefonleerdose

■ Kinderzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Steckdose

2 Doppelsteckdosen

1 Telefonleerdose

1 Antennenanschluss

■ Zimmer allgemein

1 Deckenauslass mit Ausschalter

2 Steckdose

1 Doppelsteckdose

1 Telefonleerdose

1 Antennenanschluss

■ Küche

1 Spülmaschinenanschluss

1 Elektroherdanschluss

6 Arbeitssteckdosen

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Kühlschrankanschluss

1 Lüftungsanschluss

■ Keller

1 Ausschaltung mit Brennstelle

2 Steckdosen

■ Hauswirtschaftsraum/ Abstellraum/ Ankleide

1 Deckenanschluss mit Ausschaltung

2 Steckdosen

■ Balkone/ Terrassen/ Loggia

2 Außensteckdose "wasserdicht" -

im EG abschaltbar

1 Lichtauslass von Wohnzimmer schaltbar mit Beleuchtungskörper (Typ BEGA o. gleichwertig).

Die Dachterrassen erhalten 4 Lichtauslässe.

■ Eingang

Außenleuchten gemäß DIN-Richtlinien

1 Taster für Licht

1 Klingeldrucker vor Eingangstür

■ Antennen

Für den Fernmeldeanschluss der TELEKOM wird ein Leerrohr- Netz entsprechend der FTZ- Vorschriften errichtet. Die Wohneinheiten werden an das Breitbandkabel der TELEKOM, wenn möglich Kabel Deutschland, für den Rundfunk- und Fernsehempfang angeschlossen, wenn nicht möglich SAT- Antenne ohne Receiver (1 SAT- Empfangssignal/ Wohnung).

AUSSENANLAGE

Abgrenzung des Grundstücks mit Betonsteinen bzw., wenn erforderlich, Winkelsteinen. Terrassen werden angeschüttet, verdichtet und mit Betonplatten belegt. Autoabstellplätze mit Rasensteinen oder Rocca Pflaster ausgelegt. Die Hauszugänge werden mit Rocca Pflaster oder glw. belegt, Blockstufen in Sichtbeton, Abgrenzung zur Straße mit Tiefbordsteinen.

Insgesamt werden die Pflanzflächen mit Mutterboden angelegt, profiliert und bepflanzt gemäß Bepflanzungsplan. Das gesamte Grundstück wird eingezäunt mit grünem Maschendrahtzaun an der Ost- und Westseite, Höhe ca. 1,0 m. Die Gartenteile werden ebenso eingezäunt mit grünem Maschendrahtzaun gegeneinander und gegenüber dem Gemeinschaftseigentum.

Baubeschreibung | Detaillierte Angaben

Jeder Garten erhält eine Gartentür.

Die Einzäunung zur Straßenseite erfolgt in Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz.

Die erstmalige gärtnerische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums ist im Kaufpreis enthalten. Die Tiefgaragenzufahrt wird teilweise mit Rankgerüsten überdacht und gärtnerisch gestaltet.

Für die gesamte Anlage wird ein Spielplatz an der Nord-West-Ecke des Grundstücks in erforderlicher Breite vorgesehen. Die Zuwegung erfolgt im Grundstück. Die Bepflanzung erfolgt nach dem Bepflanzungsplan.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Bautechnik und dieser Baubeschreibung.

Für alle Änderungen, die durch Auflagen der Behörden entstehen, erklärt der Käufer bereits jetzt seine Zustimmung.

Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. "Oder-Positionen" werden vom Bauträger entschieden. Maßabweichungen bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt.

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis der DIN 18011 (Stell- und Bewegungsflächen). Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Dasselbe gilt auch für zusätzlich gestalterische Elemente, wie z.B. Pergolen, Pflanztröge, Einbauschränke, offene Kamine usw..

Sonderwünsche entgegen der Baubeschreibung können nach der Rohbaufertigstellung nicht mehr berücksichtigt werden.

Eigene Absprachen des Eigentümers mit Handwerkern zwecks Durchführung zusätzlicher Einbauten oder ähnlichem bleiben in jedem Fall außerhalb der Verantwortung.

Für Eigenleistungen ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Kommen jedoch in Eigenverantwortung Eigenleistungen und Sonderwünsche zur Ausführung und werden dadurch Arbeiten anderer Handwerker beschädigt oder zusätzlich erforderlich, so werden alle entstehenden Mehrkosten dem Käufer direkt vom Handwerker berechnet.

Rückvergütungen und Gutschriften für Bauteile oder Einbauten, die nicht zur Ausführung kommen, werden nach Genehmigung und rechtzeitiger Bekanntgabe des Änderungswunsches gewährt.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme auf eigene Gefahr.

Die Firma Herrenbach Immobilien GmbH ist nicht verpflichtet das Betreten der Baustelle außerhalb der üblichen Arbeitszeit zu ermöglichen.

Der Einzug ist ab dem Tage der Bezugsfreigabe möglich. Übernahmeprotokoll wird erstellt.

Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung ist Sache der Eigentümergemeinschaft, ebenso die Pflege der Außenanlagen, Grünanlagen, Zugangswege, Stellplätze und des Kinderspielplatzes.

Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Bauträger möglich. Der Wert der erbrachten Leistungen wird in Anrechnung gebracht.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Regelungen der II. BVO (Stand November 2003) unter Zugrundelegung der Fertigmaße.

Abweichend von den Regelungen der II. BVO in § 42 Absatz 3 II. BVO werden auch Flächen einbezogen, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts als Aufenthaltsraum genügen. Zubehörräume und Wirtschaftsräume sind hiervon ausgenommen.

Flächen unter Treppen werden angerechnet, wenn diese den Höhenmaßen des § 44 II. BVO genügen.



Steuerliche Förderung | KfW 55

Energieeffizient Bauen und Sanieren

Die Förderung energieeffizienter Maßnahmen bei Neu- und Altbauten wird künftig über die zwei Programme "Energieeffizient Sanieren" und "Energieeffizientes Bauen" erfolgen. Sie lösen das bisher gültige "CO2-Gebäudesanierungsprogramm" und das Programm "Ökologisch Bauen" ab und halten für Bauherren zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse bereit.

Wie attraktiv die jeweilige Förderung für ein Vorhaben ausfällt, hängt von der Energieeffizienz des Gebäudes ab. Maßgebend ist das sogenannte "KfW-Effizienzhaus", welches das bisher ausschlaggebende "KfW-Energiesparhaus" ersetzt.

Grundlegend gilt: Je höher die Energieeffizienz des Gebäudes, umso attraktiver ist die Förderung!

Insgesamt werden zukünftig sechs KfW-Effizienzhausstandards gefördert. Die Zahl hinter "KfW-Effizienzhaus" gibt an, wie hoch der Jahres-Primärenergiebedarf in Relation zu einem vergleichbaren Neubau nach den Vorgaben der EnEV 2009 (Referenzgebäude) sein darf. Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat zum Beispiel höchstens 70 Prozent des Primärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes. Je kleiner die Zahl, desto niedriger und besser das Energieniveau.

Neben dem Primärenergiebedarf bestimmt auch der Wert des Wärmeverlustes über die Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust) die Energieeffizienz eines Gebäudes. Beispielsweise darf der Transmissionswärmeverlust beim KfW-Effizienzhaus 70 max. 85 Prozent eines den Vorgaben der EnEV 2009 entsprechenden Neubaus (Referenzgebäude) betragen.

KfW-Effizienzhaus 55 (ab Anfang 2010)

benötigt nur 55 Prozent der Energie, die ein Neubau in Deutschland maximal verbrauchen darf. Der Transmissionswärmeverlust liegt bei 70 % im Vergleich zum Referenzgebäude. Es ist derzeit der höchste von der KfW gesetzte Förderstandard.

Chancen und Risiken

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, Rechtsprechung 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 Esposéerstellung 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.

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. abzumahlen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

Residence

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. Aller hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: Juni 2009

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 vor der entgeltlichen Baugenehmigung erstellt. Änderungen auf Grund von Bauvorschriften, die vom Bauamt noch vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die Farbgestaltung ist nur beispielhaft und kann sich durch die Mitwirkung des Bau- und Denkmalschutzamtes ändern.

Kontakt

Herrenbach Immobilien GmbH
Schönbachstrasse 54
86154 Augsburg

Tel.: +49-(0)821/90 79 375

Fax: +49-(0)821/420 85 37

Mobil: +49-(0)176/64 64 16 51

E-Mail : mail@herrenbach-residence.de