

The logo for 'Livia' is written in a white, elegant cursive font. The letter 'i' has a small orange dot above it, and the letter 'a' has a small orange dot above it as well.

Wohnen im Grünen  
Paradiesweg 3 bis 5

A large, modern, multi-story apartment building with a white facade and dark grey accents. The building features numerous balconies with dark grey railings and large windows. The roof is a dark brown color with several skylights. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with some small trees and shrubs. To the left, a yellow playground structure is visible. In the bottom right corner, a couple is walking on a paved path. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds.

## Investieren in ein KfW-Effizienzhaus 70

NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG MIT STEUERVORTEIL





## IHRE VORTEILE

### Eine sichere Investition

Das Objekt „Livia“ in Dillingen an der Donau liegt in einem städtebaulich geförderten Gebiet und wird nach den Richtlinien der KfW-Effizienzhäuser 70 saniert.

### Investition in ein KfW-Effizienzhaus 70

Die Sanierungsmaßnahmen werden durch hohe Zuschüsse staatlich gefördert. Die Energiekosten werden dauerhaft gesenkt und somit erhöht sich Wert der Immobilie. Der Wohnkomfort wird durch den Einbau von zum Beispiel einer Lüftungsanlage, einer guten Dämmung und dreifach verglasten Fenstern langfristig verbessert.

### Steuervorteil durch §7h EStG

Das bedeutet: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in städtebaulichen Entwicklungsbereichen. In einem Zeitraum von 12 Jahren sind die meisten Sanierungskosten steuerlich absetzbar. Somit wird eine höhere Rendite erzielt.



*„Die einzige Möglichkeit, nachhaltig Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten und Immobilien.“*

Johann Philipp Freiherr von Bethmann (1924 -2007),  
deutscher Bankier und Publizist

## LIVIA

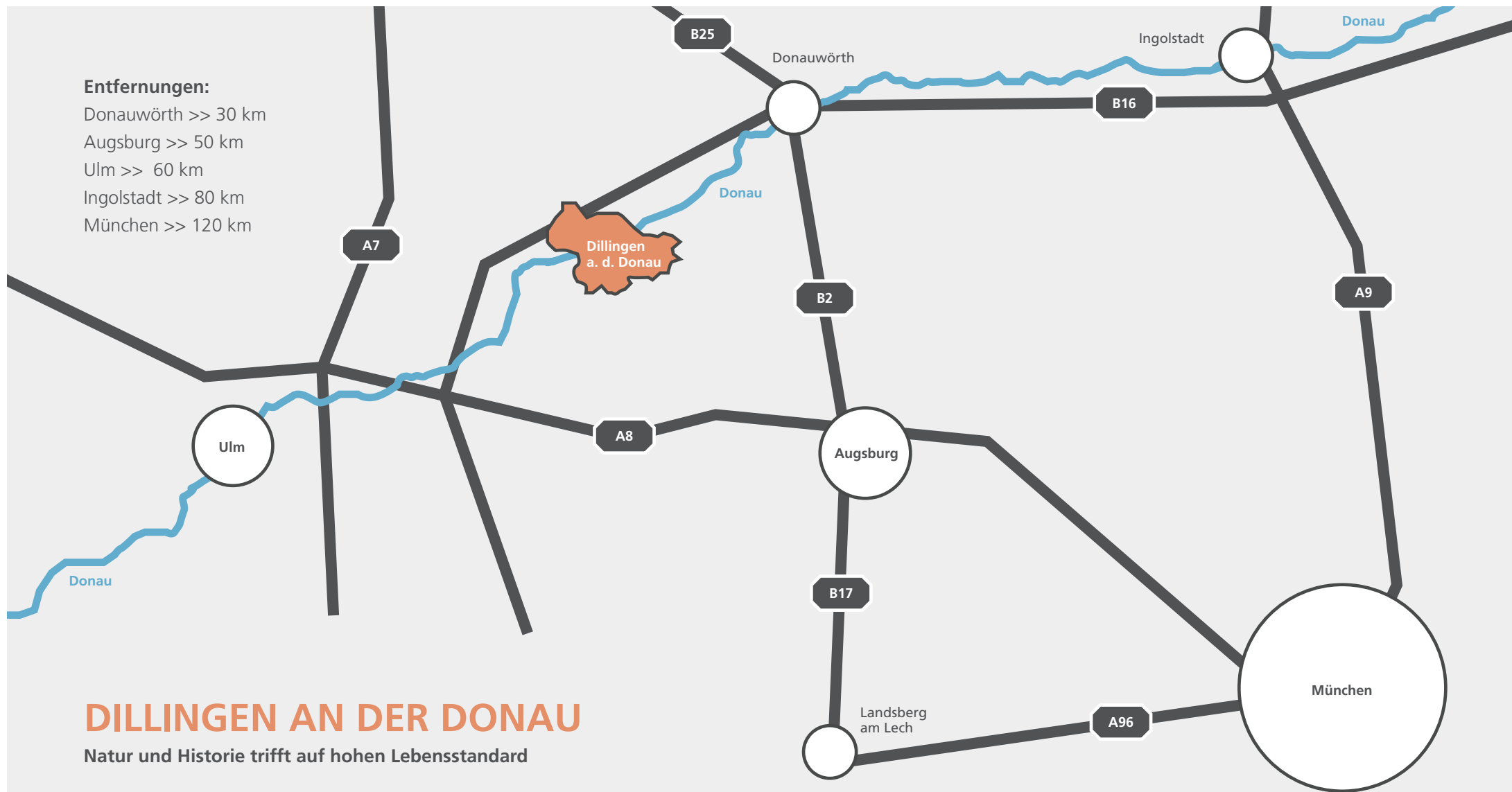
### Eine Immobilie mit Zukunft

Eine Immobilie zur Kapitalanlage und zum Vermögensaufbau macht Sinn, wenn die Bausubstanz des Objekts gut, die integrierte Technik neu, die Ausstattung hochwertig/modern und der Standort wirtschaftlich interessant ist. All diese Voraussetzungen bringt die Immobilie „Livia“ in Dillingen an der Donau mit.

Das Bestandsgebäude im Paradiesweg 3 bis 5 wird im KfW-Effizienzhaus-Standard 70 kernsaniert. Für Sie als Kunde bedeutet das eine nachhaltige Wertsteigerung, geringere Energiekosten, steuerliche Vorteile bzw. staatliche Zuschüsse sowie ein dauerhaft angenehmerer Wohnkomfort für Ihre zukünftigen Mieter.

Mit „Livia“ erwerben Sie eine Immobilie, die als Kapitalanlage ideal geeignet und auf die heutigen Ansprüche der Mieter ausgerichtet ist. Auf den nachfolgenden Seiten möchten wir Ihnen das Objekt näher vorstellen.





Die schöne, historische Kreisstadt Dillingen an der Donau mit rund 20.000 Einwohnern liegt nördlich zwischen Augsburg und Ulm. Die Donau fließt mitten durch die Stadt, welche das Stadtbild prägt und die Lebensqualität der Bewohner stark erhöht. Über die B16 lassen sich sowohl Augsburg (via B2), Günzburg und auch Ulm (via A8) schnell und unkompliziert erreichen. Besonders hervorgehoben werden muss der hohe Lebensstandard in dieser Region, welcher letztendlich auch durch die sehr gute Arbeitsmarktsituation langfristig entstanden ist. Dillingen an der Donau bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen, diversen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung alles, was für ein angenehmes, modernes Leben erforderlich ist.



# EIN GUTER STANDORT

## Entscheidend für Ihre Investition

Der Landkreis Dillingen a. d. Donau verfügt, dank der bereitgestellten qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätze, über eine traditionell niedrige Arbeitslosenquote. Durch die in Dillingen und in der Nähe angesiedelten großen Firmen, wie zum Beispiel die Bosch&Siemens Haushaltsgeräte, Airbus Helicopters Deutschland (Eurocopter), Fendt Tractors, Röhm oder Zott, sind die Chancen für einen dauerhaft gut bezahlten Job hoch. Die Donau hingegen sorgt mit ihren zahlreichen Wander- und Radfahrwegen sowie den vielen Sporteinrichtungen für einen guten Ausgleich in der Natur.

Durch die Stadt führt die Bahnstrecke Regensburg – Neuoffingen – Ulm, die auch als Donautalbahn bezeichnet wird. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die gute Erreichbarkeit über die neu ausgebauten Bundesstraßen spielen für Ihre Investition ebenso eine wesentliche Rolle.

Wer sich für Kultur und Geschichte interessiert: Die bekannteste Person, die in Dillingen gewirkt hat, war Sebastian Kneipp. Er wurde 1844 am örtlichen Gymnasium aufgenommen und begann 1848 sein Studium der Theologie. Auch die Liste der Sehenswürdigkeiten ist lang: sehenswert sind zum Beispiel die Basilika St. Peter, die ehemalige Universität und das Dillinger Schloss, der ehemalige Sitz der Augsburger Fürstbischöfe.



Radweg entlang der Donau



Schloss und Brucktörle







## LAGE

Im ruhigen Wohngebiet

Das Objekt „Livia“ liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung von Dillingen. Geprägt wird das Bild durch zahlreiche größere und kleinere, schön sanierte Wohnhäuser, verkehrsberuhigte Zonen, Zufahrtswege sowie viel Grünfläche. Supermärkte, einige Restaurants und die schöne Altstadt von Dillingen mit ihren zahlreichen Einkaufsgeschäften und sehenswerten Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Auch die Donau und somit die schönen Naherholungsgebiete mit ihren vielen Spazier- und Fahrradwegen sind nur rund fünf Minuten zu Fuß entfernt. Den Anschluss an die B16 erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten.



# AUSSENANLAGEPLAN

Paradiesweg 3 bis 5





# DAS OBJEKT

## Allgemeine Informationen

Das Immobilienobjekt „Livia“ – Haus 3 bis 5 – umfasst insgesamt 18 Bestandswohnungen, zusätzlich werden in den Dachgeschossen sechs weitere, neue Wohnungen errichtet. Alle Wohnungen haben eine Größe von 45 bis 58 qm und verfügen jeweils über 1 bis 2 Zimmer, Küche, Flur und ein Tageslichtbad. Zu jeder Wohnung gehört ein Außenstellplatz oder eine Garage, wie auf dem Außenanlageplan ersichtlich. Ebenso ein Keller. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Balkon sowie eine eigene Terrasse. Alle weiteren Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss und auch im Dachgeschoss erhalten einen Balkon. Da das Objekt als KfW-Effizienzhaus 70 vollkommen saniert wird, nachfolgend die wichtigsten Maßnahmen.

### Highlights:

- >> Vollwärmeschutz
- >> Neuer Dachstuhl inklusive Dämmung
- >> Neue Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme
- >> Kernsanierte Wohnungen
- >> Neu gestaltete Bäder mit hochwertigen Sanitärgegenständen
- >> Neue Balkone/Terrassen
- >> Neue Wohnungs- und Hauseingangstüren
- >> Dreifach verglaste Fenster
- >> Dezentrale Lüftungsanlage für jede Wohnung

Nachbargebäude



Umgebung und Nachbargebäude







# DIE WOHNUNGEN

## Alle Ausstattungsdetails

Ob sich eine Immobilie gut vermietet, ist von vielerlei Faktoren abhängig. Neben einer schönen Umgebung und einem guten Standort spielen vor allem die Ausstattung, die Raumaufteilung, die Nachbarschaft und der Preis eine wichtige Rolle.

„Livia“ bietet den zukünftigen Bewohnern unterschiedliche, sinnvoll geschnittene Grundrisse, eine moderne, angenehme Ausstattung und eine raffinierte Raumaufteilung auf einer geringen Quadratmeterzahl, was den Mietpreis positiv beeinflusst.

Alle Tageslicht-Badezimmer sind komplett neu und entsprechen den heutigen Wohnvorstellungen. Die freundlichen, hellen Böden in Holzoptik, die neuen Türen sowie die dreifach verglasten, teilweise bodentiefe Fenster schaffen eine moderne Wohlfühlatmosphäre. Auch die umliegende Natur und ruhige Umgebung lassen sich auf dem neuen Balkon genießen.

Die Parkangelegenheit auf dem Gelände ist klar geregelt, zahlreiche Besucherstellplätze sind vorhanden. Ein Kinderspielplatz wird auf einer bestehenden Grünfläche errichtet. In unmittelbarer Umgebung finden sich ausschließlich renovierte Gebäude mit einem entsprechenden Standard, so ist auch eine positive Nachbarschaft gegeben.



# WOHNUNG 17

Erdgeschoss - Haus 3

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnen/Kochen  | 13,48 qm |
| Schlafzimmer   | 15,30 qm |
| Kinderzimmer   | 11,09 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 57,08 qm



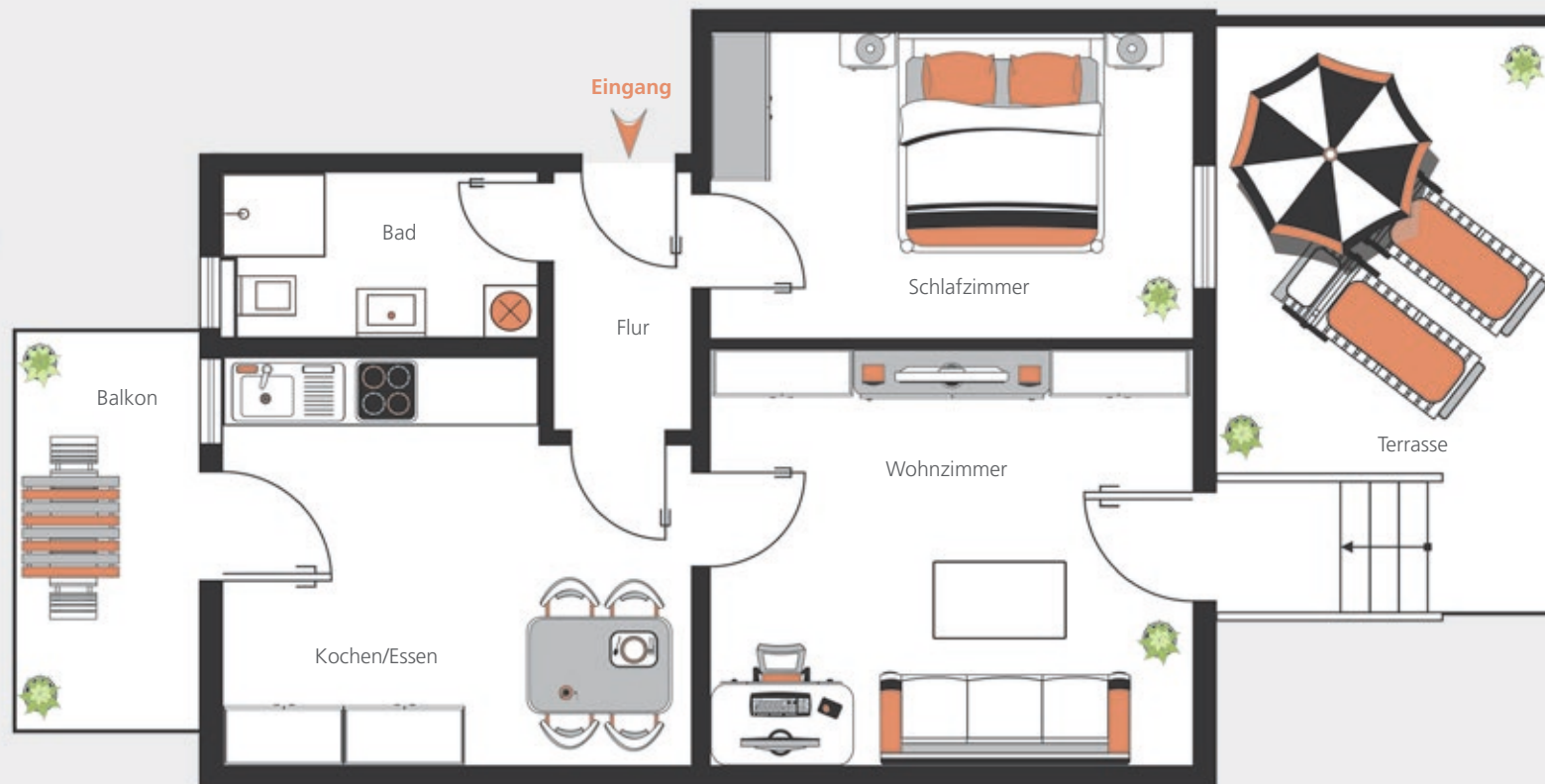


# WOHNUNG 18

Erdgeschoss - Haus 3

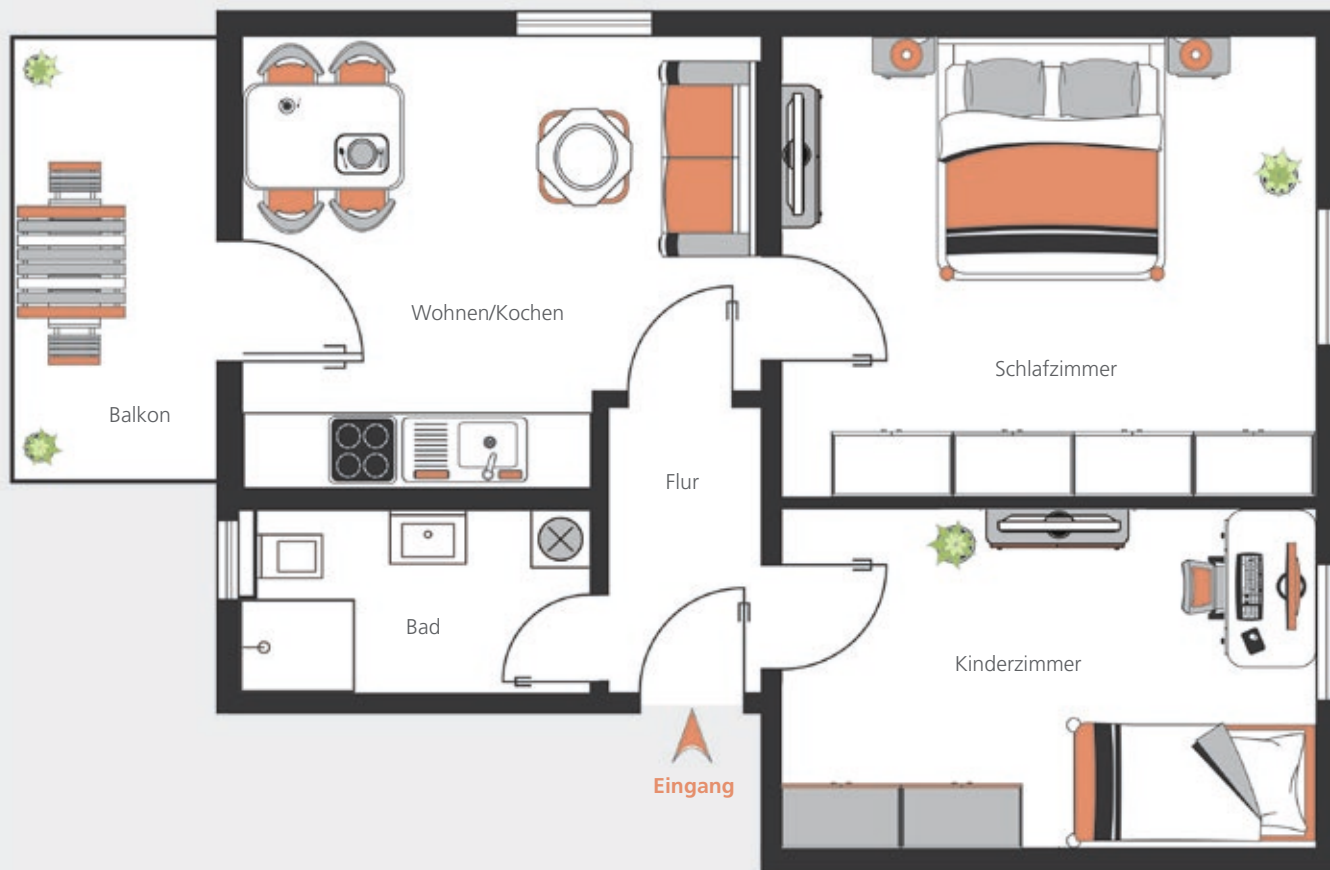
|                |          |
|----------------|----------|
| Kochen/Essen   | 13,87 qm |
| Wohnzimmer     | 15,49 qm |
| Schlafzimmer   | 11,39 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT: 57,96 qm**



# WOHNUNG 19

1. Obergeschoss - Haus 3



|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,48 qm |
| Schlafzimmer  | 15,30 qm |
| Kinderzimmer  | 11,10 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 49,59 qm**





# WOHNUNG 20

## 1. Obergeschoss - Haus 3



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/essen | 13,87 qm |
| Wohnzimmer   | 15,49 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 50,46 qm

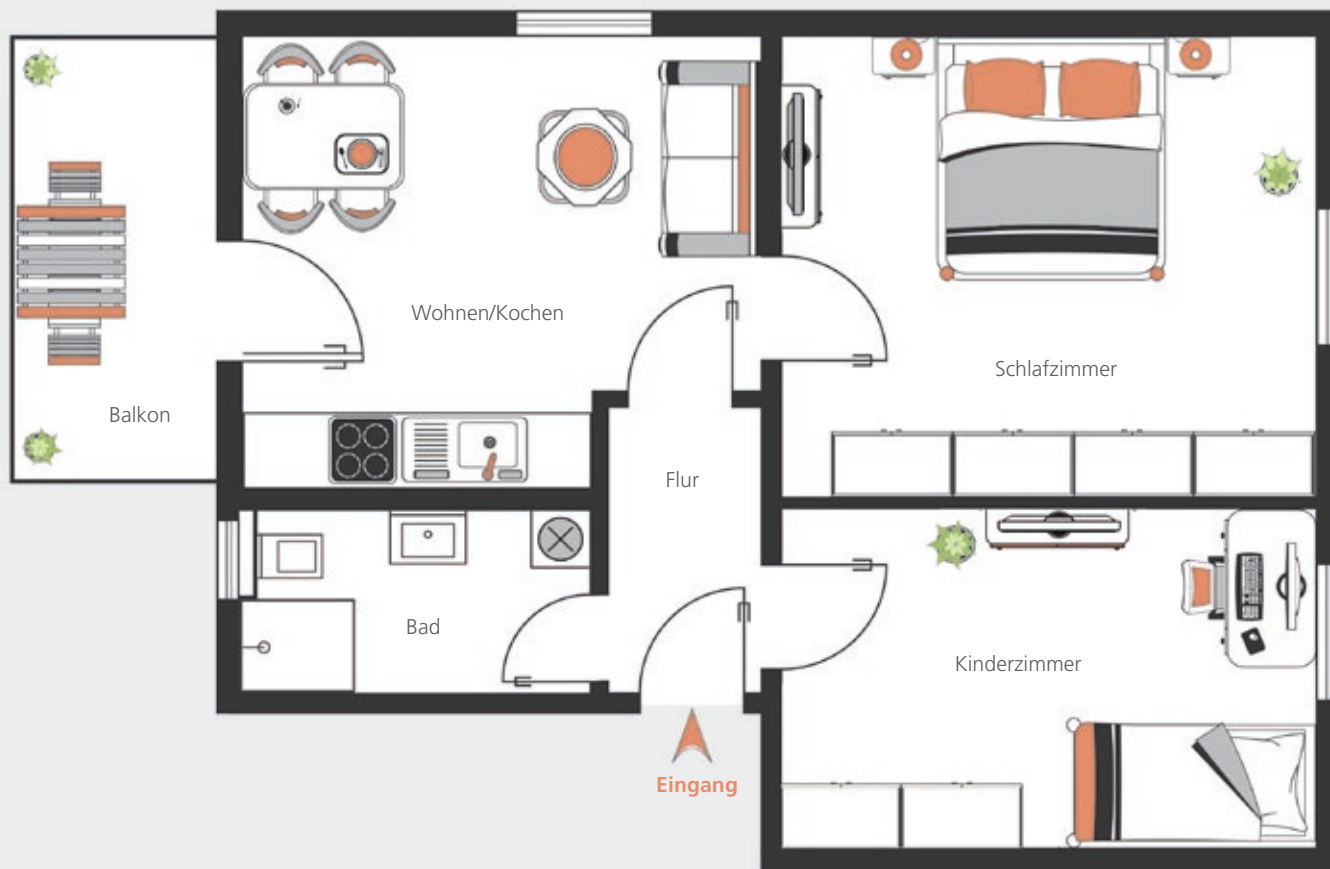


# WOHNUNG 21

2. Obergeschoss - Haus 3

|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,48 qm |
| Schlafzimmer  | 15,30 qm |
| Kinderzimmer  | 11,10 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 49,59 qm**



# WOHNUNG 22

2. Obergeschoss - Haus 3



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/Essen | 13,87 qm |
| Wohnzimmer   | 15,49 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

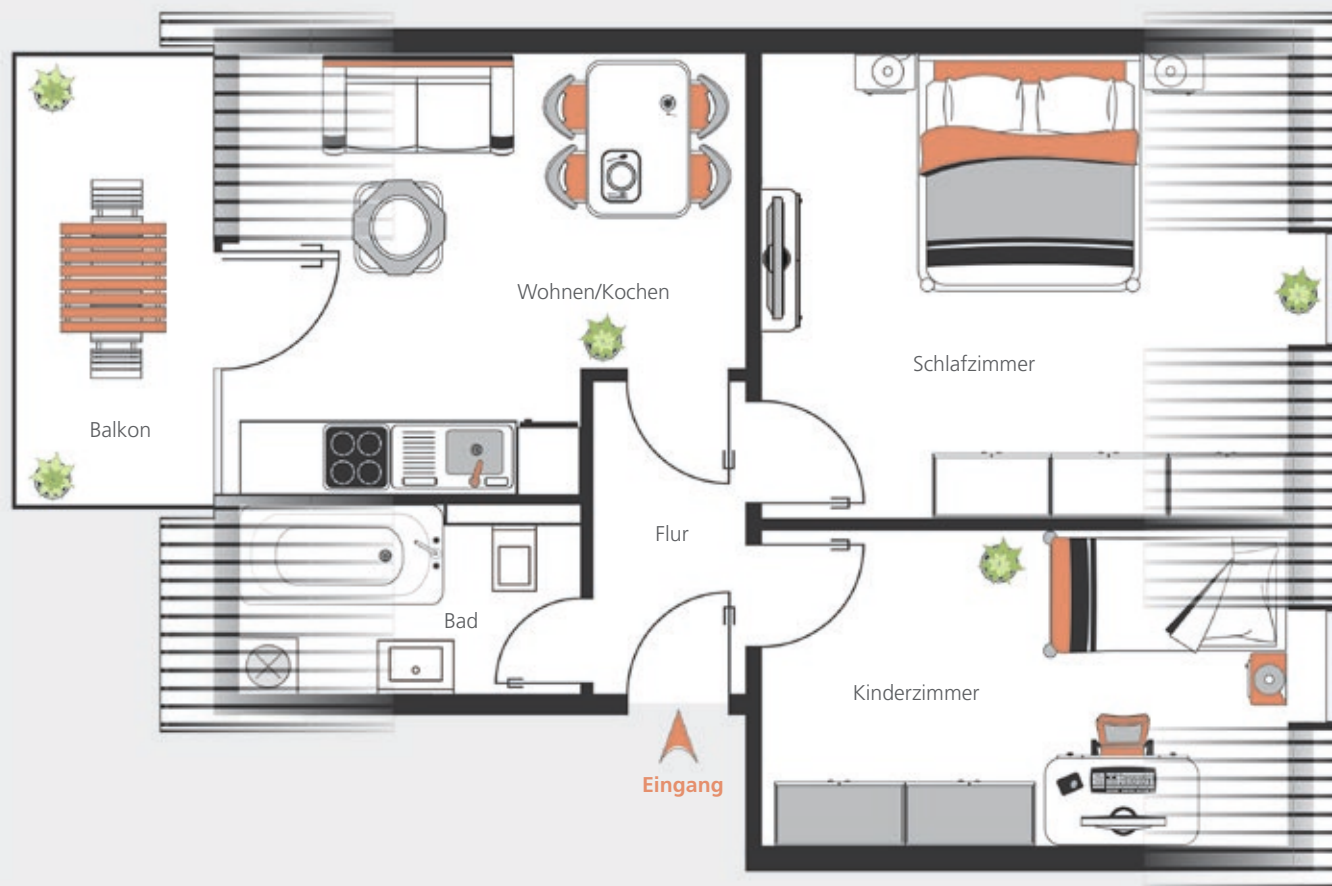
**GESAMT: 50,46 qm**





# WOHNUNG 23

Dachgeschoss - Haus 3



|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 11,80 qm |
| Schlafzimmer  | 13,18 qm |
| Kinderzimmer  | 10,46 qm |
| Bad           | 3,55 qm  |
| Flur          | 3,64 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 45,63 qm

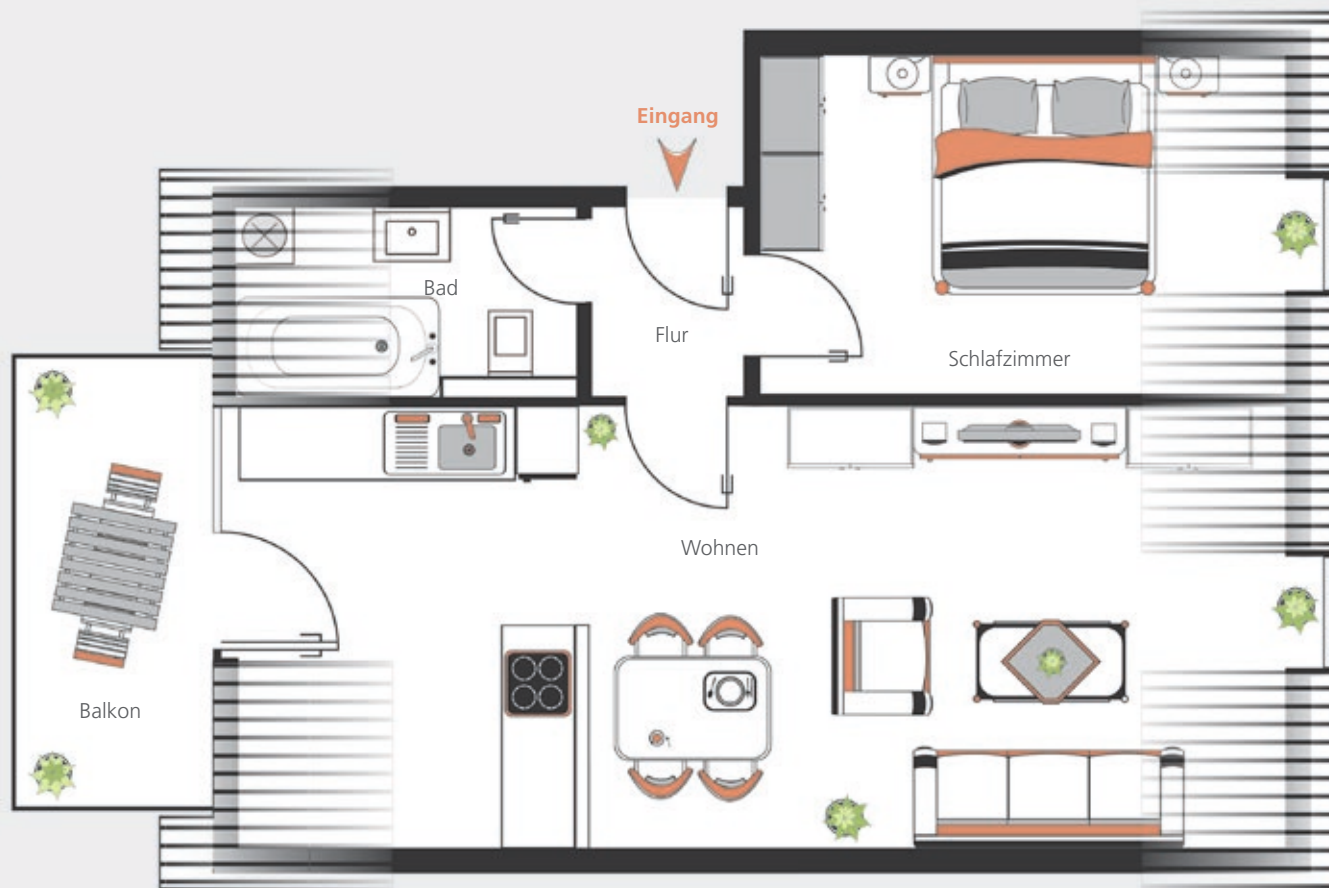


# WOHNUNG 24

Dachgeschoss - Haus 3

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnen       | 25,53 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 2,55 qm  |
| Flur         | 2,43 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT: 44,90 qm**



# WOHNUNG 25

Erdgeschoss - Haus 4

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnen/Kochen  | 13,51 qm |
| Schlafzimmer   | 15,37 qm |
| Kinderzimmer   | 11,10 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 57,19 qm



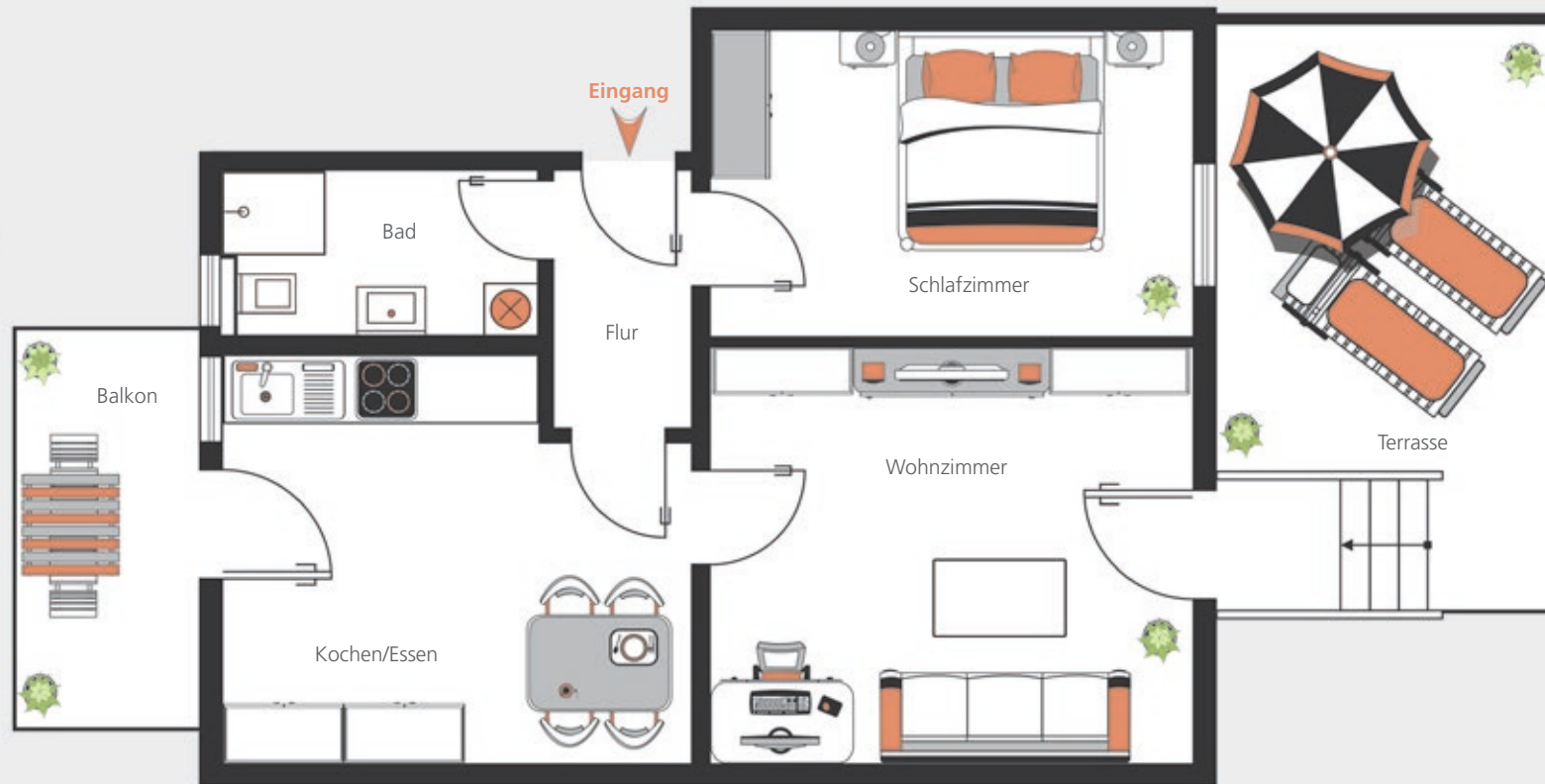


# WOHNUNG 26

Erdgeschoss - Haus 4

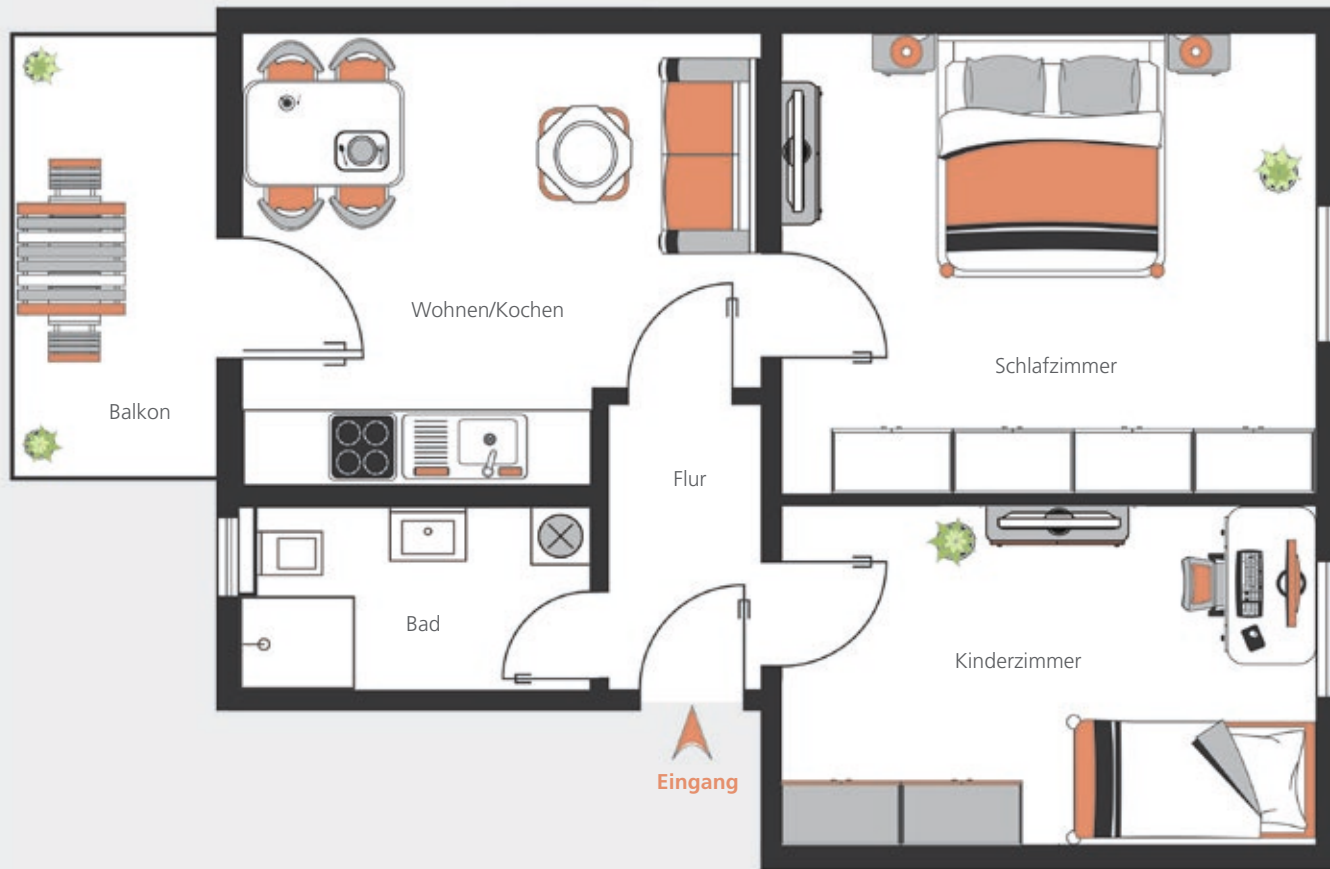
|                |          |
|----------------|----------|
| Kochen/Essen   | 13,85 qm |
| Wohnzimmer     | 15,47 qm |
| Schlafzimmer   | 11,39 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT: 57,92 qm**



# WOHNUNG 27

1. Obergeschoss - Haus 4



|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,51 qm |
| Schlafzimmer  | 15,31 qm |
| Kinderzimmer  | 11,39 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 49,92 qm**





# WOHNUNG 28

1. Obergeschoss - Haus 4



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/Essen | 13,85 qm |
| Wohnzimmer   | 15,47 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 50,42 qm

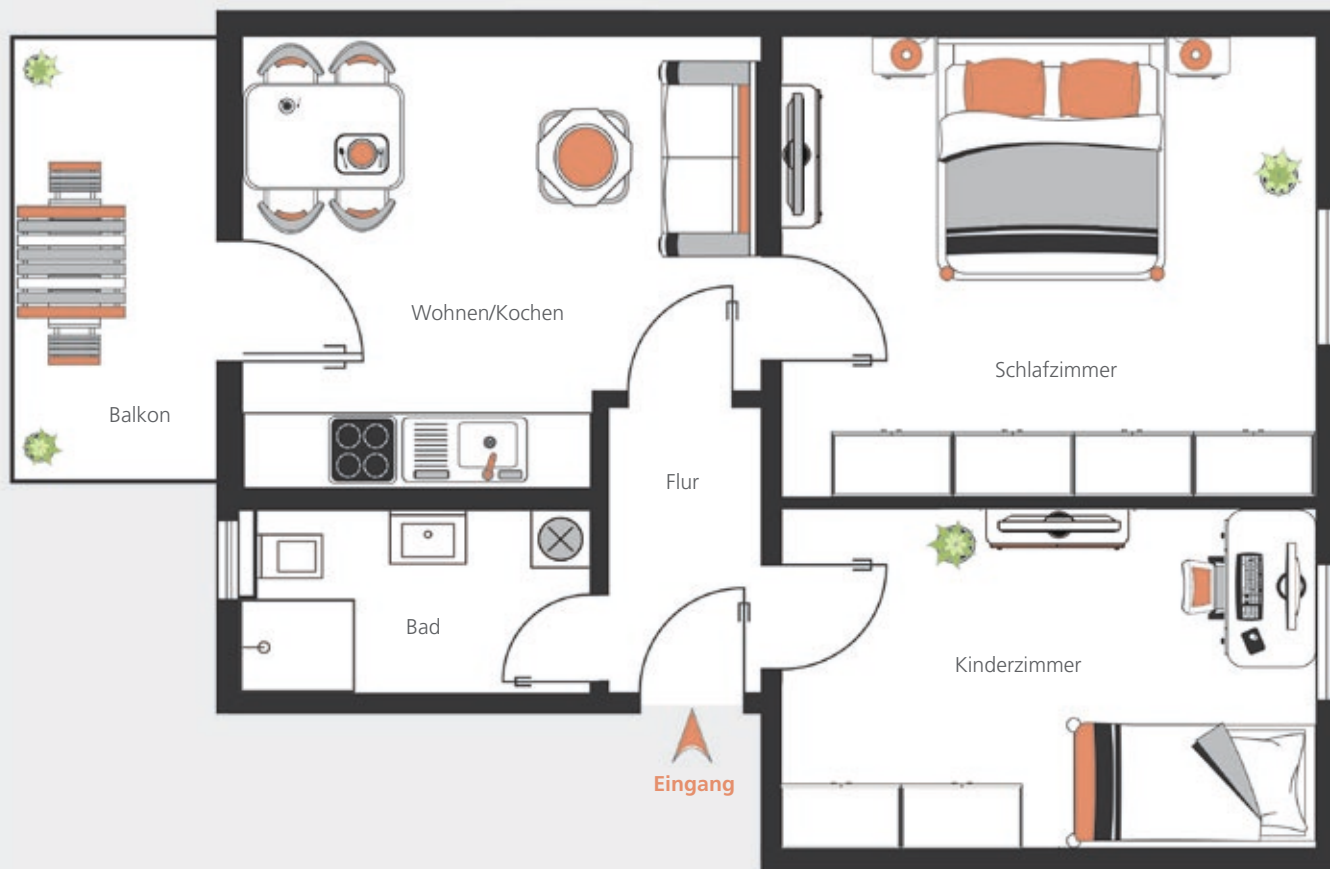


# WOHNUNG 29

2. Obergeschoss - Haus 4

|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,51 qm |
| Schlafzimmer  | 15,31 qm |
| Kinderzimmer  | 11,10 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 49,63 qm**



# WOHNUNG 30

2. Obergeschoss - Haus 4



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/Essen | 13,85 qm |
| Wohnzimmer   | 15,47 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

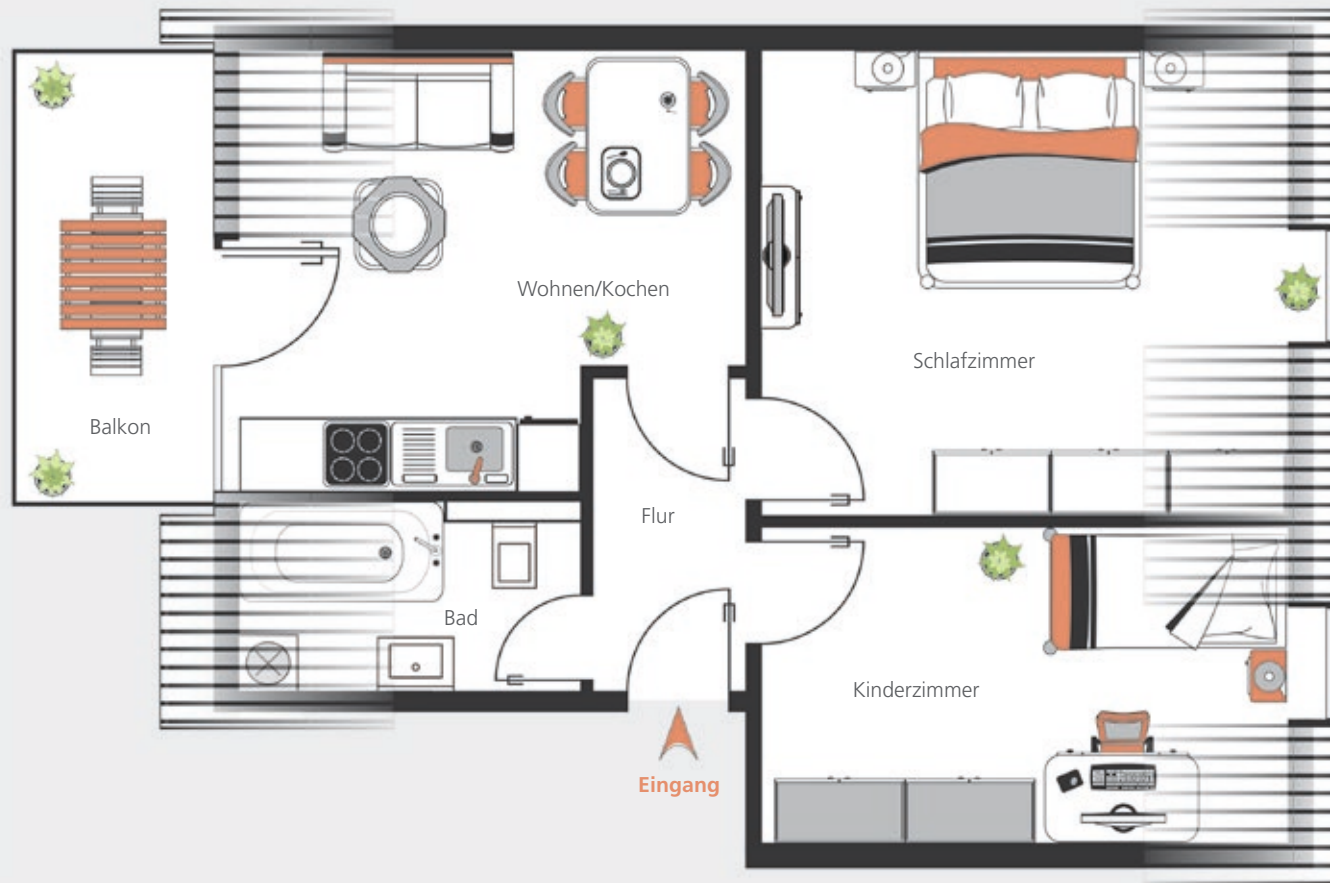
**GESAMT: 50,42 qm**





# WOHNUNG 31

Dachgeschoss - Haus 4



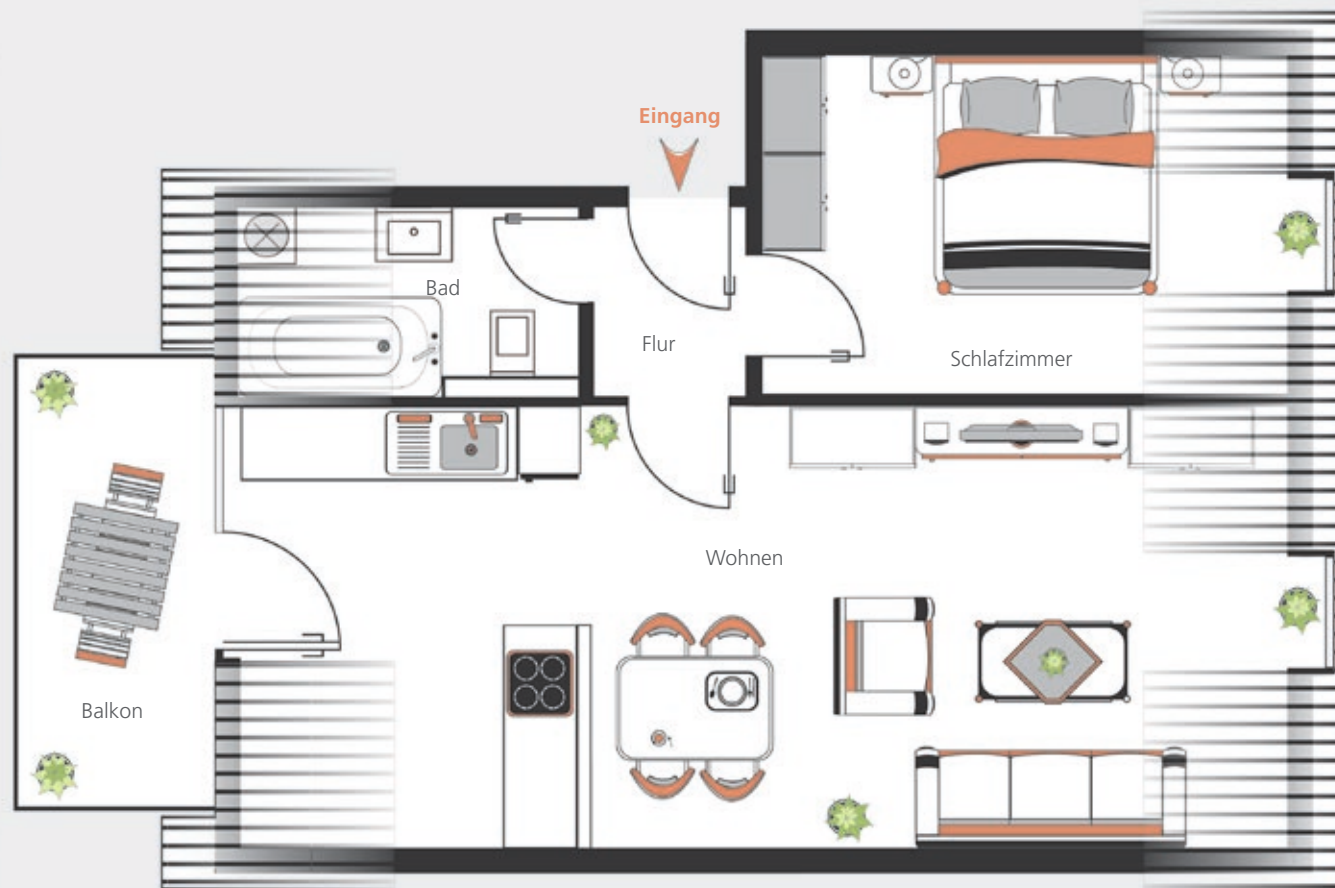
|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 11,56 qm |
| Schlafzimmer  | 12,77 qm |
| Kinderzimmer  | 10,61 qm |
| Bad           | 3,38 qm  |
| Flur          | 3,64 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 44,96 qm**



# WOHNUNG 32

Dachgeschoss - Haus 4



|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnen       | 25,53 qm |
| Schlafzimmer | 11,24 qm |
| Bad          | 3,55 qm  |
| Flur         | 2,43 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT: 45,75 qm**

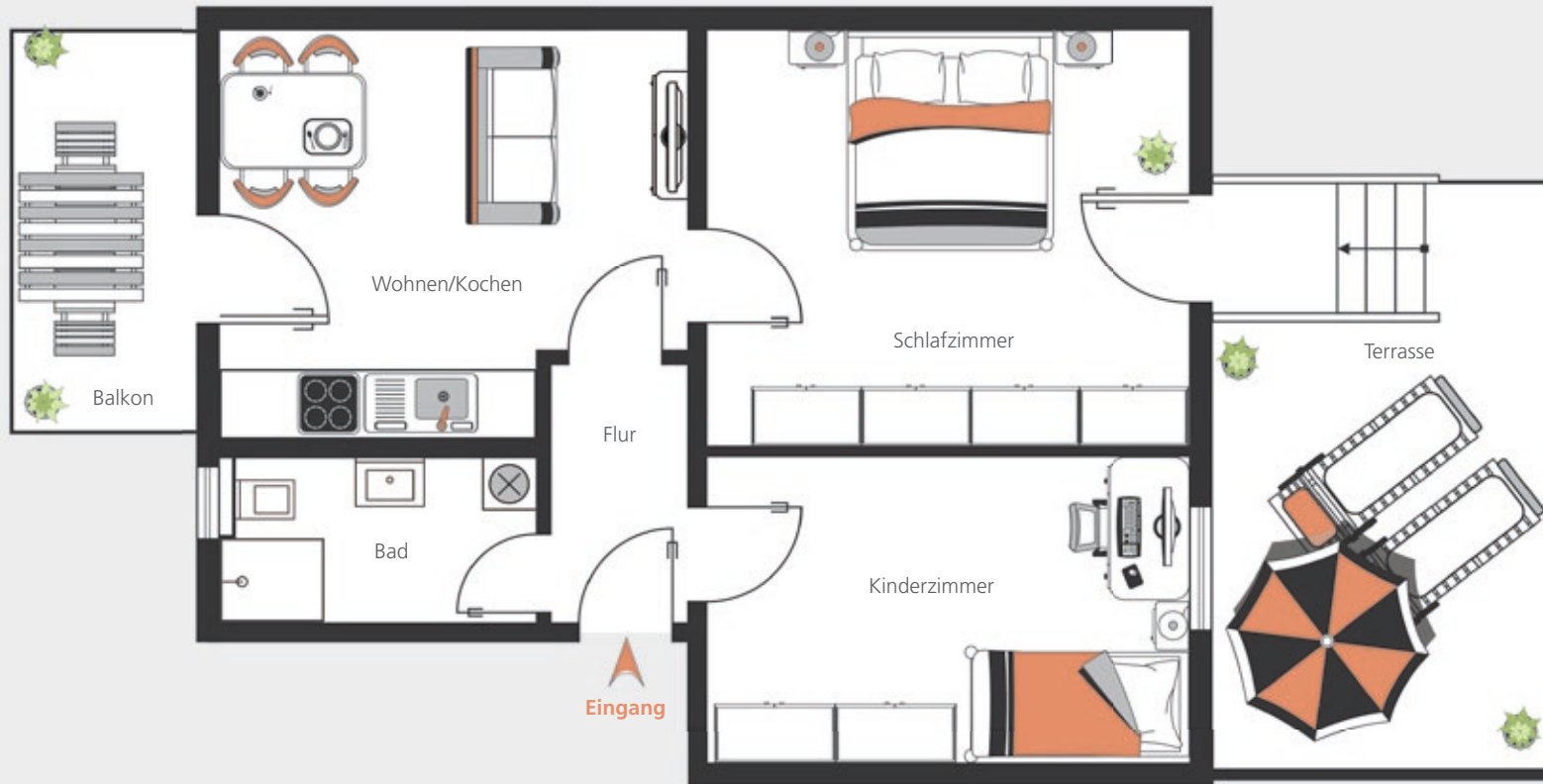


# WOHNUNG 33

Erdgeschoss - Haus 5

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnen/Kochen  | 13,87 qm |
| Schlafzimmer   | 15,49 qm |
| Kinderzimmer   | 11,39 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 57,96 qm



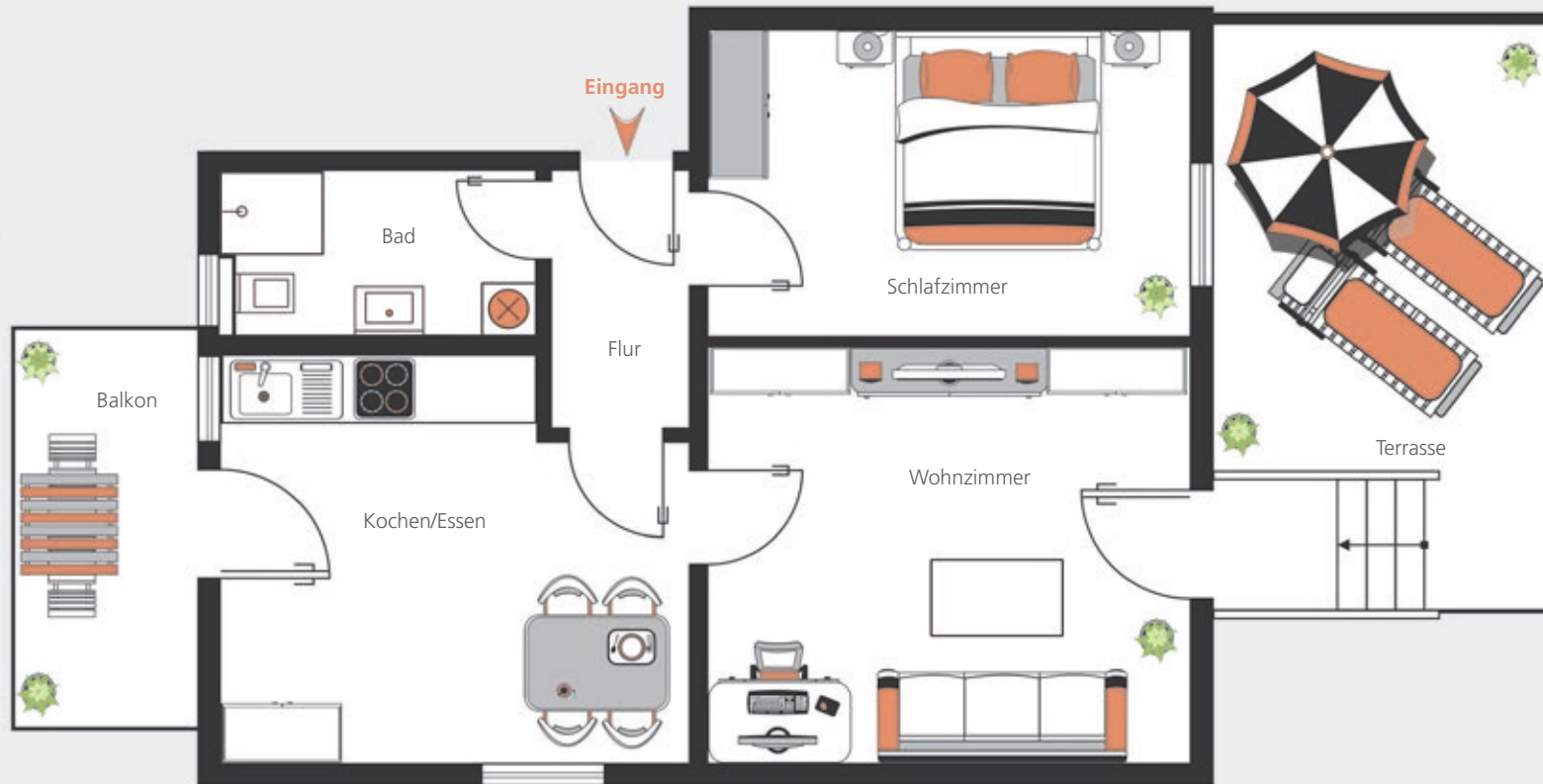


# WOHNUNG 34

Erdgeschoss - Haus 5

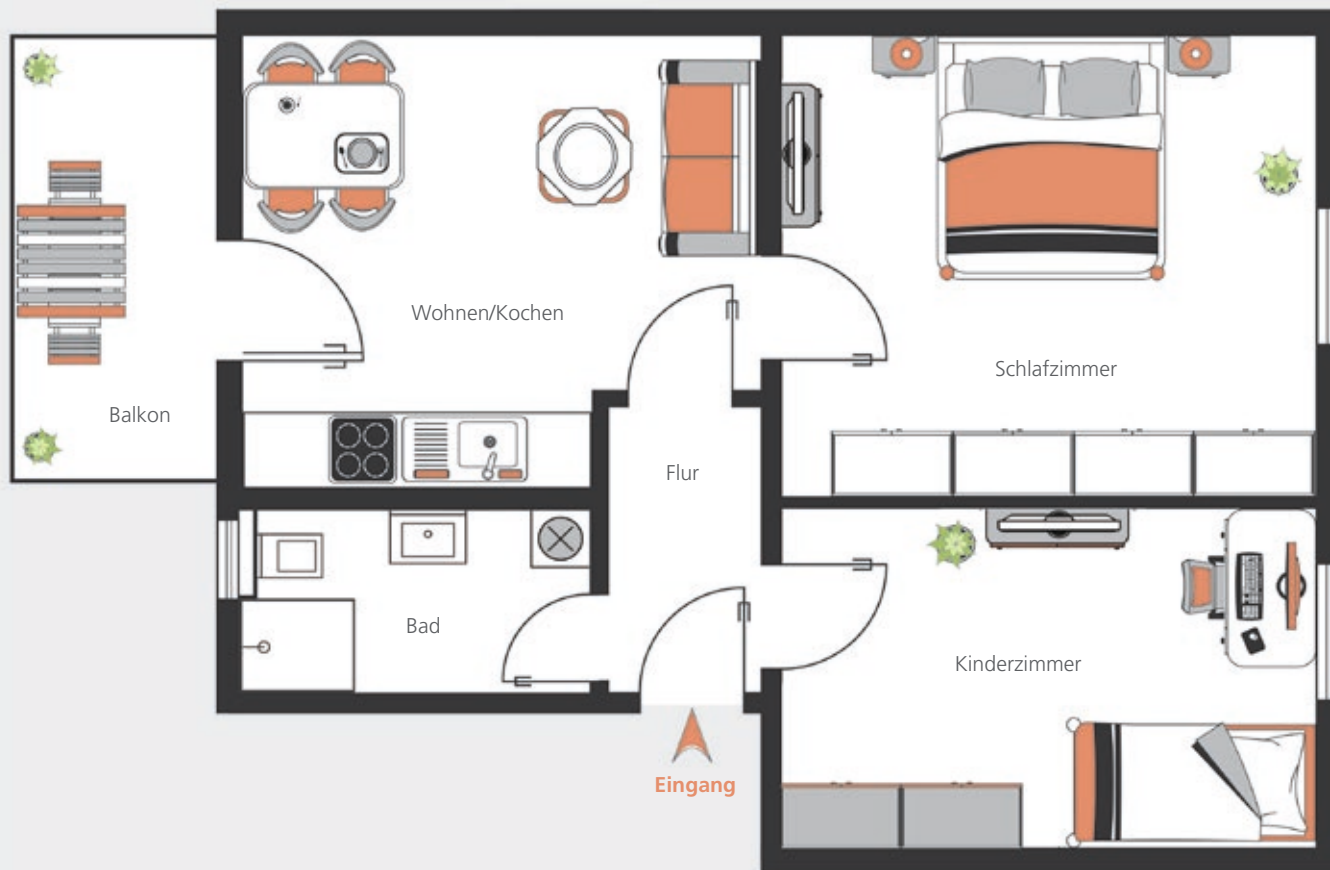
|                |          |
|----------------|----------|
| Kochen/Essen   | 13,96 qm |
| Wohnzimmer     | 15,81 qm |
| Schlafzimmer   | 11,10 qm |
| Bad            | 3,90 qm  |
| Flur           | 2,81 qm  |
| Terrasse (1/2) | 7,50 qm  |
| Balkon (1/2)   | 3,00 qm  |

**GESAMT: 58,08 qm**



# WOHNUNG 35

1. Obergeschoss - Haus 5



|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,87 qm |
| Schlafzimmer  | 15,49 qm |
| Kinderzimmer  | 11,39 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 50,46 qm**



# WOHNUNG 36

## 1. Obergeschoss - Haus 5



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/Essen | 13,96 qm |
| Wohnzimmer   | 15,81 qm |
| Schlafzimmer | 11,10 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 50,58 qm

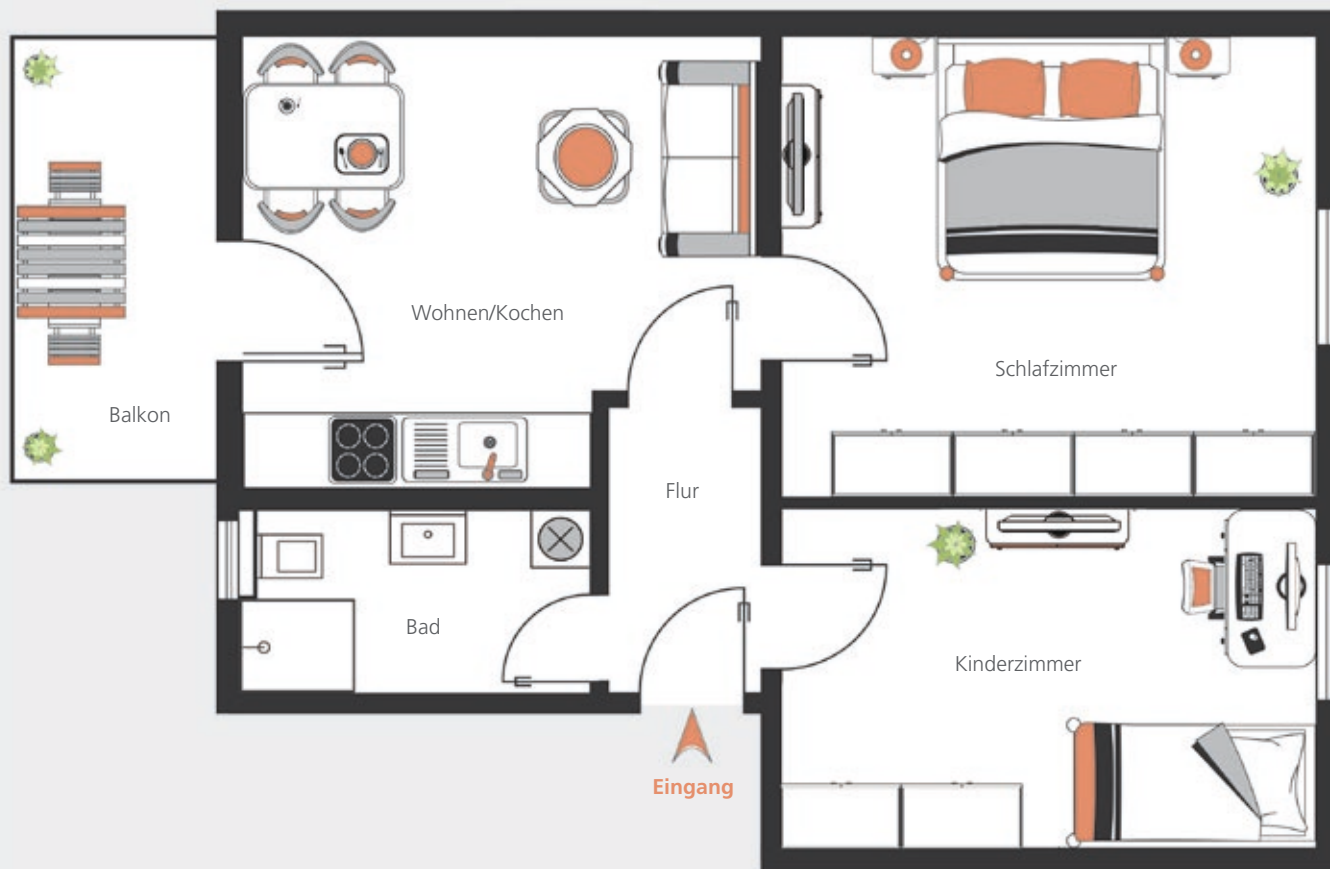


# WOHNUNG 37

2. Obergeschoss - Haus 5

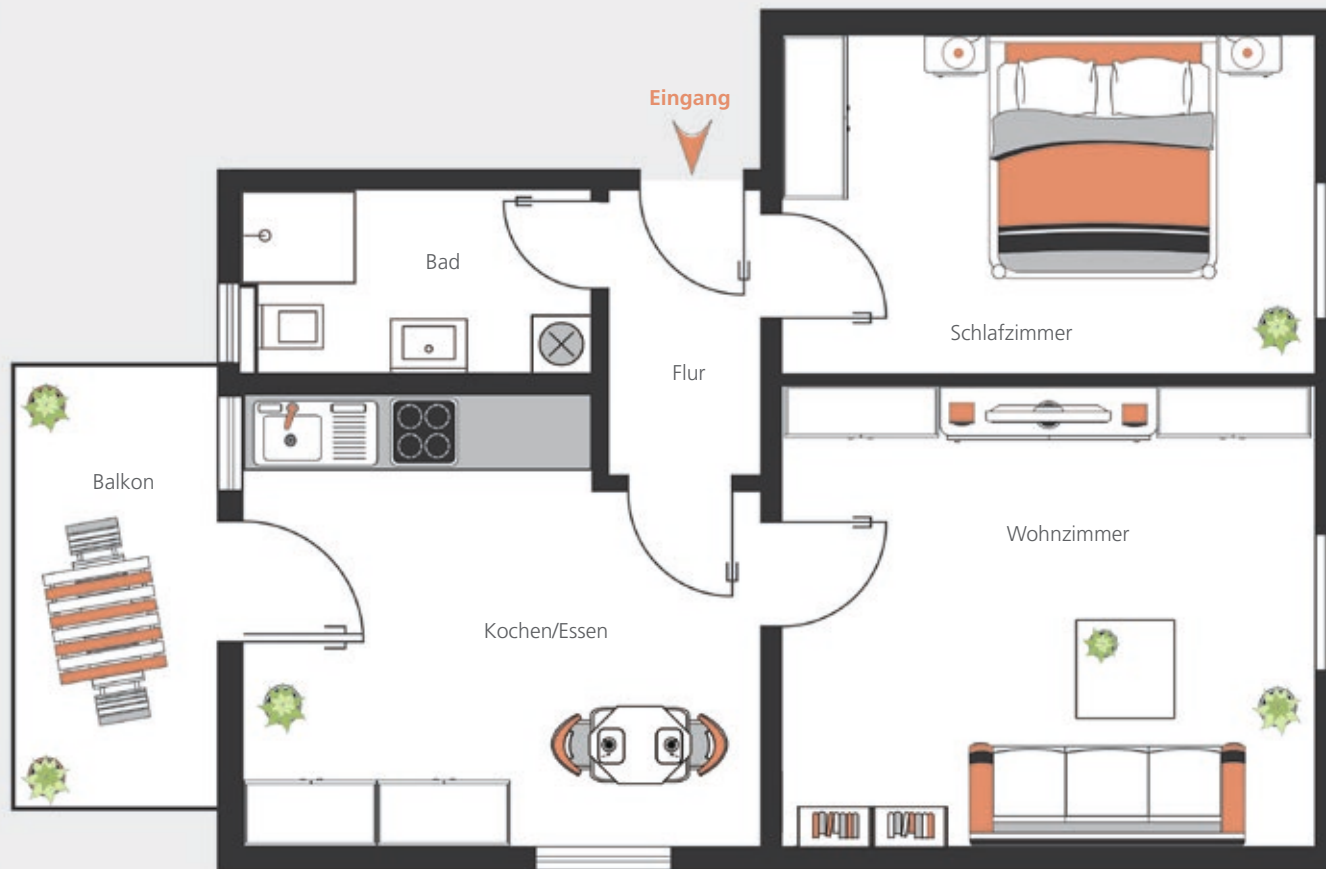
|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 13,87 qm |
| Schlafzimmer  | 15,49 qm |
| Kinderzimmer  | 11,39 qm |
| Bad           | 3,90 qm  |
| Flur          | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT: 50,46 qm**



# WOHNUNG 38

2. Obergeschoss - Haus 5



|              |          |
|--------------|----------|
| Kochen/Essen | 13,96 qm |
| Wohnzimmer   | 15,81 qm |
| Schlafzimmer | 11,10 qm |
| Bad          | 3,90 qm  |
| Flur         | 2,81 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

**GESAMT: 50,58 qm**

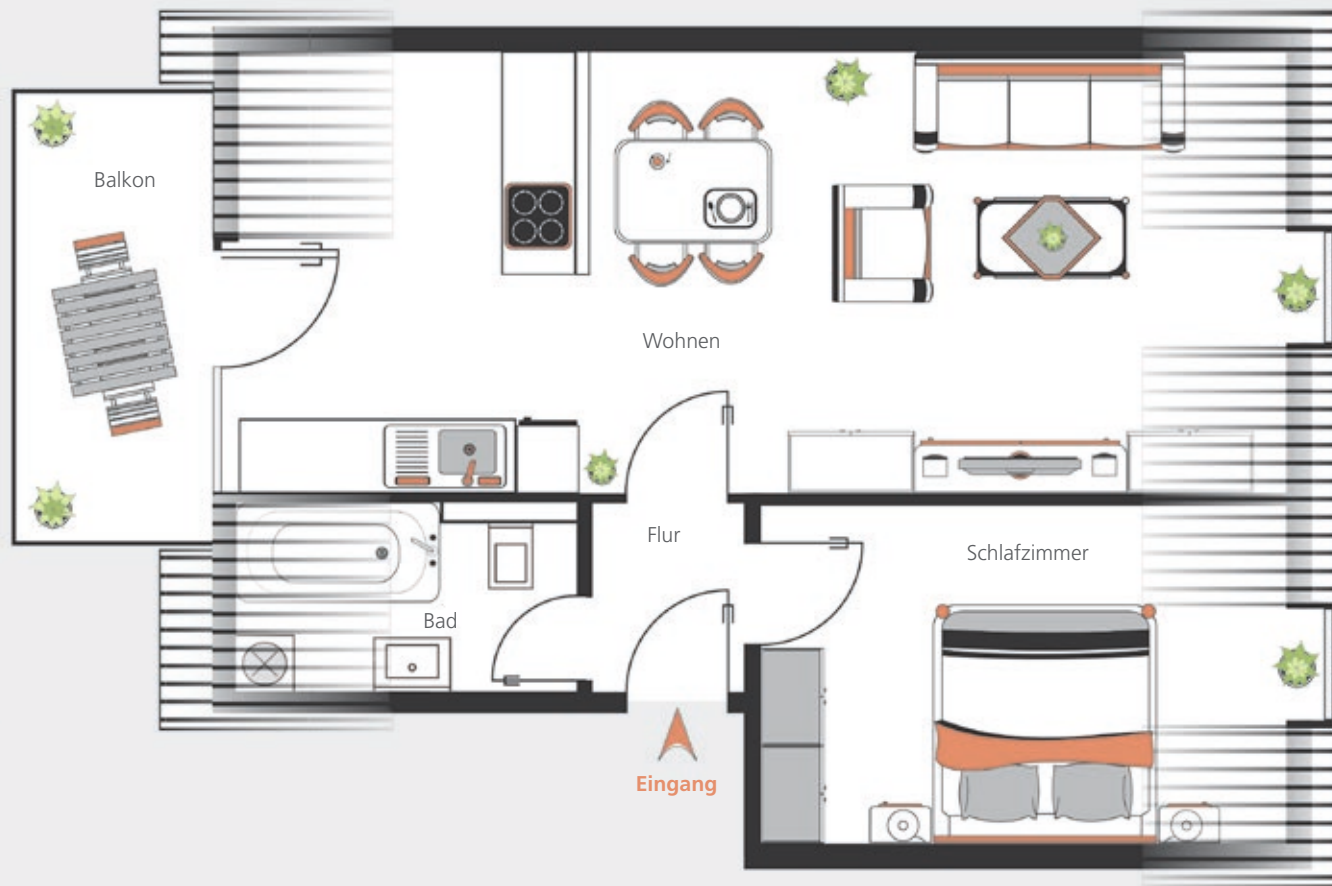


# WOHNUNG 39

Dachgeschoss - Haus 5

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnen       | 25,53 qm |
| Schlafzimmer | 11,39 qm |
| Bad          | 3,55 qm  |
| Flur         | 2,43 qm  |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm  |

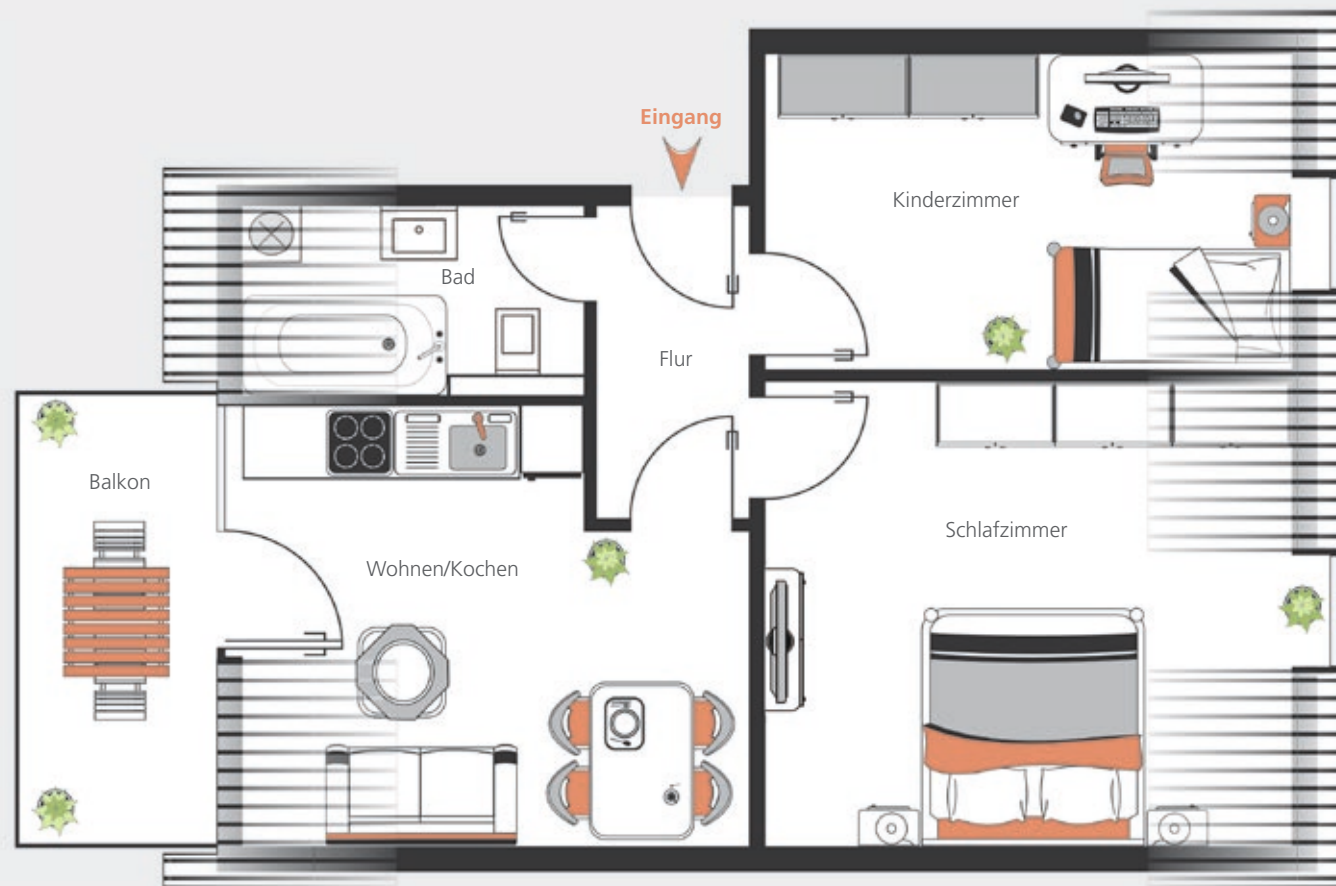
**GESAMT: 45,90 qm**





# WOHNUNG 40

Dachgeschoss - Haus 5



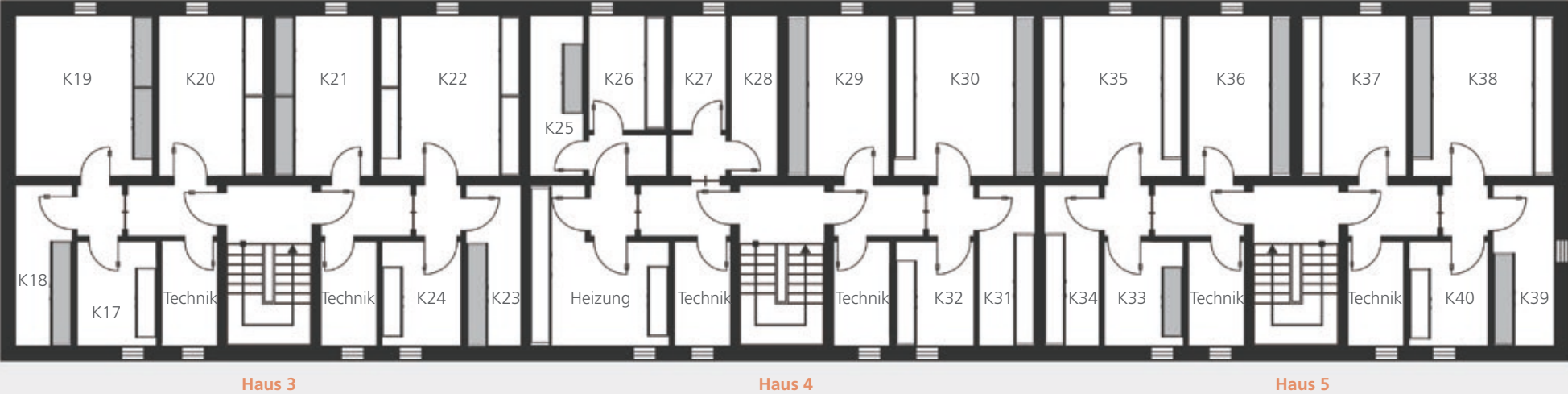
|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnen/Kochen | 11,85 qm |
| Schlafzimmer  | 13,23 qm |
| Kinderzimmer  | 10,46 qm |
| Bad           | 3,50 qm  |
| Flur          | 3,64 qm  |
| Balkon (1/2)  | 3,00 qm  |

**GESAMT:** 45,68 qm



# KELLER

Untergeschoss - Haus 3, 4 und 5





# BAUBESCHREIBUNG

Paradiesweg 3 - 5, Dillingen an der Donau

## BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1954/1955 in konventioneller Massivbauweise erstellt. Es ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss ist in der im Erbauungsjahr üblichen Betonbauweise ohne Dämmungen hergestellt.

Die Wohngeschosse EG, 1. OG und 2.OG sind in Ziegelbauweise mit zur Zeit des Baujahres üblichen Ziegelbaustoffen hergestellt. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als Trocken- und Abstellraum.

In der Wohnanlage befinden sich 30 Wohneinheiten und 10 neu zu errichtende Wohnungen im Dachgeschoss. Die Wohnungen werden über fünf Eingänge erschlossen.

Die Geschosstreppen sind in Stahlbetonbauweise mit Kunststein-Belag ausgeführt.

## SANIERUNGSBESCHREIBUNG

### Wände/Decken

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – Eff.70).

Die Kellerdecke wird bei Bedarf entsprechend den Erfordernissen gedämmt. Die Decken in den Bädern und Fluren der Wohnungen werden abgehängt und erhalten LED-Wandstrahler in den auszubauenden Dachgeschossen.

Die Außenwände (Giebelwände) werden in massiver Bauweise errichtet und erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energiesparverordnung (EnEV – Eff.70). Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände im Dachgeschoss sind oder werden ebenfalls in massiver Bauart gemäß den Anforderungen errichtet. Die Wände in den Wohnungen werden in Leichtbauweise lt. Plan errichtet.

### Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird gemäß den Plan-Verfasser-Angaben erstellt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 2 mm.

### Dächer

Der vorhandene Dachstuhl des Gebäudes wird rückgebaut und komplett neu in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und nach Angaben der statischen Berechnungen ausgeführt. Der Dachstuhl ist mit Zwischensparrendämmung in Mineralwolle gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – Eff.70) zu errichten und mit neuer Dacheindeckung aus grauen Betondachsteinen Fabrikat BRAAS Frankfurter Pfanne (Farbe anthrazit) o. glw. zu versehen.

Sämtlichen neuen Dachaufbauten sind als zimmermannsmäßig erstellte Gauben-Konstruktionen und Dachflächenfenster mit Dach- und Seitenverkleidung aus Titanzinkblech zu versehen. Die Dächer erhalten über dem Hauseingangsbereich Schneefanggitter.



### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung, Attikaabblechungen, Wandanschlüsse und Kehlrippen, werden in Aluminium, Farbe anthrazit, gemäß den Plan-Verfasser-Angaben ausgeführt.

### **Heizung/Lüftung**

Die Heizung ist ein zentrales System, welches über Fernwärme versorgt wird. Jede Wohnung erhält neue Heizkörper. Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper. Sämtliche Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzel-Wandgeräten inkl. Wärmerückgewinnung der Fa. Lunos o. glw. gemäß einem zu erstellenden Lüftungskonzept. Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Jede Wohnung erhält Ablesegeräte für Warm- und Kaltwasser.

### **Sanitär**

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden umfassend modernisiert und nach Planung angeordnet. Die Installation in den Bädern wird, wo möglich, in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WCs werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen gehobenen Ausstattungsstandard, ausgeführt mit Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl, Fabrikat Vigour o. glw. Armaturen als verchromte Einhebelmischbatterie ausgeführt, Fabrikat Hans Grohe o. glw. Die Fliesenbeläge haben ein Materialwert von ca. 25 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Jedes Bad erhält einen neuen, modernen Handtuch-Heizkörper. Jedes Bad erhält, wo technisch möglich, einen Waschmaschinenanschluss. (alternativ in der Küche)

### **Elektroinstallation**

Die Wohnungen erhalten eine neue Elektroinstallation dem heutigen Standard entsprechend inkl. FI-Schaltern. Als Bedien- und Schalterelemente wird die Serie ‚Future Linear‘ (Busch& Jäger) verbaut. Es werden die Zähler im Keller und die Verkabelung zu den Wohnungen erneuert. Alle Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluss. Ferner erhalten die Wohnungen eine neue Haus-Klingelanlage. Anschluss der Versorgungsanlage erfolgt entsprechend den tech. Anforderungen.

### **Böden**

Die Wohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Laminatböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto ca. 15 Euro/m<sup>2</sup> – ohne Verlegung). In den Fluren und Bädern werden Fliesen verlegt. Diese haben einen Materialwert von ca. 25 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Fenster**

Die vorhandenen Fenster im gesamten Objekt werden durch moderne Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen Fabrikat DRUTEX Iglo 5 o. glw. mit Dreifachverglasung  $U_g = 1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  nach derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – .Eff. 70) ersetzt; einschließlich Erneuerung der inneren Fensterbänke mit Naturstein (Jura Marmor) und der äußeren mit verzinktem Blech.

### **Innentüren**

Die Wohnungen erhalten neue Innentüren in den Oberflächen glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Innentür wird als Glastür ausgeführt.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, schalldämmend (42 dB RwP), Oberfläche weiß lackiert, in Stahlzargen eingebaut. Dreifachverriegelung, einbruchhemmend (RC 2), oben Türschließer, Türspion, PZ-Schloss und eingebaute Bodendichtung.

### **Balkone**

Sämtliche Wohnungen erhalten vorgebaute Balkone gemäß der Planfertigung der Statiker (4,00 m x 1,50 m groß od. nach Plan) in verzinkter Stahl-Profilkonstruktion mit Geländefeldern aus Aluminium-Lochblech. Die Balkonbodenplatte ist als Beton-Fertigteil nach Statik hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazit-farbene Anstrich; Geländer aus Edelstahl oder nach Vorgabe des Architekten. Die Entwässerung der Balkone ist nach Angabe des Fachplaners herzustellen.

### **Treppenhäuser / Keller**

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen zweifarbig abgesetzten, z.T. wischfesten Anstrich. Ebenso werden alle Stahlteile der Treppengeländer neu lackiert und der Treppenlauf wird in Edelstahl ausgeführt. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls erneuert. Es werden hierbei moderne Leuchten mit LED-Leuchtmitteln verwendet, im Keller mit Bewegungsmeldern. Der Zugang vom Treppenhaus zu den Kellerräumen erfolgt über Türen der Klassifizierung T30RS. Die Einleitung der Kellerabteile wird neu festgelegt, wo nötig mit neuen Trennwänden aus einer Leichtbaukonstruktion inklusive neuer Kellertüren.

### **Hauseingangstüren**

Die vorhandenen Haustüren werden durch neue ersetzt. Die Ausführung erfolgt einflügelig in Aluminium in Anthrazit mit Glasfüllungen und mit dreifach Wärmeschutz-Isoliergläsern aus Einscheiben- und Verbundsicherheitsglas. Zudem mit tresorartiger Mehrfachverriegelung, inkl. Profilzylinder mit Wendeschlüsselsystem mit integriertem Aufbohrschutz, elektrischem Türöffner.

### **Fußabstreifer**

Im Eingangsbereich wird eine Fußabstreifer-Sauberlaufmatte (Aluprofilmatte ca. 1m x 4m, Farbe anthrazit) mit umlaufendem Natursteinfries (dunklem Granit) eingebaut.

### **Vordach**

Das Vordach im Eingangsbereich wird in einer Stahl-Glas-Dachkonstruktion erstellt. Stahlkonstruktion verzinkt, Lackierung anthrazit.

### **Außenbeleuchtung**

Außen-Wegebeleuchtung in traditionellem Stil für Außenbereiche mit hochwertigem, wetterfestem Kunststoff, Fabrikat Philips myGarden Creek Pollerleuchte o. glw.

### **Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich wird pro Aufgang eine Briefkastenanlage erstellt. Fabrikat JU oder gleichwertig.

### **Schließanlage**

Zentrale Schließanlage für Hauseingangstür und jeweilige Wohnungseingangstür mit Sicherungskarte.

### **Garagen/Stellplätze**

Es werden 9 Garagen errichtet. Alle maßgefertigten Garagenrolltore sind aus wetterfestem Aluminium mit elektrisch angetriebenem Garagenrolltor, bestehend aus miteinander verbundenen Lamellen in Anthrazit. Die Garagenrolltore werden durch Funkantrieb mit Handsender und Schlüsselschalter gesteuert. Die Stellplätze werden nach Architektenplan errichtet und begrünt und nummeriert.

### **Außenanlagen**

Alle Häuser bekommen eine Edelstahl-Klingelplatte, Klingel + Sprechgitter der Fa. Renz, Ju o. glw. eingebaut. Für die Wohnanlage werden zwei neue Müllhäuser lt. Plan errichtet zur Aufnahme aller gemäß einschlägiger Gemeindeverordnung benötigten Müllbehälter.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten im hinteren Bereich eine Terrasse lt. Architektenplan mit einem Dielenbelag aus WPC-Dielen. Zusätzlich werden Spielplatz und Fahrradständer nach den Architektenplänen errichtet.

### **Bemerkung**

Änderungen der Bauausführung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insbesondere bei behördlichen oder technischen Auflagen. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mit verkauft.

# 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 Ziele 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

Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen. Es erfolgte weder eine steuerliche Beratung seitens des Herausgebers, noch kann eine Haftung für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen übernommen werden.

## 5. Finanzierung

Der Bauherr überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses des Erwerbers mit der Bank. Dieses wird nicht vom Herausgeber vermittelt.

## 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 Eigentümersammlung, 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: September 2017

# 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 aufgrund 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 aufgrund der eingereichten Eingabepanung erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung aufgrund geänderter, behördlicher Genehmigung, insbesondere in Bezug auf Farbgebung, die Lage der Fenster, Größe und Umfang der Gärten und des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, kann keine Gewähr übernommen werden.

## Hinweis

Die im Prospekt dargestellten 3D-Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.

## Bauherr und Herausgeber des Projektes:

Wertachpark Haunstetten GmbH & Co. KG  
Bergiusstraße 13  
86199 Augsburg

[www.wertachpark.de](http://www.wertachpark.de)





