

KÖ41

41 Wohnungen zur Kapitalanlage
Königsbrunn bei Augsburg
30 bis 70 qm mit Balkon



Objekt **KÖ41** - eine rundum überzeugende Kapitalanlage.

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Kapitalanlage für sich oder Ihre Familie? Das Objekt KÖ41 in Königsbrunn bei Augsburg bietet alles, was ein sicheres Investment in Immobilien ausmacht. Eine hervorragende Lage, eine sehr gute Arbeitsmarktsituation direkt in Königsbrunn, Augsburg und in näherer Umgebung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur rund um das Objekt. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden an der Immobilie durchgeführt. Die 41 Wohnungen sind zwischen 30 und 70 Quadratmeter groß; Sie haben so die Möglichkeit in jeglicher Größenordnung zu investieren.



Königsbrunn

Königsbrunn ist eine Stadt mit rund 27.600 Einwohner und somit die größte im schwäbischen Landkreis Augsburg. Königsbrunn schließt unmittelbar an den südlichsten Stadtteil von Augsburg, Haunstetten, an. Die Kleinstadt verfügt über weitläufige und sehr beliebte Wohngebiete, einen sehr gepflegten Innenstadtbereich mit zahlreichen Annehmlichkeiten (zum Beispiel eigenes Kino, Supermärkte, Restaurants/Cafés, Bildungseinrichtungen, Museen) sowie über viele Grünflächen und kleine Parkanlagen. Das Freizeitangebot ist breit gefächert, beispielsweise gibt es ein eigenes Eisstadion, Sporteinrichtungen oder am schönen, nahe gelegenen Mandichosee ein tolles Wassersport Center. Gut angebunden ist Königsbrunn durch zwei Auffahrten im Norden und Süden der Stadt zur B17, über die Sie Augsburg und die A8 Richtung Stuttgart/München schnell und unkompliziert erreichen können. Aber auch durch das öffentliche Verkehrsnetzwerk sind Augsburg und die umliegenden Gemeinden gut zu erreichen. Zusätzlich trägt der Lech in unmittelbarer Nähe zu einer hohen Lebensqualität bei; die umliegenden Wälder sind gern genutzte Naherholungsgebiete.



Kirche von Königsbrunn



Neuer Busbahnhof



Naherholungsgebiet

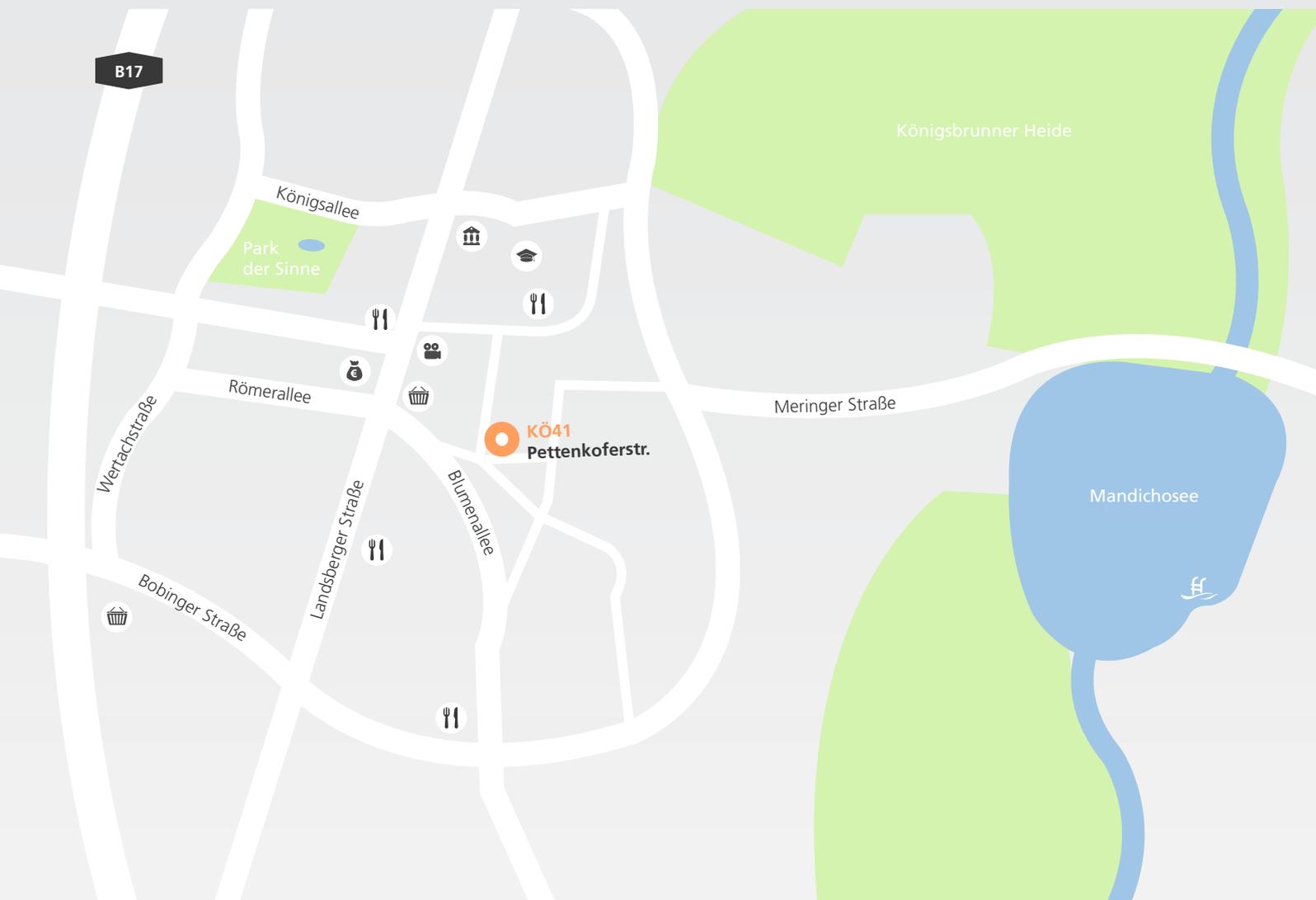
Lage KÖ41

Mittig zwischen der Hauptstraße (Landsberger Straße) von Königsbrunn und dem malerischen Naherholungsgebiet "Königsbrunner Heide" mit dem Mandichosee liegt das Objekt KÖ41. Die Pettenkoflerstraße befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit verkehrsberuhigten Straßen, anderen Mehrfamilien- und hauptsächlich Einfamilienhäusern sowie viel Grünflächen. Fußläufig sind verschiedene Restaurants, ein Bäcker, ein EDEKA-Supermarkt und andere Einkaufsgeschäfte sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel schnell zu erreichen. Zum schönen Mandichosee, der im Sommer zu diversen Wassersportarten einlädt, benötigen Sie bsp. mit dem Fahrrad nur 10 Minuten.



Distanzen von Königsbrunn:

- >> 13 km Augsburg
- >> 32 km Landsberg am Lech
- >> 78 km München
- >> 98 km Ulm
- >> 156 km Nürnberg







Objekt

Das Objekt KÖ41 in der Pettenkoflerstraße 1 in Königsbrunn verfügt über 41 Wohnungen, die sich auf insgesamt 7 Etagen verteilen (Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss, Dachgeschoss). Die Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen sind zwischen rund 30 und 70 Quadratmeter groß und bieten ansprechenden Wohnraum für Singles, Paare und kleine Familien. Jede Wohnung (ausgenommen Dachgeschoss) verfügt über einen eigenen Balkon. Erschlossen werden die Immobilien über den mittig liegenden Haupteingang mit Treppenhaus und Lift – welcher vom Keller bis in das 5. Obergeschoss fährt – oder über die Laubengänge. Auf dem großen Grundstück befinden sich schöne Grünflächen und ein Kinderspielplatz. Außerdem sind ausreichend Garagen und Stellplätze vorhanden.

KÖ41 wurde im Jahr 1970 von einem Bauingenieur als eigene Kapitalanlage geplant und erbaut, entsprechend durchdacht ist das Gebäude und die Grundrisse, außerdem in Folge gepflegt und auf dem laufenden Stand der Technik gehalten. Bei jedem Mieterwechsel wurden Sanierungen an den Wohnungen durchgeführt, unter anderem auch in den Bädern.

KÖ41 - Highlights

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Neuerungen und Renovierungen am Gebäude durchgeführt. So beispielsweise vor fünf Jahren die Fenster, die durch neue Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung ausgetauscht wurden. Bei Mieterwechseln wurden Bäder modernisiert.



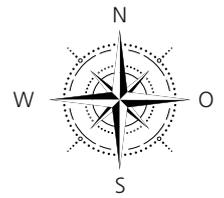
Noch in diesem Jahr werden erneut zahlreiche Modernisierungen am Objekt KÖ41 durchgeführt. Diese reichen von der kompletten Fassadenrenovierung, über den Eingangsbereich, das Treppenhaus, die Laubengänge bis hin zu verschiedenen Maßnahmen, welche die Wohnungen direkt betreffen.

Modernisierungsmaßnahmen:

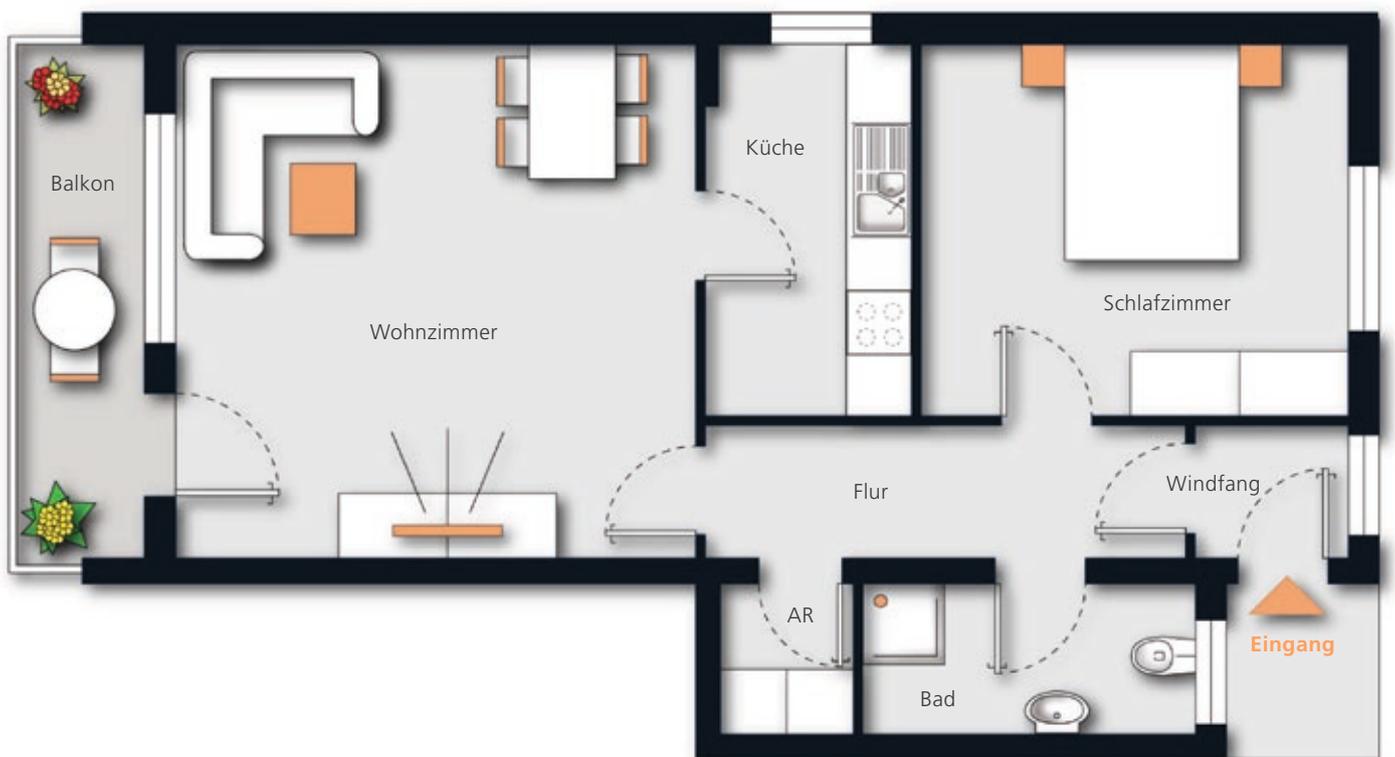
- ~ Fassade mit partieller Dämmung
- ~ Neuanstrich Haus, Balkone & Garagen
- ~ Neugestaltung des Eingangsbereichs
- ~ Pflasterarbeiten am Eingang mit Beleuchtung
- ~ Austausch der Briefkastenanlage
- ~ Erneuerung des Klingeltableau
- ~ Fahrradständer am Eingangsbereich
- ~ Modernisierung des Treppenhauses
- ~ Austausch der Laubeneingangstüren
- ~ neue Wohnungseingangstüren (VdS)
- ~ Tausch der restlichen, alten Sicherungskästen
- ~ neue Klingel-Gegensprechanlage



Erdgeschoss



Wohnung 01



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

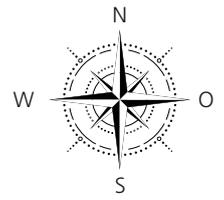


Stockwerke



Lage Wohnung

Erdgeschoss



Wohnung 02



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

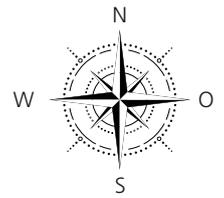


Stockwerke



Lage Wohnung

Erdgeschoss



Wohnung 03



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

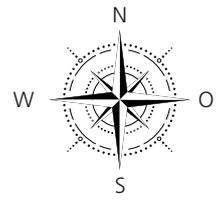


Stockwerke

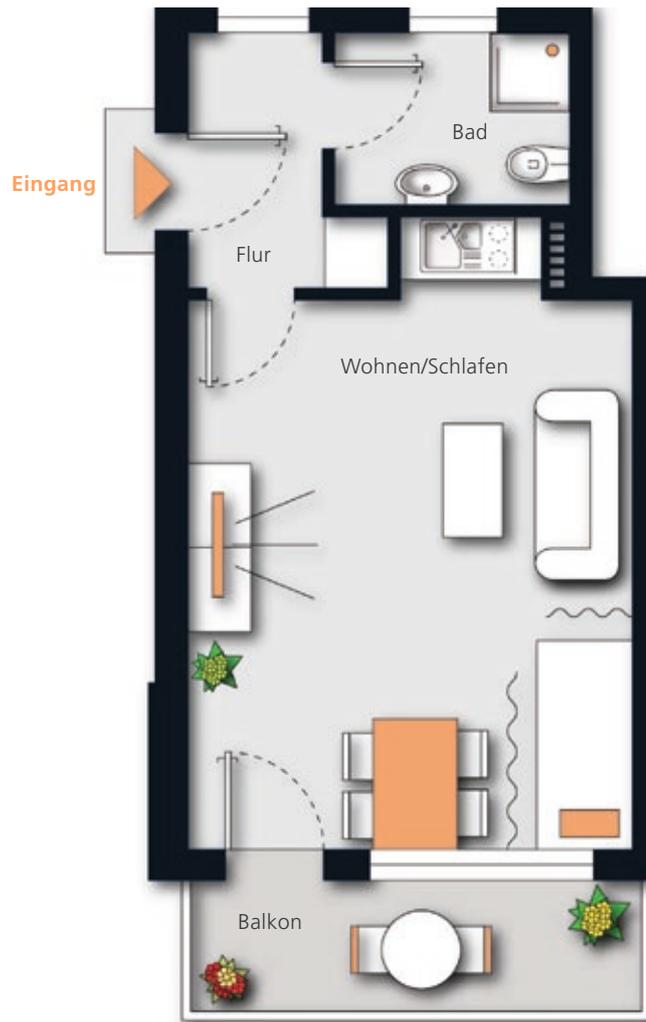


Lage Wohnung

Erdgeschoss



Wohnung 04



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

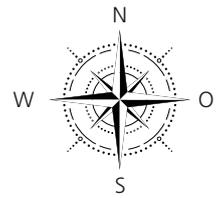


Stockwerke



Lage Wohnung

Erdgeschoss



Wohnung 05



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

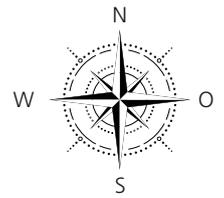


Stockwerke



Lage Wohnung

Erdgeschoss



Wohnung 06



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

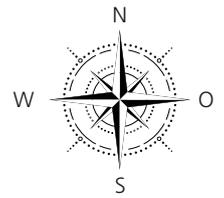


Stockwerke

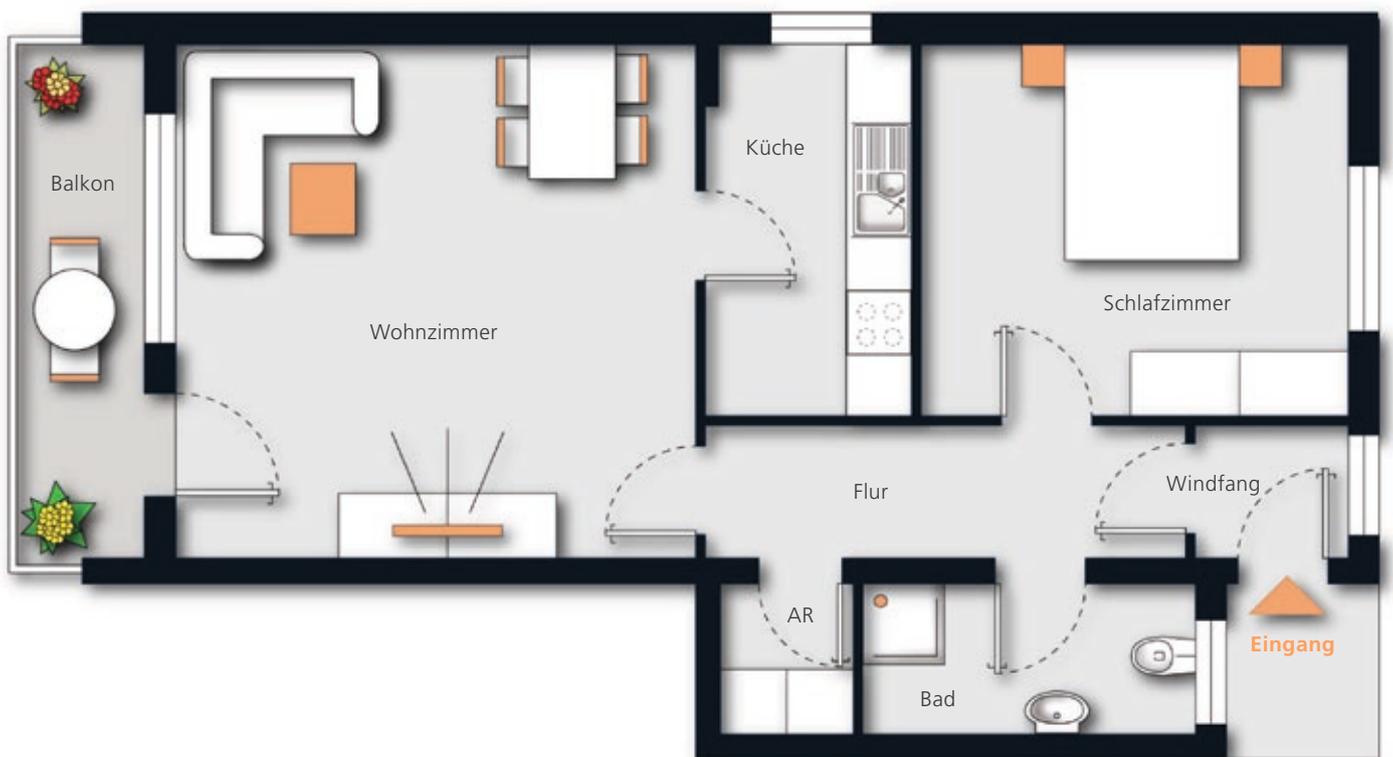


Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 07



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

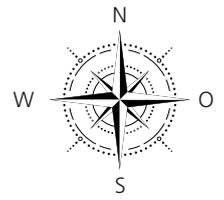


Stockwerke



Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 08



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

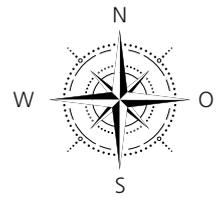


Stockwerke



Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 09



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

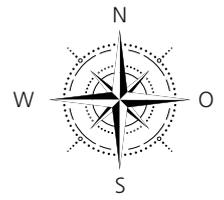


Stockwerke

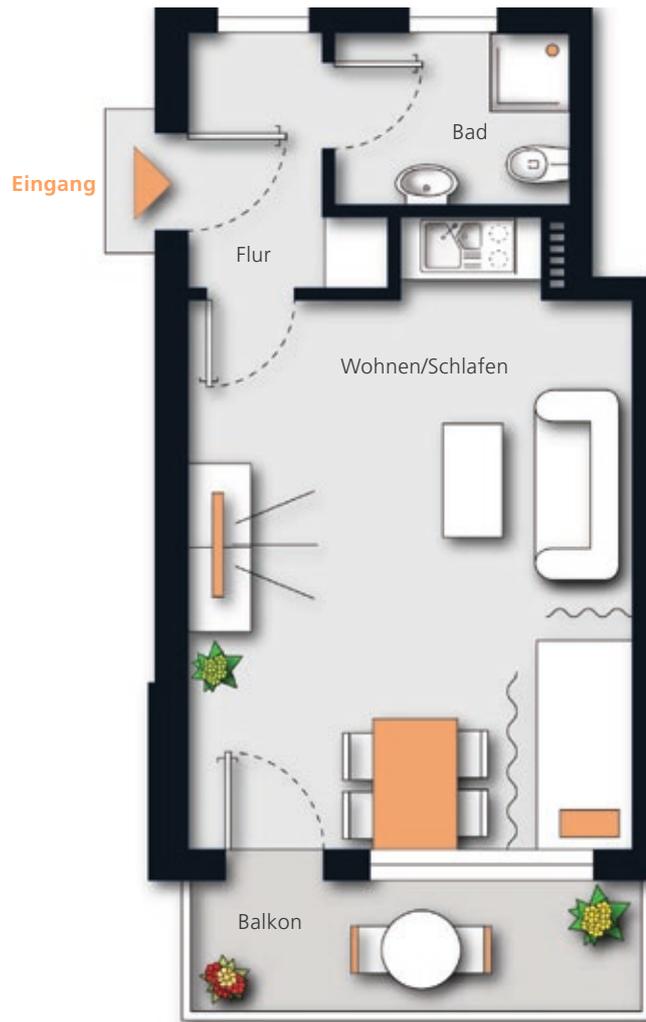


Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 10



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

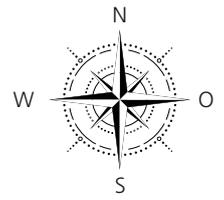


Stockwerke



Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 11



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

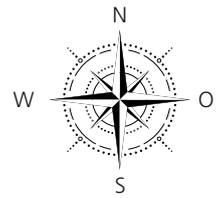


Stockwerke



Lage Wohnung

1. Obergeschoss



Wohnung 12



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

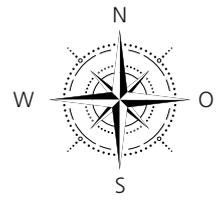


Stockwerke

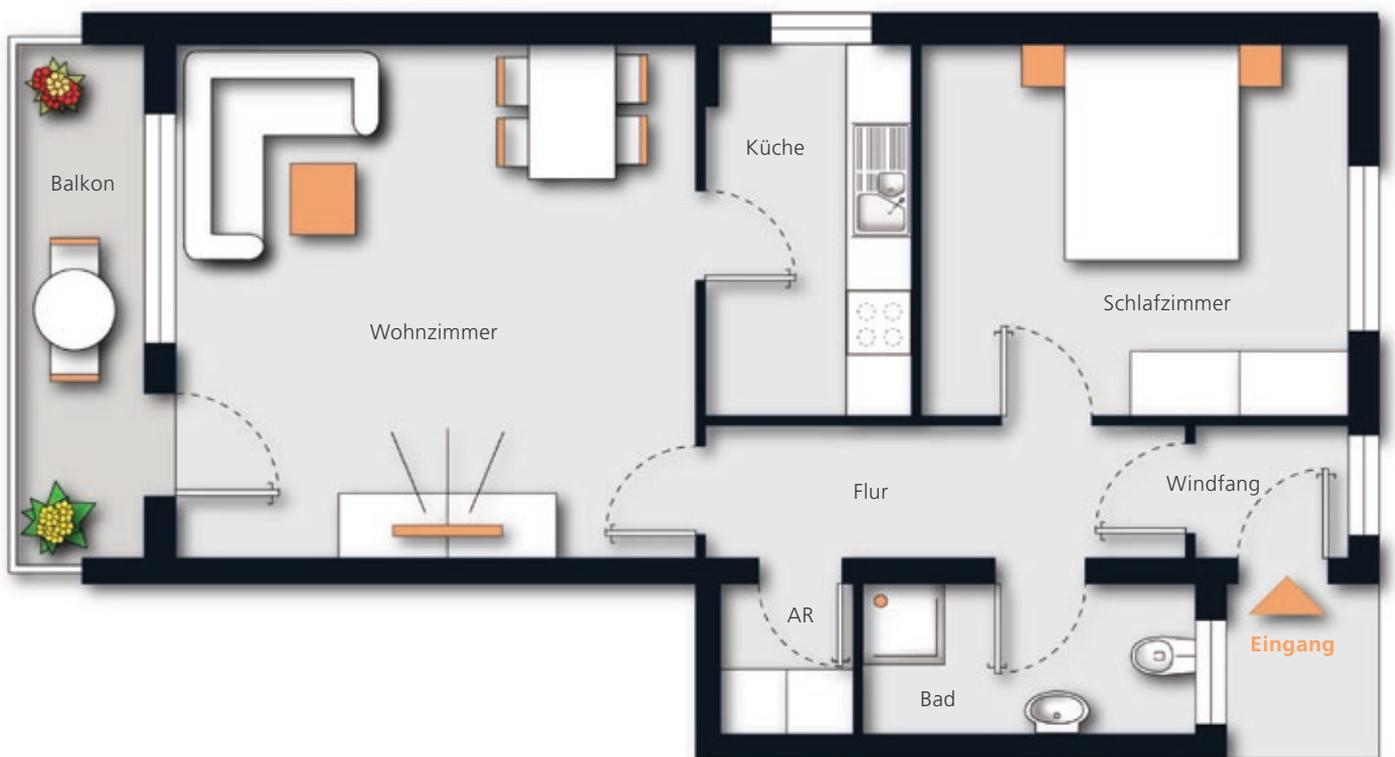


Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 13



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

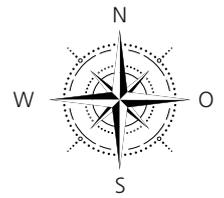


Stockwerke



Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 14



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

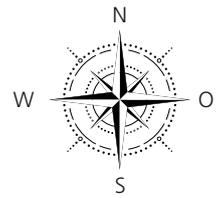


Stockwerke



Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 15



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

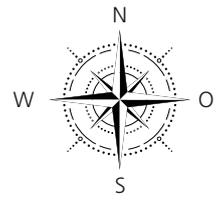


Stockwerke

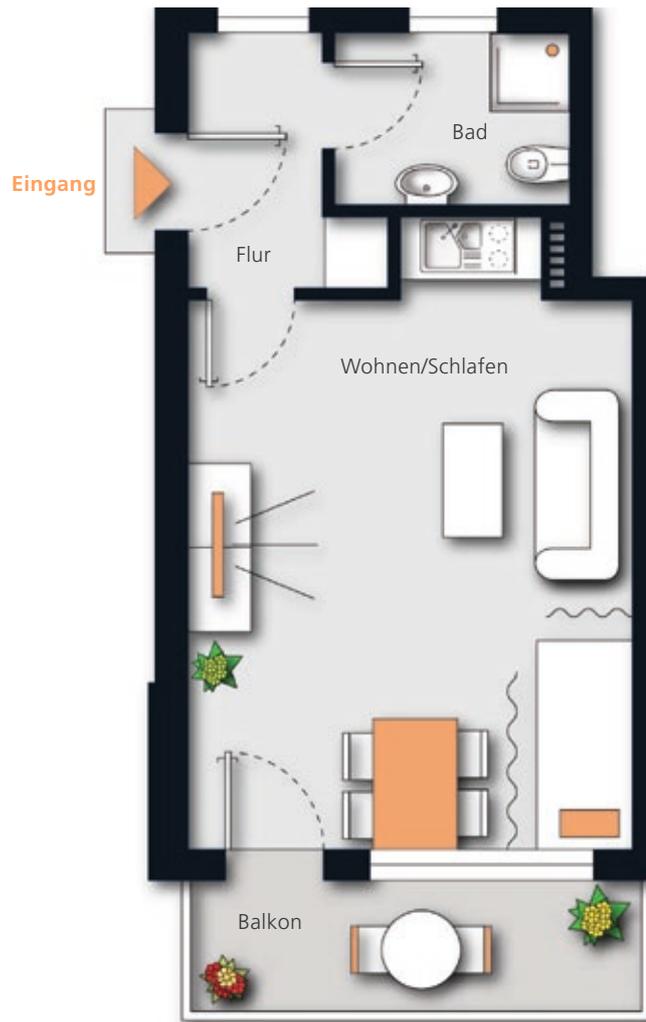


Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 16



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

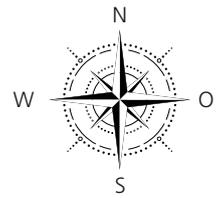


Stockwerke



Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 17



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

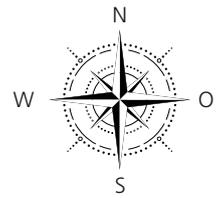


Stockwerke



Lage Wohnung

2. Obergeschoss



Wohnung 18



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

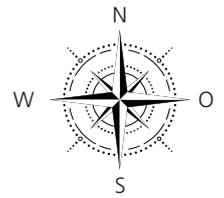


Stockwerke

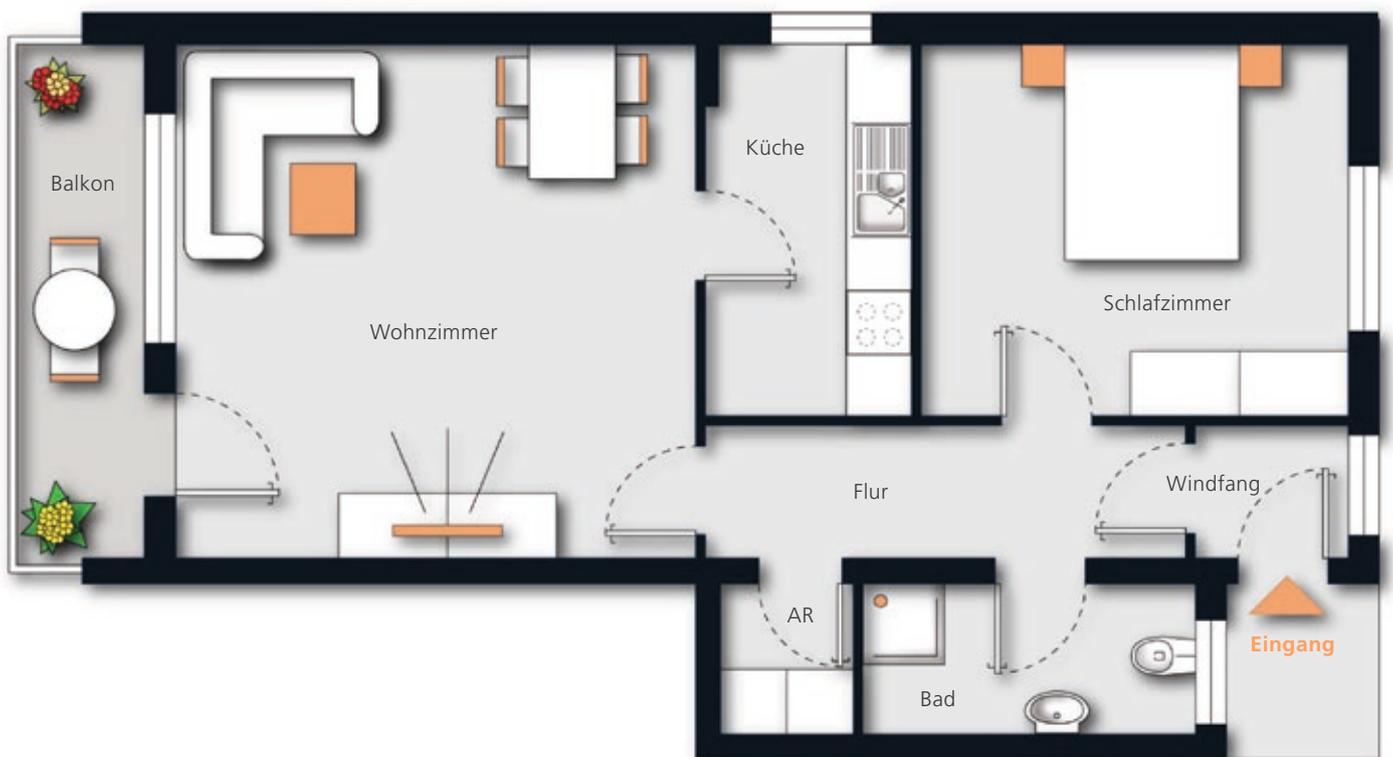


Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 19



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

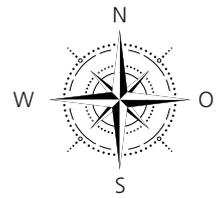


Stockwerke

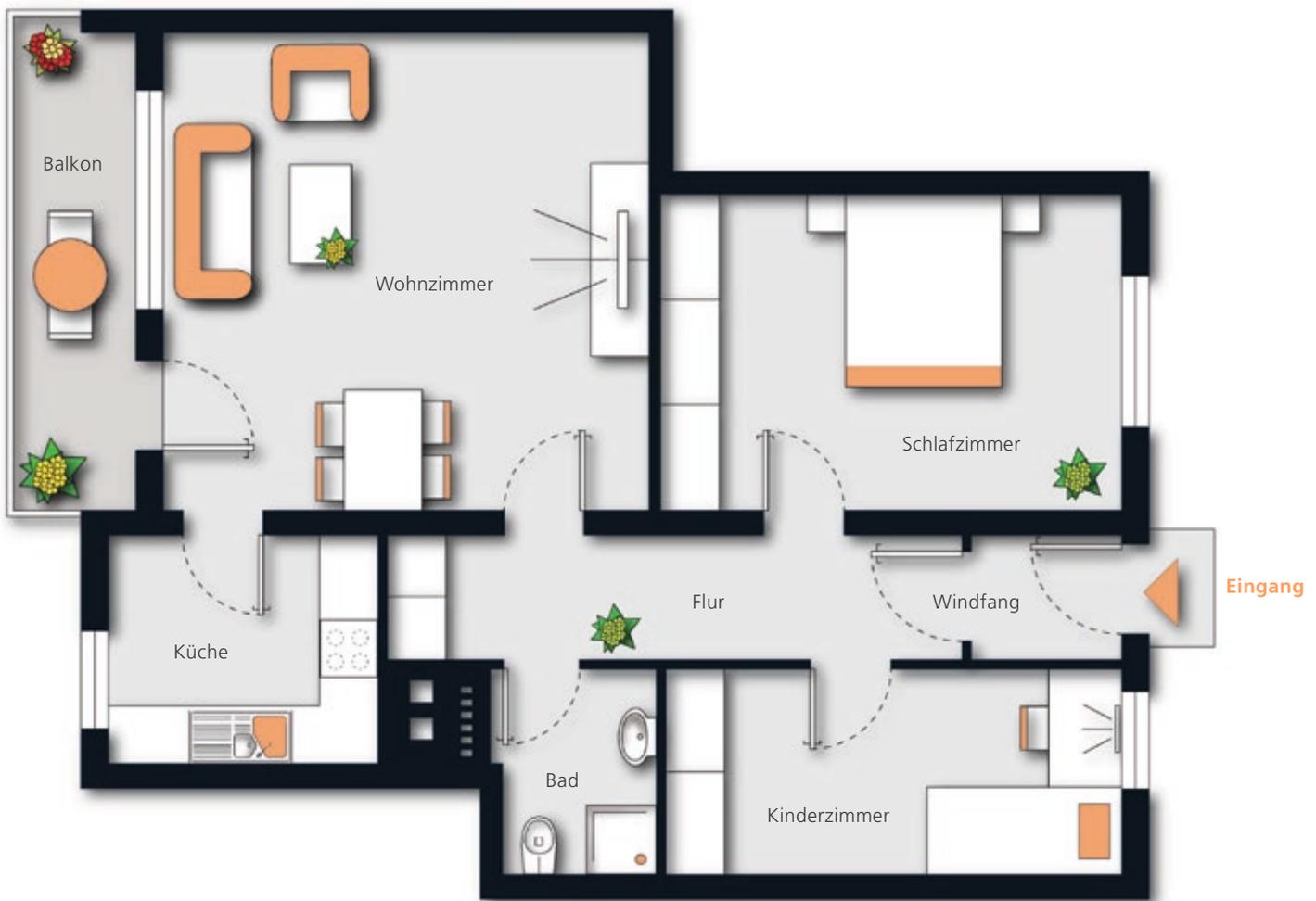


Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 20



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

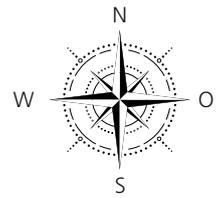


Stockwerke



Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 21



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

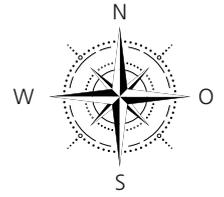


Stockwerke



Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 22



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

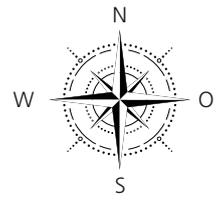


Stockwerke



Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 23



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

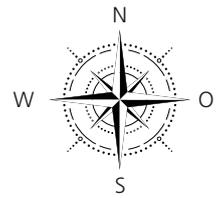


Stockwerke



Lage Wohnung

3. Obergeschoss



Wohnung 24



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

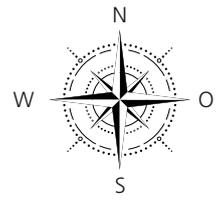


Stockwerke

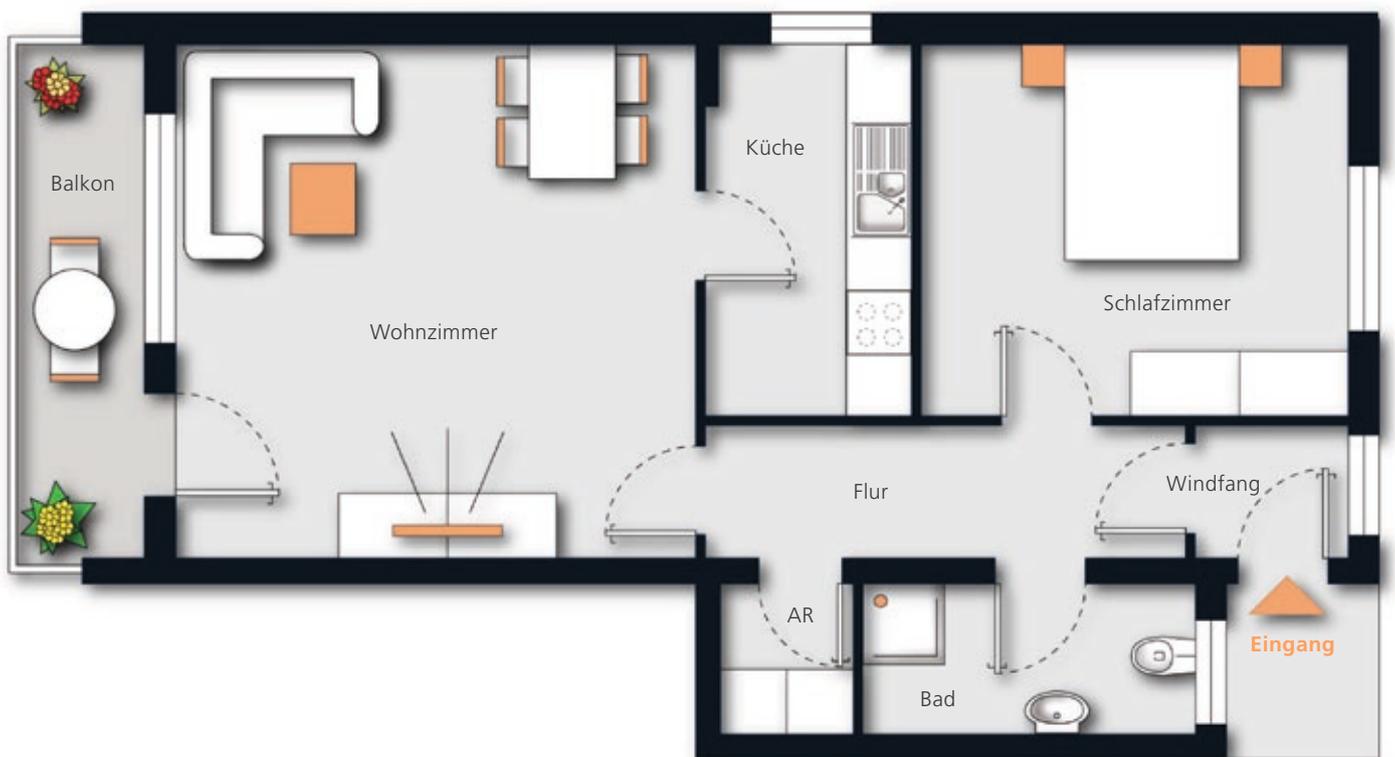


Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 25



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

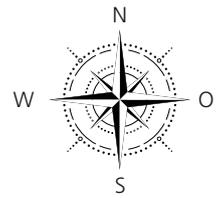


Stockwerke

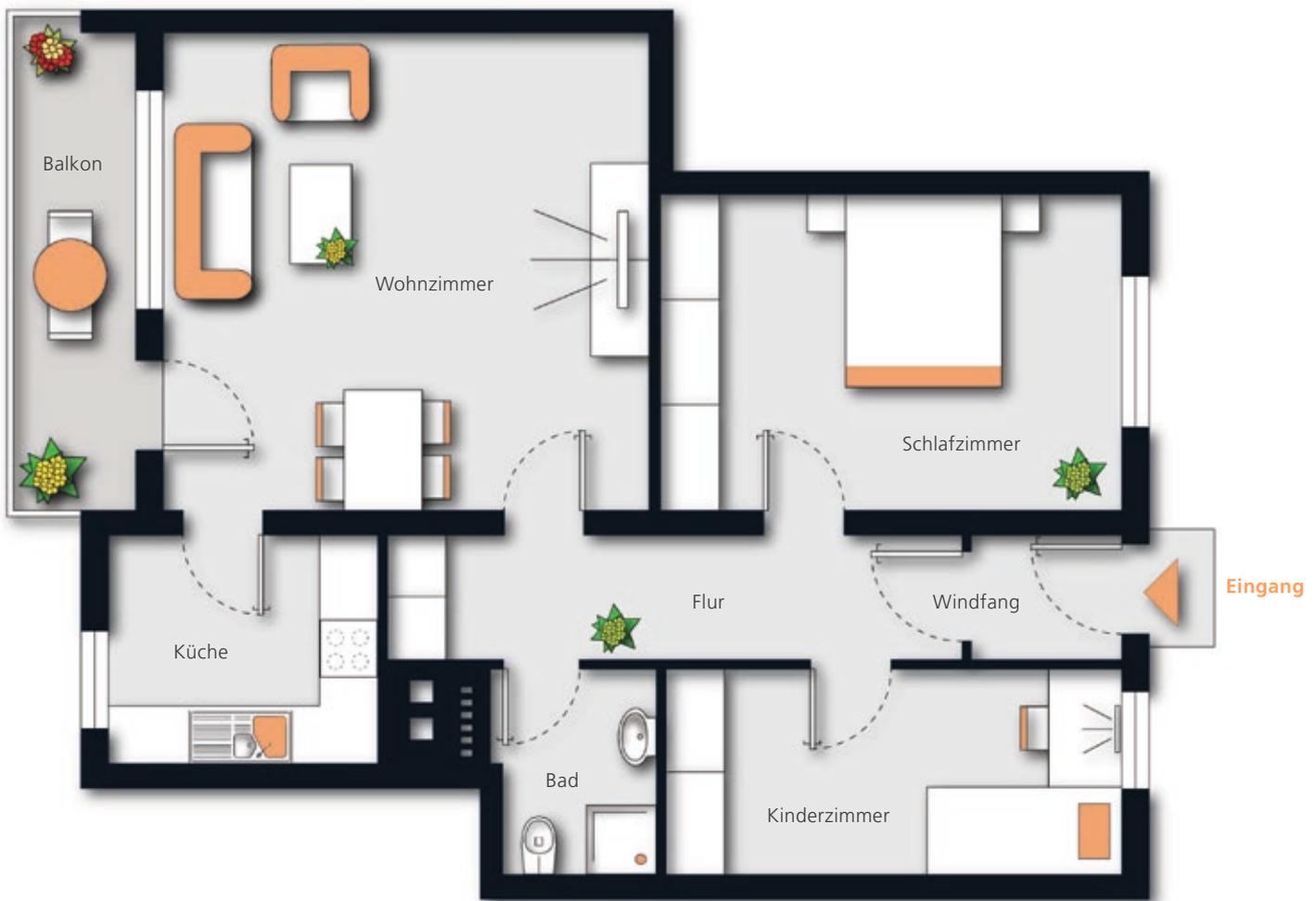


Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 26



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

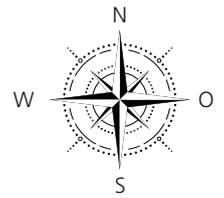


Stockwerke



Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 27



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

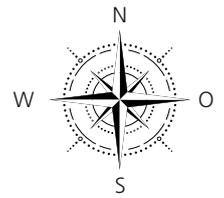


Stockwerke

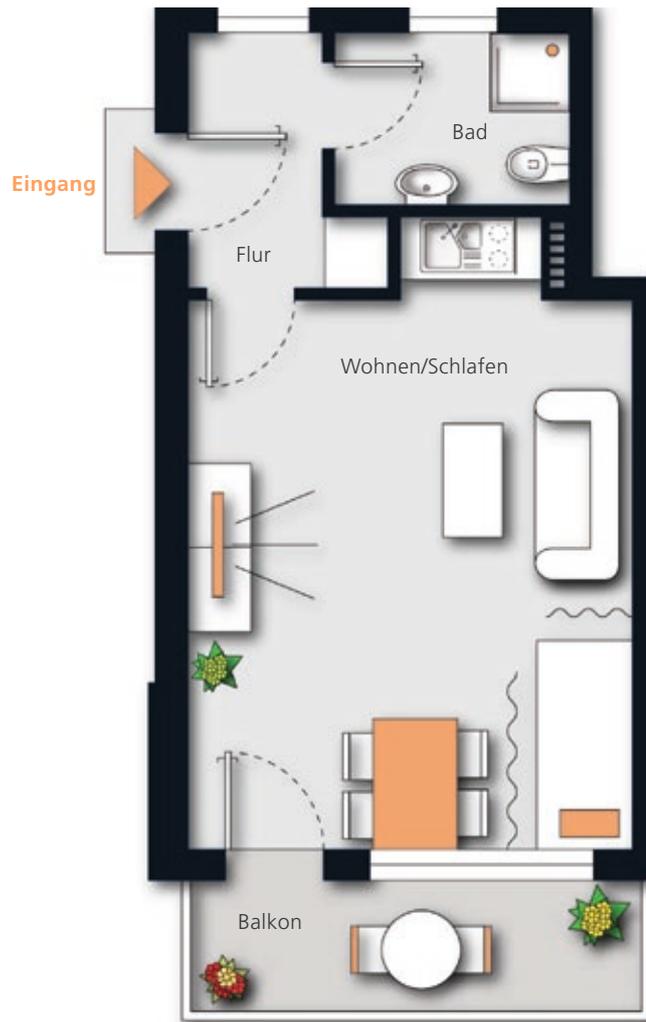


Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 28



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

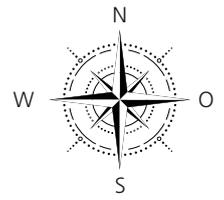


Stockwerke



Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 29



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

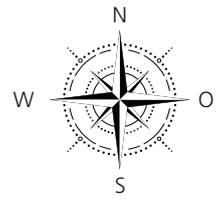


Stockwerke



Lage Wohnung

4. Obergeschoss



Wohnung 30



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

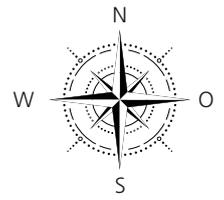


Stockwerke

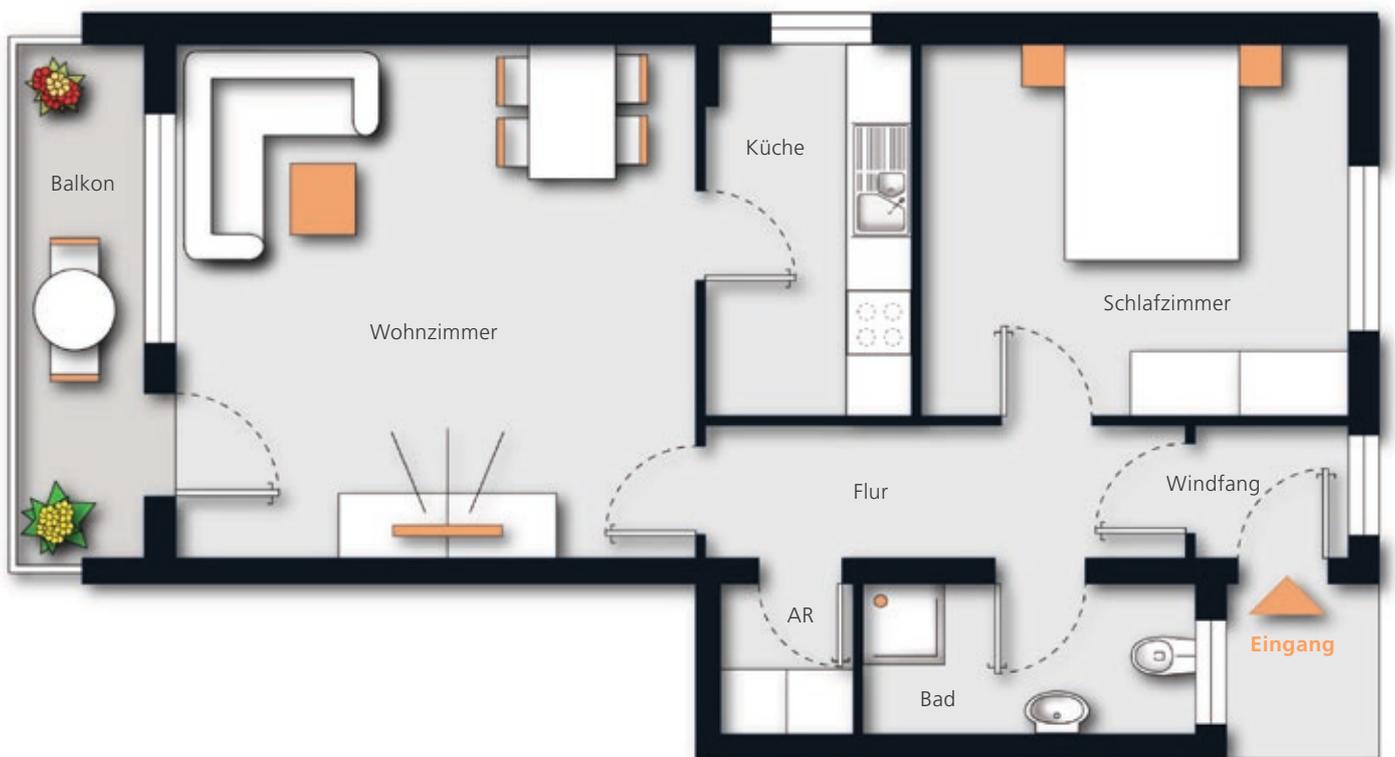


Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 31



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 14,97 qm |
| Küche | 7,22 qm |
| Bad | 4,80 qm |
| Flur | 5,75 qm |
| AR | 1,89 qm |
| Windfang | 1,80 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 64,43 qm

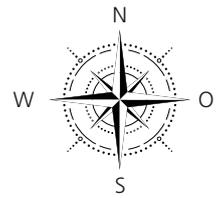


Stockwerke



Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 32



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 15,32 qm |
| Kinderzimmer | 10,34 qm |
| Küche | 6,60 qm |
| Bad | 3,43 qm |
| Flur | 6,13 qm |
| Windfang | 1,88 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 71,70 qm

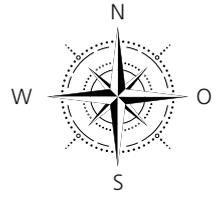


Stockwerke



Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 33



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 25,00 qm |
| Schlafzimmer | 17,25 qm |
| Kinderzimmer | 9,12 qm |
| Küche | 4,18 qm |
| Bad | 3,97 qm |
| Flur | 7,87 qm |
| Balkon (1/2) | 3,00 qm |

Gesamt 70,39 qm

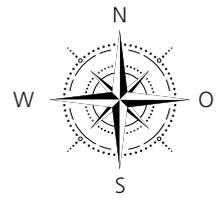


Stockwerke



Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 34



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 20,00 qm |
| Bad | 3,44 qm |
| Flur | 3,24 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 29,08 qm

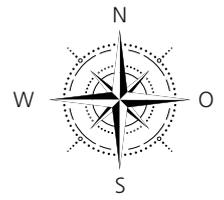


Stockwerke



Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 35



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,00 qm |
| Schlafzimmer | 13,07 qm |
| Küche | 3,40 qm |
| Bad | 3,57 qm |
| Flur | 2,88 qm |
| Balkon (1/2) | 4,60 qm |

Gesamt 47,52 qm

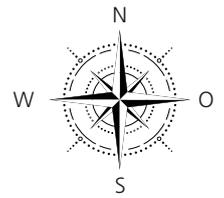


Stockwerke



Lage Wohnung

5. Obergeschoss



Wohnung 36



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 20,79 qm |
| Schlafzimmer | 11,82 qm |
| Küche | 5,49 qm |
| Bad | 3,45 qm |
| Flur | 3,34 qm |
| Windfang | 2,07 qm |
| AR | 1,43 qm |
| Balkon (1/2) | 2,40 qm |

Gesamt 50,79 qm

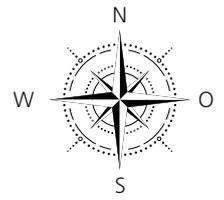


Stockwerke



Lage Wohnung

Dachgeschoss



Wohnung 37



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 13,90 qm |
| Schlafzimmer | 18,52 qm |
| Küche | 7,70 qm |
| Bad | 7,70 qm |
| Flur | 7,42 qm |

Gesamt 55,24 qm

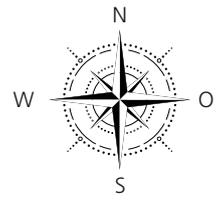


Stockwerke



Lage Wohnung

Dachgeschoss



Wohnung 38



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 22,41 qm |
| Schlafzimmer | 26,37 qm |
| Küche | 8,62 qm |
| Bad | 6,63 qm |

Gesamt 64,03 qm

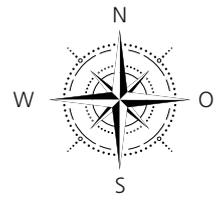


Stockwerke



Lage Wohnung

Dachgeschoss



Wohnung 39



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 19,81 qm |
| Schlafzimmer | 13,84 qm |
| Küche | 7,58 qm |
| Bad | 7,23 qm |
| Flur | 7,69 qm |

Gesamt 56,15 qm

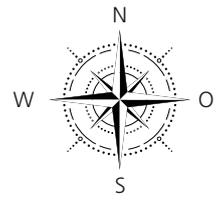


Stockwerke



Lage Wohnung

Dachgeschoss



Wohnung 40



Wohnflächen

| | |
|-----------------|----------|
| Wohnen/Schlafen | 19,54 qm |
| Küche | 7,43 qm |
| Bad | 4,13 qm |

Gesamt 31,10 qm

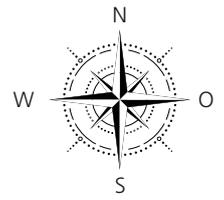


Stockwerke



Lage Wohnung

Dachgeschoss



Wohnung 41



Wohnflächen

| | |
|--------------|----------|
| Wohnzimmer | 15,35 qm |
| Schlafzimmer | 12,16 qm |
| Kinderzimmer | 10,20 qm |
| Küche | 7,10 qm |
| Bad | 5,83 qm |
| Flur | 12,01 qm |

Gesamt 62,65 qm



Stockwerke



Lage Wohnung

Untergeschoss

Keller



BESTANDSBESCHREIBUNG

Grundlegendes

Die Wohnanlage ist in eine landschaftlich reizvolle Umgebung im Süden von Königsbrunn eingebettet. Auf dem großen Grundstück säumen herrlich eingewachsene, gepflegte Grünflächen das Haus. Die Wohnanlage wurde 1970 ursprünglich von einem Bauingenieur für sich selbst errichtet. Entsprechend durchdacht geplant, in Folge gepflegt und auf dem laufenden Stand der Technik gehalten. Garagen und Autostellplätze sind für alle Bewohner verfügbar. Es sind insgesamt 41 Wohnungen zwischen 30 und 71 qm mit 1 bis 4 Zimmern vorhanden.

Eingangsbereich

Ein Teil der Wohnungen wird über das mittig liegende Treppenhaus erschlossen. Der Zugang zu den restlichen Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Ein Aufzug fährt vom Keller bis in die 5. Etage.

Treppenhaus

Das Treppenhaus besteht aus Stahlbetontreppenläufen mit Natursteinbelag und Metallgeländer.

Wände/Decken

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

Wohnungen

Die 1 bis 4 Zimmer großen Wohnungen verfügen alle über einen eigenen Balkon (außer im Dachgeschoß) und modernisierte Bäder.

Fensterelemente

Die vorhandenen Kunststofffenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet und wurden vor ca. 5 Jahren verbaut. Die Fensterelemente verfügen größtenteils über innen liegenden Rollläden zur Verdunkelung. Die zweigeteilten und vergitterten Kellerfenster sind aus Metall mit einer Einfachverglasung ausgestattet.

Bodenaufbau/Bodenbeläge

Isolierestrich mit PVC- Belägen, Laminat oder Teppich bzw. Fliesen im Sanitärbereich.

Innentüren

Die Innentüren bestehen aus naturholzfunierten Fertigtüren.

Sanitär

Die Bäder wurden nach und nach, bei Mieterwechsel, modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer.

Balkone

Die auskragenden Balkone haben als Boden eine eingebundene Stahlbetonplatte mit vertikalen Beton-Geländer und horizontalen verzinkten Stahlrohren als Handlauf und Abschlussgeländer.

Elektroinstallation

Die Hauptverteiler befinden sich im Keller. Die Elektroinstallation ist unter Putz verlegt und die bauzeitlichen Sicherungskästen wurden nach und nach durch moderne ersetzt. FI Schalter vorhanden. Das Haus verfügt über einen Kabelanschluss.

Heizung

Eine Besonderheit ist die von den Mietern geschätzte Nachtspeicherheizung. Aufgrund eines geschlossenen Wartungsvertrages können sich die Mieter bei Fragen und Problemen rund um die Heizung direkt an ein Fachunternehmen wenden. Die Energiekosten für die Heizung werden direkt zwischen dem Mieter und dem Versorger abgerechnet und belasten somit einen eventuellen Investor nicht.

Dach

Das Dachgeschoss wurde mit fünf Wohnungen um die Jahrtausendwende ausgebaut und hat hier eine

Zwischensparrendämmung dem Baujahr entsprechend mit einer Gipskartonverkleidung als Raumabschluss. Das gesamte Dach hat eine Flachdachpfannendeckung.

Aussenanlagen

Sämtliche Zuwege zum Haus und die bestehenden Stellplätze wurden mit Betonsteinpflaster verlegt. Ein eigener Spielplatz ist im hinteren Bereich des Hauses vorhanden. Es sind 22 Garagen und 19 Stellplätze vorhanden.

MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Fassade/Garagen

Entfernung der alten Fassadenverkleidung, Anbringen von einem partiellen Vollwärmeschutz. Verputzen. Neuer zweifarbiger Farbanstrich der gesamten Fassade inkl. Balkone. Neuanstrich der Garagen inkl. Tore

Eingangsbereich

Neugestaltung des Eingangsbereichs - neues Pflaster inkl. Beleuchtung, neue Briefkastenanlage, neues Klingeltableau, neue Fahrradständer.

Treppenhaus

Entfernung der alten Fliesen und Verkleidungen neuer, zweifarbiger Anstrich. Austausch der Laubeneingangstüren, neue Beleuchtung

Wohnungen

- > neue Wohnungseingangstüren (VdS)
- > Tausch der restlichen alten Sicherungskästen
- > neue Klingel-Gegensprechanlage

Keller

Entfernung alter Verkleidungen, Neuanstrich.

Sonstiges

Die in den Grundrissen und Ansichten oder in den Simulationen dargestellten Einrichtungsgegenstände (z. B. Kamine, Kücheneinrichtungen, Hauswirtschaftsraumeinrichtungen, Einbauschränke, Möblierungen, usw.) sind nur Möblierungsvorschläge. Sie dienen zur Veranschaulichung und sind kein Bestandteil des geschuldeten Vertragsumfangs des Verkäufers.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten.

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude. Hinsichtlich den bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz. Das bedeutet es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Anforderungen. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes.

Die Baubeschreibung wurde anhand vorliegender Genehmigungspläne aus der Bauzeit des Gebäudes und vor-Ort-Besichtigung erstellt. Eine absolute Gewähr für damals verbaute Materialien kann nicht gegeben werden. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrages sowie die Bestands- und Modernisierungsbeschreibung, die Bestandteil der beurkundeten Teilungserklärung ist.

Chancen & 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 langfristi-

ges 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 Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumachen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

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 Eingabeplanung 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 Prospektes:

Wertachpark Immobilien Gmbh & Co. KG Asset 1 KG
Kapellstraße 5
D-86609 Donauwörth
www.wertachpark.de

