



# STADTVILLA II

LUXURY LIVING LAUINGEN



EXPOSÉ VILLA II

## LUXURIÖSES LEBEN IN LAUINGEN

Lernen Sie die sechs neuen luxuriösen Immobilienobjekte in der wunderschönen Kleinstadt Lauingen an der Donau kennen. Stadtvilla II - zum Eigennutz oder zur Kapitalanlage.



## DAS PASSENDE IMMOBILIENOBJEKT FÜR SIE

Ganz gleich ob Sie eine sinnvolle Investition oder eine Immobilie für sich selbst suchen, die Stadtvilla II mit ihren sechs wunderschönen Wohnungen im Herzen von Lauingen an der Donau lässt keine Wünsche offen. Die Objekte bestechen allesamt durch ihre durchdachten Grundrisse, die hochwertige Ausführung, sowie die optimale Lage. Hohe Wohnansprüche werden hier in allen Bereichen erfüllt.



### AUSSERGEWÖHNLICHES ERLEBEN

## STADTVILLA II IN LAUINGEN

#### Lage

Das geplante Objekt sollte zum Einen ruhig im Grünen mit schöner Natur umgeben liegen, dennoch sollten auch alle Annehmlichkeiten vorhanden sein, die zu einem modernen Leben notwendig sind. Auf der Suche nach dem richtigen Standort für dieses außergewöhnliche Objekt, fiel die Wahl auf ein äußerst schönes Grundstück in Lauingen an der Donau. In einer ansprechenden Wohnsiedlung stößt die Stadtvilla II zukünftig auf eine gut situierte Nachbarschaft. An der ruhigen Ecke Riedhauser Str. / Gartenstraße wird der luxuriöse Neubau entstehen. In nur 400 Meter entfernt (zu Fuß demnach nur ein paar Minuten) gelangt man in das beliebte Zentrum, die wunderschöne Altstadt mit all seinen Geschäften, Restaurants und Cafés. Und auch zum Donauufer sind es nur ein paar 100 Meter.

#### Highlights auf einen Blick

Nachfolgend die wichtigsten Highlights des Objekts Stadtvilla II zusammengefasst:

- 6 luxuriöse Wohnungen mit rund 55 qm bis 104 qm
- KfW Effizienzhaus gemäß EnEV Nachweis KfW Haus 55
- 2 Erdgeschosswohnungen mit liebevoll gestalteten Gartenanteilen
- 2 weitläufige Sonnenterrassen für die Dachwohnungen
- Gehobene Ausstattung (Fliesen, Parkett, Sanitär, etc.)
- Barrierefreiheit im Erdgeschoss
- Jede Wohnung mit Garage bzw. Stellplatz
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dezentrale Raumlüftung
- Großzügige Wohn-/Essbereiche
- Viel Licht durch moderne, teils raumhohe Fenster
- Video-Klingelanlage



KLEINSTADT ZUM WOHLFÜHLEN

# LAUINGEN

## Kultur und Freizeit

Die malerische Kleinstadt Lauingen bietet sowohl seinen Einwohnern als auch Besuchern zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitbeschäftigungen. Allein 11 Kirchen können in Lauingen besucht werden, ferner gehören zu den Highlights z. B. das alte Rathaus, der Schimmelturm, das Herzogschloss oder der Albertus-Weg. In und um Lauingen lädt die herrliche Natur und die Wege entlang der Donau zum Wandern, Fahrrad fahren und andere diverse Sportarten ein. Gleich in der Nähe befindet sich der beliebte Auwaldsee. Hier kann man im Sommer Schwimmen, die Ruhe genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Das Pfannental (großes Naherholungsgebiet) und der Luitpoldhain (parkähnliche Anlage) erfreuen sich ebenfalls großer Beliebtheit bei den Lauingern und seinen Gästen. Das rege Vereinsleben und die zahlreichen anderen von der Stadt geschaffenen Einrichtungen (Hallenbad, Stadthalle, etc.) runden das sehr attraktive Kultur- und Freizeitangebot ab. Optimale Voraussetzungen, sich hier eine Immobilie zur Kapitalanlage oder zum Eigennutz anzuschaffen.

## Wirtschaft und Infrastruktur

Die Zufriedenheit aller im Landkreis Dillingen an der Donau und insbesondere in Lauingen Lebenden ist groß. Das hat nicht nur etwas mit der herrlichen Natur und dem hohen Freizeitwert zu tun, sondern auch mit der ausgezeichneten wirtschaftlichen Lage und der perfekten Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist auch die traditionell geringe Arbeitslosenquote, die in den letzten Jahren bei rund 2 % liegt. Verschiedenste mittelständische Unternehmen haben sich in und um Lauingen angesiedelt bzw. sind gewachsen, daher können auch jedes Jahr ausreichend Ausbildungsplätze offeriert werden. Lauingen überzeugt ferner mit guten Schulen, Kindergärten, Kitas, Ganztagesbetreuung und einem professionellen Angebot für Jugendliche.

Wer in Lauingen einkaufen oder sich kulinarisch verwöhnen möchte, muss ebenfalls nicht lange suchen. Ausgezeichnete Restaurants und angenehme Geschäfte finden sich überall.



## LAGE LAUINGEN

In der Kette der hübschen schwäbischen Städte zwischen Ulm und Donauwörth bildet Lauingen das Bindeglied in der Mitte. Das breite Tal der Donau mit Auwäldern und Seen ist im Norden eingesäumt von den Ausläufern des schwäbischen Jura und im Süden von der mittel-schwäbischen Hochebene. Lauingen liegt an der Bahnstrecke Ulm-Regensburg (Donautalbahn) und der B 16. Anbindungen bestehen zur Autobahn A 7 Kempten-Würzburg (18 km) und A 8 Stuttgart-München (20 km).







STADTVILLA II AUSSEN

## DAS OBJEKT

### Überzeugend schon von außen

Bereits von außen kann die hochwertige und massive Bauweise nach EnEV (KfW Haus 55) erahnt werden. Die Stadtvilla II ist voll unterkellert und wird alle modernen Anforderung an ein Energieeffizienzhaus erfüllen. Optisch besticht das Objekt samt seiner liebevoll gestalteten Außenanlagen durch seine ausgewogenen Proportionen und der zugleich modernen als auch herrschaftlichen Ausführung. Die Immobilie verfügt insgesamt über vier Stockwerke (Keller, EG, 1. OG und DG). In den Etagen Erdgeschoss bis Dachgeschoss sind jeweils zwei Wohnungen untergebracht, die über einen Hauseingang erschlossen werden. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz bzw. eine Garage.

### Im Detail

Bereits beim Eintreten in das Objekt vermittelt das einladende, mit Natursteinen ausgestattete Treppenhaus einen charmanten und wohnlichen Eindruck. Viel Wert wird auch auf die Innen- und Außenbeleuchtung gelegt. Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich. Besonders hervorzuheben sind die integrierten, teilweise raumhohen Fenster, hierbei handelt es sich um 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert 0,8). Wer seine Räume gerne komplett verdunkeln möchte, kann dies mit den hochwertigen, elektrischen Rollläden tun.

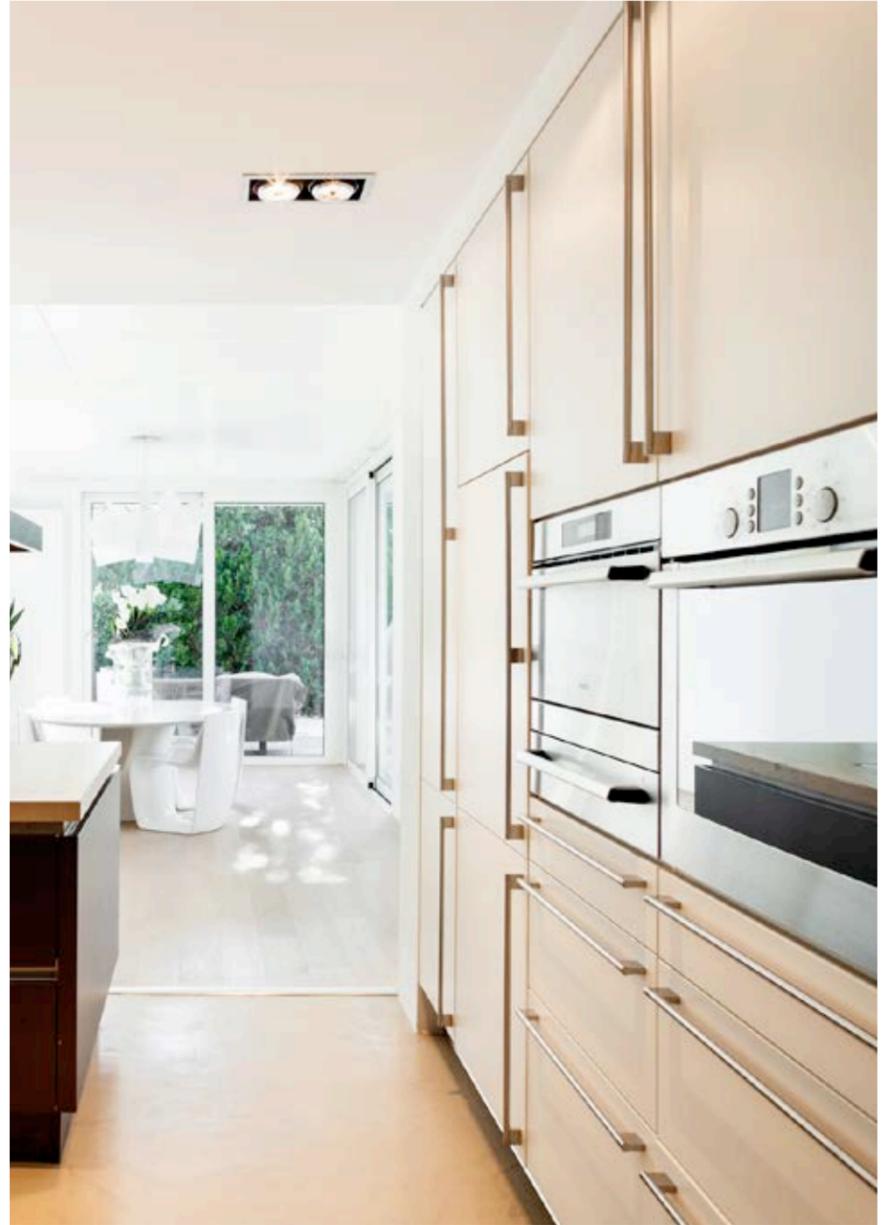
Lesen Sie mehr zur gehobenen Ausstattung der Räume auf Seite 8 und 9.

## EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL

Erleben Sie in den sechs Immobilien der Stadtvilla II ein exklusives, luxuriöses und großzügiges Wohngefühl. Jede Wohnung bietet mit einer Terrasse, einem Garten, Balkon oder einer herrlichen und weitläufigen Dachterrasse die Option, den Wohnraum nach Außen zu erweitern. Die ruhige Lage und Umgebung bietet gerade im Sommer häufig die Gelegenheit, auf der eigenen Terrasse die Sonne zu genießen und sich zu erholen.

Alle Grundrisse sind äußerst durchdacht und bieten so ein optimales Platzverhältnis in allen Räumen. Die Großzügigkeit in den Wohn-/Essbereichen besticht ebenso, wie die eingeplanten Zusatzräume (z. B. Gäste-WC, Abstellraum). Lernen Sie die Stadtvilla II kennen, sie bietet ideale Voraussetzungen zum Eigennutz, aber auch zur Kapitalanlage, denn die Nachfrage nach modernem, schönem Wohnraum mit gehobener Ausstattung in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung steigt unentwegt.





STADTVILLA II INNEN

## DIE AUSSTATTUNG

### **Gehobene Ausstattung für hohe Ansprüche**

Luxuriöses Wohnen benötigt exklusive Ausstattung. Namenhafte, deutsche Markenhersteller und mit Bedacht ausgewählte Materialien, Sanitärgegenstände, etc. gehören bei der Stadtvilla II einfach dazu bzw. sind Grundausstattung. Für eine wohnliche und angenehme Atmosphäre sorgen insbesondere auch die Böden. In den Räumen – welche übrigens alle mit Fußbodenheizung ausgestattet werden – wird hochwertiges Parkett und Fliesen verlegt. Moderne, helle Türen ergänzen die Räume harmonisch. Ebenfalls tragen zu einem angenehmen Wohngefühl die großen, teilweise raumhohen Fenster bei. Zur Ausstattung zählt außerdem eine dezentrale Raumlüftung. Alle Badezimmer

verfügen über ein Fenster, teilweise mit Doppelwaschtischen, Badewanne und Dusche. Ebenfalls gehört zu jeder Wohnung ein eigener Keller und auch Stellplatz/ Garage für den Pkw.

### **Resümee und Ziele**

Mit der Stadtvilla II wird Wohnraum geschaffen, in dem sich ein breites Publikum, jedoch mit gehobenen Ansprüchen, wohlfühlt. Demnach kann in dieses Objekt bedenkenlos sowohl zur Kapitalanlage als auch zum Eigennutz investiert werden. Im Übrigen sind Sonderwünsche oder Umplanungen gemäß Kundenwunsch jederzeit denkbar. So werden individuelle Wohnräume jederzeit realisiert.



## ERDGESCHOSS LINKS

# WOHNUNG 7

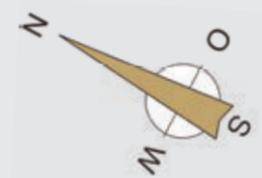
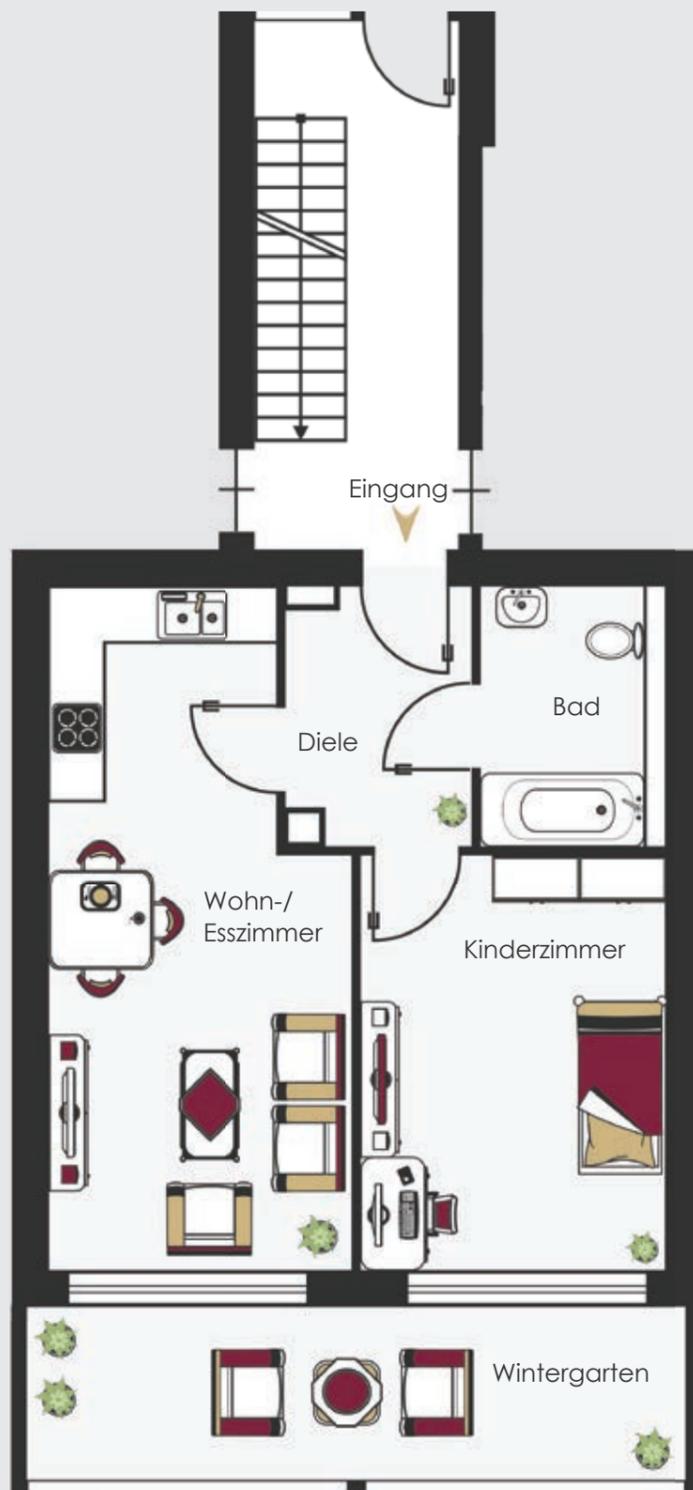
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	27,30 qm
Schlafzimmer	15,62 qm
Kinderzimmer	13,96 qm
Bad	7,24 qm
Diele	6,52 qm
Terrasse	13,30 qm (1/2)

**GESAMT:** 83,94 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Weitläufige Sonnenterrasse
- Eigener, hübsch gestalteter Gartenanteil
- Offenes Wohnen mit schönem Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Drei große Fenster-Türen führen auf die Terrasse
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC & Doppelwaschtisch



## ERDGESCHOSS MITTE

# WOHNUNG 8

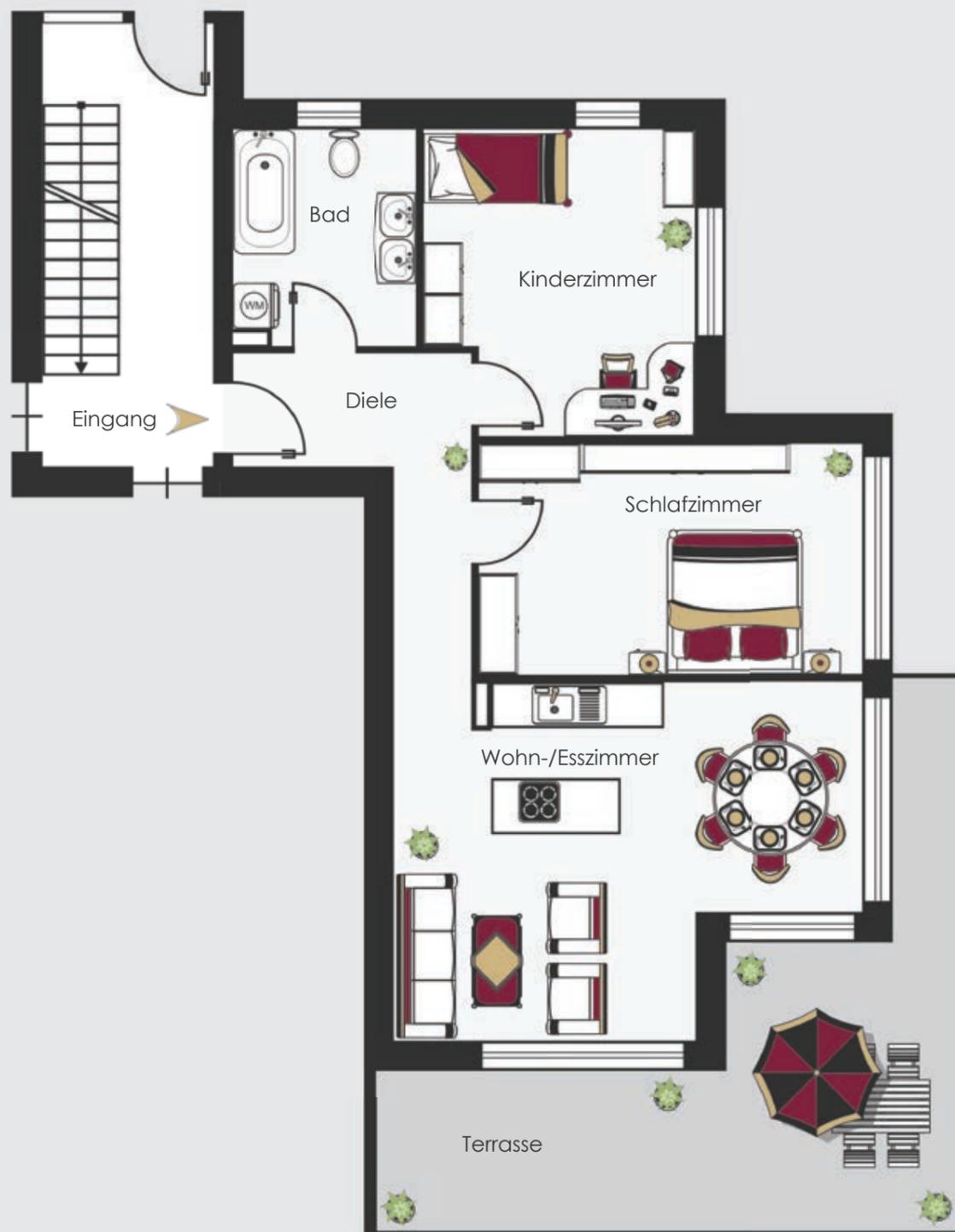
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	22,07 qm
Schlafzimmer	15,11 qm
Bad	5,06 qm
Diele	5,32 qm
Wintergarten	15,75 qm

**GESAMT:** 63,31 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Eigener kleiner Gartenanteil
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer Badewanne, WC & Waschtisch



## ERDGESCHOSS RECHTS

# WOHNUNG 9

### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	27,30 qm
Schlafzimmer	15,62 qm
Kinderzimmer	13,96 qm
Bad	7,24 qm
Diele	6,52 qm
Terrasse	13,30 qm (1/2)

**GESAMT:** 83,94 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Weitläufige Sonnenterrasse
- Eigener, hübsch gestalteter Gartenanteil
- Offenes Wohnen mit schönem Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Drei große Fenster-Türen führen auf die Terrasse
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC & Doppelwaschtisch



## 1. OBERGESCHOSS LINKS

# WOHNUNG 10

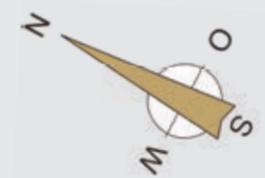
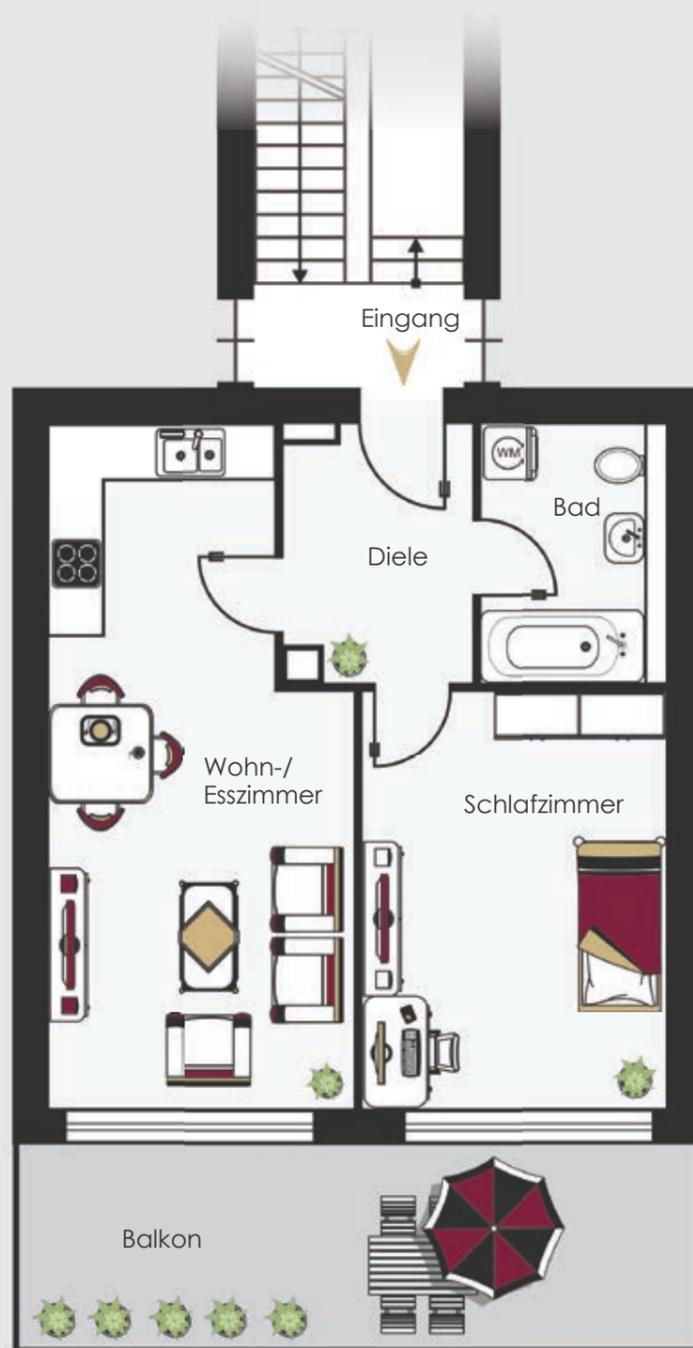
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	20,46 qm
Schlafzimmer	12,39 qm
Kinderzimmer	11,79 qm
Bad	5,62 qm
Diele	6,52 qm
Balkon	7,87 qm (1/2)

**GESAMT:** 64,65 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Schöner Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC & Doppelwaschtisch



## 1. OBERGESCHOSS MITTE

# WOHNUNG 11

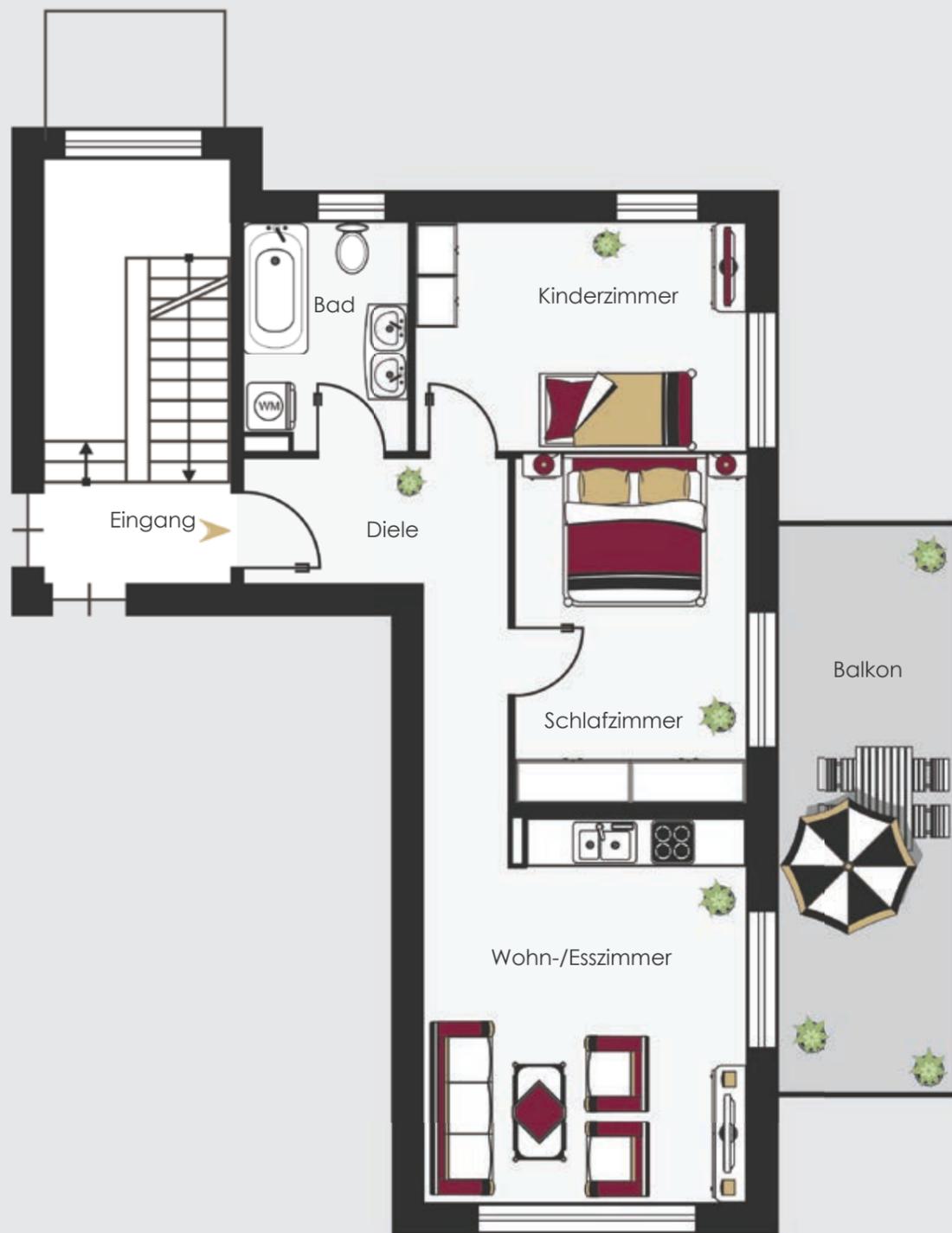
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	22,07 qm
Schlafzimmer	15,11 qm
Bad	5,06 qm
Diele	5,32 qm
Balkon	7,95 qm (1/2)

**GESAMT:** 55,51 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Schöner Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Waschtisch



## 1. OBERGESCHOSS RECHTS

# WOHNUNG 12

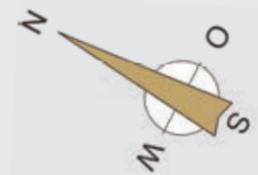
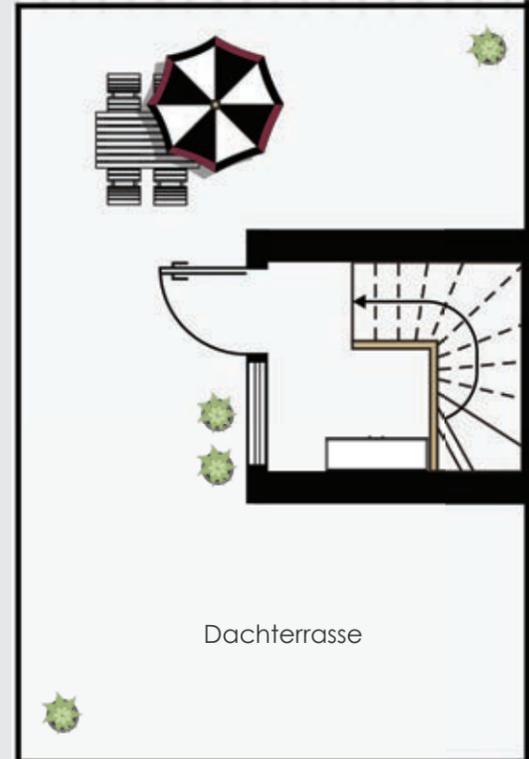
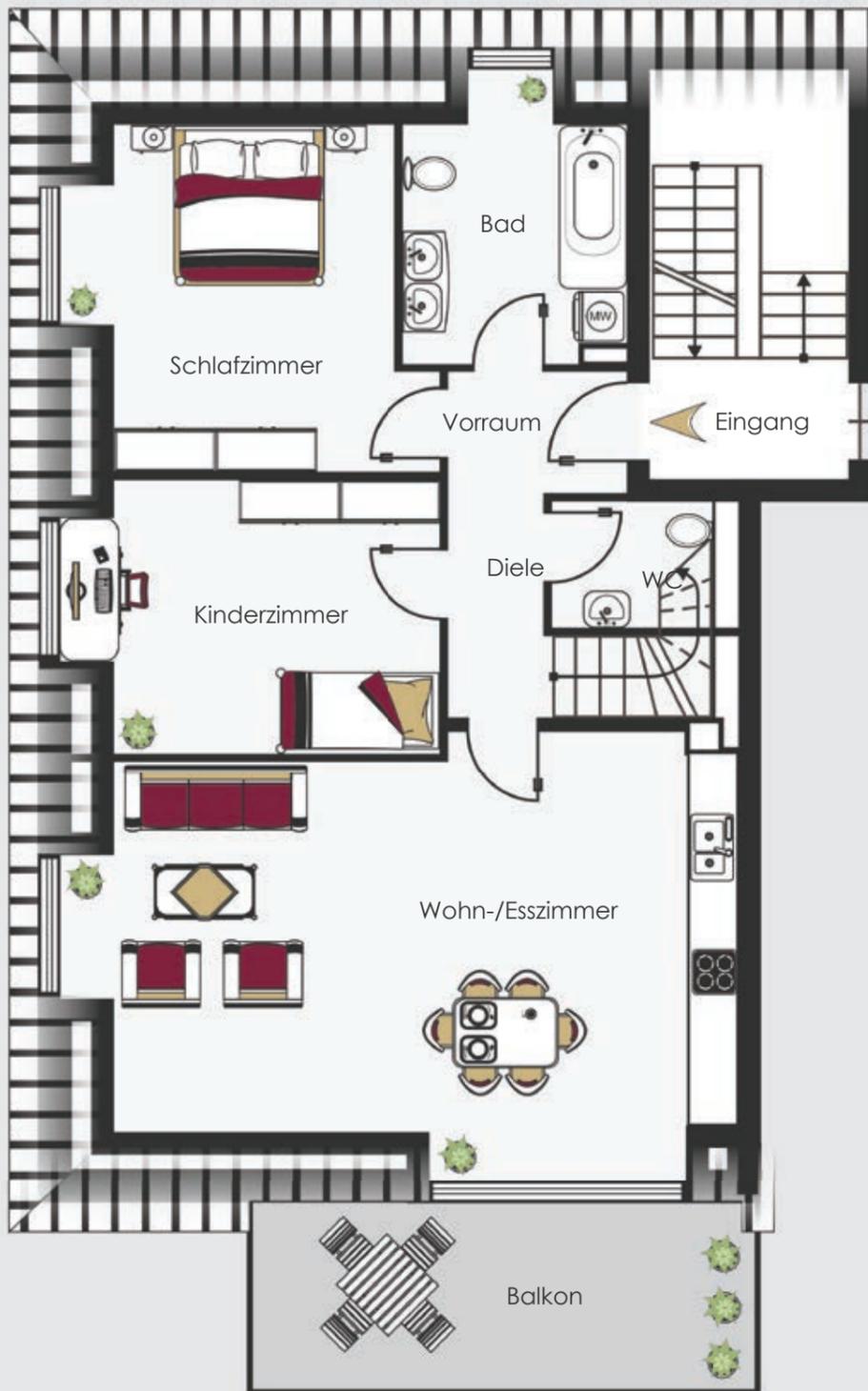
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	20,46 qm
Schlafzimmer	12,39 qm
Kinderzimmer	11,79 qm
Bad	5,62 qm
Diele	6,52 qm
Balkon	7,87 qm (1/2)

**GESAMT:** 64,65 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Schöner Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große Fensterelemente
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC & Doppelwaschtisch



## DACHGESCHOSS LINKS

# WOHNUNG 13

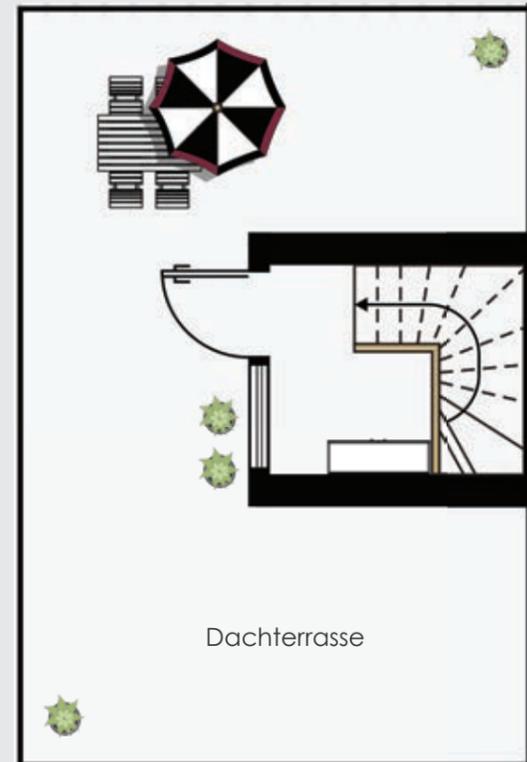
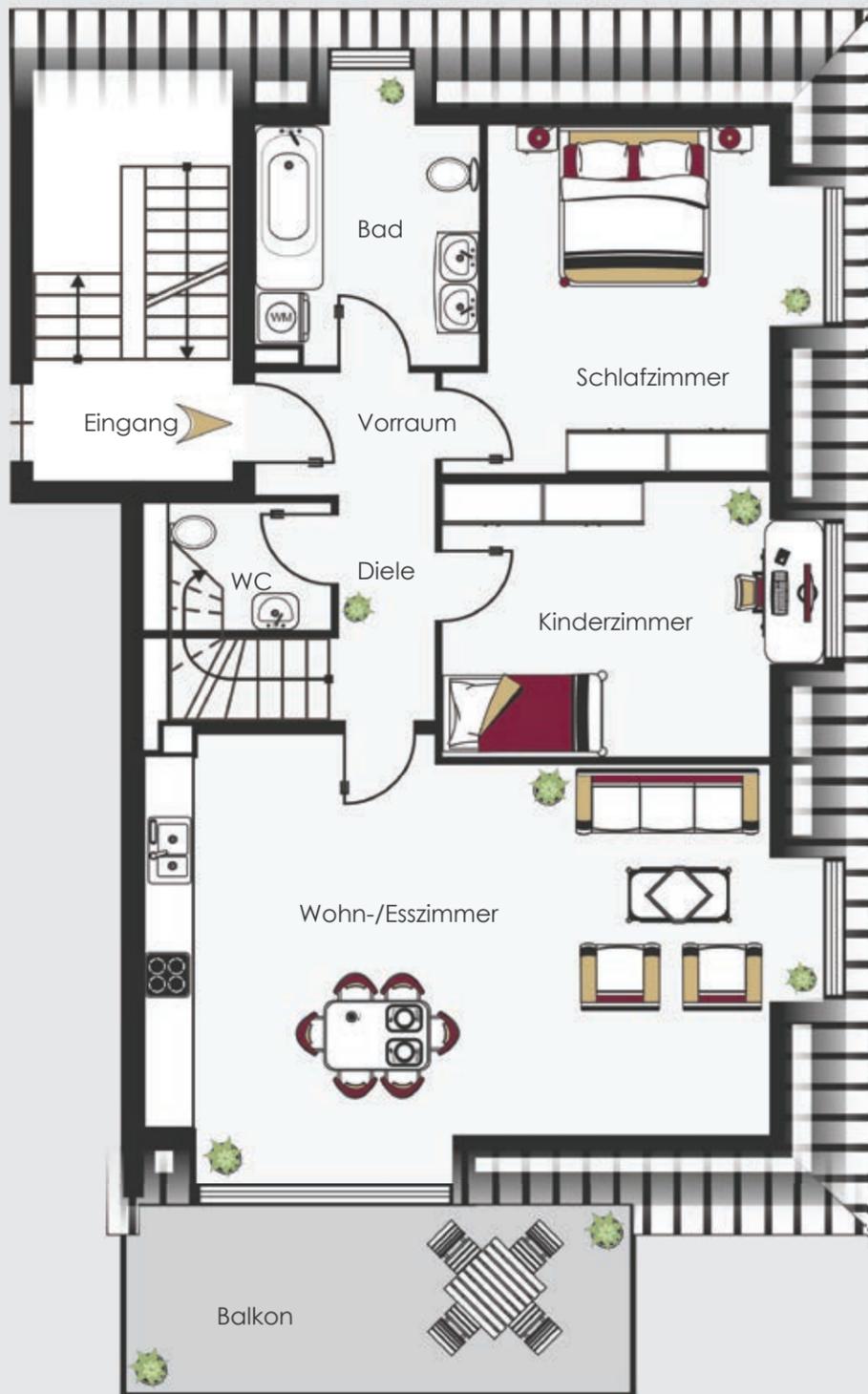
### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	33,48 qm
Schlafzimmer	15,03 qm
Kinderzimmer	12,10 qm
Bad	7,61 qm
Diele	5,36 qm
WC	2,04 qm
Vorraum	3,96 qm
Balkon	5,50 qm (1/2)
Dachterrasse	18,90 qm (1/2)

**GESAMT:** 103,98 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Weitläufige eigene Dachterrasse
- Zudem ein schöner Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große reguläre Fensterelemente (keine Dachflächenfenster)
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Separates WC



## DACHGESCHOSS RECHTS

# WOHNUNG 14

### Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	33,61 qm
Schlafzimmer	15,02 qm
Kinderzimmer	12,10 qm
Bad	7,61 qm
Diele	5,36 qm
WC	2,04 qm
Vorraum	3,96 qm
Balkon	5,50 qm (1/2)
Dachterrasse	18,90 qm (1/2)

**GESAMT:** 104,10 qm

### Diese Wohnung zeichnet aus:

- Weitläufige eigene Dachterrasse
- Zudem ein schöner Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große reguläre Fensterelemente (keine Dachflächenfenster)
- Optimales Platzverhältnis dank perfektem Grundriss
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Separates WC



## UNTERGESCHOSS KOMPLETT

# KELLER

### Flächen Keller:

Keller 1	11,04 qm
Keller 2	11,18 qm
Keller 3	15,24 qm
Keller 4	15,24 qm
Keller 5	9,43 qm
Keller 6	11,04 qm
Keller 7	11,18 qm
Keller 8	18,51 qm

### Flächen allg. Räume:

Waschen/Trocknen	21,86 qm
HAR	17,80 qm
Fahrräder	16,11 qm
Pelletslager	29,71 qm
Flur	23,53 qm

# BAUBESCHREIBUNG STADTVILLA II

## BAUGRUNDSTÜCK

Riedhauser Str. 28, 89415 Lauingen

## STELLPLATZ/GARAGE

Jede Wohnung verfügt über einen Stellplatz oder Garage (Fertigarage) und gemeinsame Besucherstellplätze

## TIEFBAU

**Erdarbeiten:** Aushub, Hinterfüllung der Baugrube, Kiesplanie. Sickerschächte und Drainagesystem zur Ableitung des Oberflächenwassers gemäß dem genehmigten Entwässerungsgesuch und dem Bodengutachten. Einzäunung (verzinkter Doppelstabszaun) mit einer Gartentür, Bepflanzung und Begrünung nach Außenanlagenplan und in Abstimmung mit dem Grünordnungsamt und der Firma für Landschaftsbau/Gärtnerei.

**Fundamente:** Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Ortbeton gegossen. Die Bodenplatte im Untergeschoss wird aus Ortbeton aus wasserundurchlässigem Beton als weiße Wanne erstellt und zusätzlich mit Schwarzabdichtung versehen.

## KELLERGESCHOSS

**Boden:** Perimeterdämmung unter der Bodenplatte gemäß Vorgabe und Nachweis der EnEV-Berechnung. Die Kellerräume (Treppenhaus und Abstellräume) erhalten einen Bodenaufbau aus rutschfestem Naturstein- bzw. Fliesenbelag.

**Wände:** Außen aus Stahlbeton bei Bedarf aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Erfordernissen. Innenwände in Stahlbeton oder aus KS- oder Ziegelmauerwerk (verputzt mit Kalkzementputz). Abdichtung, Wärmedämmung gemäß Vorgabe des EnEV-Nachweises.

**Decken:** Decken über den Kellergeschoßen aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonaufgabe und sichtbar bleibender Fugenteilung). Der Anstrich erfolgt mit Silikat- oder Dispersionsfarbe in hellgrau oder weiß.

**Türen:** Die Türen werden gemäß dem Brandschutzkonzept zwischen den Nutzungseinheiten als Stahltüren T30-RS mit Stahlzargen ausgeführt ansonsten als Stahltüren mit Stahlzargen.

**Fenster:** In den Kellerabstellräumen wird pro Raum 1 Kellerfenster aus Kunststoff der Marke Mea-Meisinger oder vergleichbar (mind. 60 x 80 cm) mit einer 2-fach-Isolierverglasung eingebaut.

**Lichtschächte:** Die Lichtschächte werden als Betonfertigteile oder in Ortbeton ausgeführt mit verzinkter Gitterrostabdeckung und gegen Abheben gesichert.

**Abstellräume:** Die Abstellräume werden mit einer nicht tragenden Wand und einer Türe unterteilt. Jeder Abstellraum verfügt über eine separate Beleuchtung und eine Steckdose.

## ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS

**Außenwände:** Außenwände aus hochwertigen Mauerziegeln mindestens in der Stärke 36,5cm gemäß den Vorgaben und dem Nachweis gemäß der aktuell gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung).

**Innenwände:** Alle Innenwände werden aus mind. 11,5 cm starken Ziegelwänden gemauert. In Bereichen von Bädern und WC's werden Vorwandinstallationen sowie Versorgungs- und Leitungsschächte in Trockenbauweise oder mit Ytong-Steinen

erstellt. Horizontale Leitungsverzüge im Sockelbereich werden insoweit notwendig mit Trockenbau (Gipskarton) verkleidet.

**Außenputz:** Der Außenputz wird als Mineralputz (Edelputz) dreilagig in der notwendigen Stärke gemäß EnEV-Nachweis angebracht. Betrifft Haus 2 und 3. Haus 1: Außenputz als WDVS (Vollwärmeschutz nach EneV) angebracht. Die Fassade erhält einen Farbanstrich gemäß einer Bemusterung durch den Architekten.

**Innenputz:** Der Innenputz wird als Kalkputz oder Kalkgipsputz in die Bäder als Kalk-Zementputz als gefilterte Putzoberfläche angebracht. Alle nicht verkleideten Wände erhalten einen Grund- und einen Schlussanstrich in weißer Farbe (Änderung auf Wunsch möglich)

**Schachtabtrennungen:** Verkleidungen, Schachtabtrennungen aus technischen, optischen und gegebenenfalls aus Gründen des Brandschutzes benötigt, Verkleidungen von Leitungszügen, Abkofferungen bzw. Abhängendecken werden als Trockenbaukonstruktion errichtet.

**Böden:** Bodenaufbau gemäß EnEV-Berechnung mit Wärme- und Trittschalldämmung und Heizestrich für die Fußbodenheizung und Belag (Fliesen und Parkett) in Abstimmung mit den Käufern (siehe unter Punkt Bodenbeläge).

**Decken:** Geschossdecken aus Ortbeton bzw. in der unteren Lage mit Systembauelementen (Fertigteile mit Ortbeton/Aufgabe) laut Statikberechnungen. Alle Decken erhalten einen Anstrich in Weiß.

**Terrassen, Dachterrassen und Balkone:** Dachterrassen und Balkone aus Ortbeton bzw. als Fertigteile gemäß der Statikberechnung mit Ablauf für das Regenwasser. Die Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Materialpreis 30,00 €/m<sup>2</sup>). Geländer aus Edelstahl bzw. pulverbeschichteten Stahl mit Anstrich gemäß Farbkonzept. Füllung aus Milchglas.

## DACH

**Konstruktion:** Dachaufbauten und Dachüberstand nach Bauplan. Die Untersichten der Dachüberstände aus Holz und die verzögerten Sparrenköpfe werden naturfarbig oder hellgrau lasiert.

**Dachdeckerarbeiten:** Das Dach wird mit Dachziegel eingedeckt und die Spenglerarbeiten in verzinkter Blech. Unterspannbahn für Sparrenisolierung von BRAAS oder gleichwertig, Dämmung gemäß EnEV-Nachweis.

**Spenglerarbeiten:** Dachrinne und Fallrohre für Dachentwässerungen, sowie Kamineinfassung (wenn benötigt) und die Eindeckung und Anschlüsse der Dachgauben werden aus verzinktem Blech bzw. in Abstimmung mit der Spenglerfirma erstellt.

## AUSSTATTUNG

**Erschließung:** Das gemeinsame Treppenhaus und die gemeinsamen Flure erhalten Natursteinfliesen gemäß Bemusterung durch den Architekten.

**Estriche EG/OG/DG:** Schwimmender Heizestrich mind. 7cm auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung in allen Etagen.

## FENSTER- UND TÜRELEMENTE

**Ausführung:** Sämtliche Fenster (ausgenommen Kellerräume) und Balkontüren werden als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-

Wärmeschutzisolierverglasung mit Einhand-Drehkipp-Beschlägen hergestellt. Je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippbeschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel, Fenstergriffe in Weiß. Farbe der Fenster außen in Anthrazit bzw. nach Bemusterung durch den Architekten, innen in Weiß. U-Wert der Verglasung gem. EnEV (mind. 0,8 W/(m<sup>2</sup>K)). Fensterbänke außen aus Leichtmetall, eloxiert oder pulverbeschichtet. Fensterbänke innen bei massiver Brüstung aus grauem Granit bzw. nach Bemusterung, ca. 3 cm stark, mit polierter Oberfläche, in den Bädern und WC's werden die Fensterbänke gefliest. Eventuell dazu notwendige Silikonfugen sind Wartungsfugen.

**Absturzsicherungen:** Sofern Absturzsicherungen notwendig sind, werden diese als Stahlkonstruktion aus Edelstahl bzw. pulverbeschichtet ausgeführt. Die Balkon- und Terrassengeländer werden als Stahlkonstruktion aus Edelstahl bzw. pulverbeschichteten Stahl mit Anstrich gemäß Farbkonzept angebracht. Balkon und Terrassengeländer erhalten als Füllung Milchglas. An den tiefen Fensterelementen werden französische Geländer als Stahlkonstruktion aus Edelstahl bzw. pulverbeschichteten Stahl mit Anstrich gemäß Farbkonzept angebracht. Der Handlauf im Treppenhaus besteht aus poliertem Edelstahl.

**Rollläden:** An sämtlichen Fenstern, Balkon- und Terrassentüren werden Rollläden mit raumseitig geschlossenen Vorbau-Rollladenkästen eingebaut (ausgenommen Fenster in der Dachschräge ggf. mit vorgesetzten Rollladenkästen). Rollladenpanzer aus Kunststoff oder Alu mit elektrischer Bedienung der Rollläden.

**Hauseingang:** Die Hauseingangstüre wird als Alu-Konstruktion eingebracht. Die gemeinsam genutzten Türen erhalten eine gemeinsame Schließanlage. Der Eingangsbereich mit der Klingelanlage ist mit Sprechfunk und Videokamera ausgestattet.

**Innentüren KG/EG/OG:** Sämtliche Wohnrauminnentüren und Zargen werden in Weiß mit alufarbenen Drückergarnituren eingebaut.

Die Innentüren erhalten Buntbartschlösser bzw. Bad-/WC-Verriegelung (laut Bemusterung).

#### **BODENBELÄGE**

Nachfolgend genannte Preise stellen Komplettpreise inkl. Material, Verfugung, Schienen, Abdichtungen (falls erforderlich) inkl. derzeit gültiger Mehrwertsteuer dar.

**Oberböden:** Bodenbeläge in den Räumen der Wohnungen wie in den beigefügten Plänen dargestellt sind nach Bemusterung frei wählbar, ob Parkett, Laminat, Fliesen oder Teppich. Dabei ist ein Materialpreis von 60,00 €/m<sup>2</sup> brutto für das Parkett und 30,00 €/m<sup>2</sup> brutto für die Fliesen (in Bädern, Küchen und Fluren bzw. gemäß Grundrisszeichnungen) eingerechnet. Die gemeinsamen Treppenhausräume erhalten Natursteinfliesen gemäß Bemusterung durch den Architekten, die Böden in den Abstell- und Nebenräumen im Keller werden mit Fliesen belegt.

**Fliesen/Beläge/Verfugung:** Die maximal verlegbare Größe von Fliesen in den Maßen von 30/60cm ist im Preis enthalten. Darüber hinaus gehende Fliesengrößen werden extra berechnet. Die Silikonfugen sind ausdrücklich Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Bad:** Wände im Naßbereich raumhoch ansonsten 1,25m hoch gefliest, Boden komplett gefliest, Materialpreis 30,-€/m<sup>2</sup>

**Gäste-WC:** Wände 1,25m hoch gefliest, Boden komplett gefliest, Materialpreis 30,-€/m<sup>2</sup>. Hinweis: Eine orthogonale Verlegung der Bodenfliesen ist als Standardverlegung vorgesehen. Eine diagonale Verlegung ist gegen Aufpreis möglich.

#### **WAND- UND DECKENBEHANDLUNG, FARBANSTRICHE**

**Wände:** Innenputz als Glattputz für die Wände, verzinkte Eckenschutzschienen für alle gefährdeten Ecken und Kanten. Die Wandflächen im Bad erhalten Kalk-Zement-Putz.

**Decken:** Deckenuntersichten, Stöße der Deckenfertigteile werden in allen Geschossen gespachtelt (Qualität Q2). Die Decken werden in Weiß gestrichen. Hinweis: Dieerspachtelung nach Qualitätsstufe 2 (Q2) entspricht der Standarderspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an die Wand- und Deckenflächen.

**Außen:** Fassadengestaltung und Oberflächenstrukturierung wie in den Ansichten gekennzeichnet werden gemäß dem Materialkonzept des Architekten ausgeführt.

**Innen:** In den Häusern wird in allen Räumen weiße Farbe zum Streichen der Wände verwendet.

#### **SCHLOSSER-/METALLBAUARBEITEN**

**Außenbereiche:** Evtl. entstehende französische Balkone und andere Metallelemente im Außenbereich gemäß Planung Architekt, Fassadenanstrich gem. Farbkonzept des Architekten.

#### **ELEKTROINSTALLATION**

**Allgemein:** Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert. Die Einheiten erhalten separate Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Kind, Bad, Waschmaschine/Trockner sowie E-Herd und Spülmaschine. Die Lichtauslässe erhalten Lüsterklemmen. In allen Aufenthaltsräumen und den Fluren werden Rauchmelder installiert. Schalterprogramm (ohne Raumthermostate); Fabrikat Busch Jäger Alpinweiß 3 SI 214 oder vergleichbar. Für das gesamte Haus sowie für die Außensteckdosen wird eine Fehlerstrom-Schutzschaltung (zum Schutz gegen gefährliche Körperströme) eingebaut.

**Treppenhaus:** Schaltung der Lampen in den einzelnen Geschossen über Taster/Relais bzw. Bewegungsmelder. Leuchtmittel LED Warmweiß. Stufenbeleuchtung je Lauf ein LED-Spot. Über die Wohnungseingangstüren, an der Decke werden LED Spots eingebaut.

#### **BESTÜCKUNG DER WOHNUNGEN**

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

**Küche:** 5 Steckdosen im Arbeitsbereich, 1 Steckdose für Gefrierschrank, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Herdanschlussdose mit sep. Stromkreis, 1 Anschluss für die Dunstabzugshaube, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Raumthermostat

**Diele/Flur:** 2x Doppelsteckdose, 1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 1 Leerrohr für Telefon mit einer Anschlussleitung und Telefondose

**Wohn- und Esszimmer:** 8 Steckdosen, 2 Brennstellen mit je 1 Ausschaltung (Serienschalter), 1 Antenne/TV, 1 Raumthermostat, 1 Leerrohr für Telefon mit einer Telefondose

**WC:** 1 Steckdose (wenn zulässig nach VDE), 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Lichtanschluss über dem Waschbecken (Spiegel), 1 Raumthermostat

**Bad:** 4 Steckdosen, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Lichtanschluss über dem Waschbecken / Spiegel, 1 Raumthermostat

**Schlafzimmer:** 3x Steckdose und 2x Doppelsteckdosen, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Antenne/TV, 1 Raumthermostat, 1

Leerrohr für Telefon mit einer Telefondose

**Kinder- und Gästezimmer:** 2 Steckdosen und 2x Doppelsteckdosen, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Antenne/TV, 1 Raumthermostat, 1 Leerrohr für Telefon mit einer Telefondose

#### **SANITÄRANLAGEN**

**Wannen:** Acrylwannen (Fa. KOLO) oder gleichwertig. Brausewannen: Acrylwannen (Fa. KOLO) Armaturen: Serie Concetto (Fa. Grohe) oder gleichwertig. Brauseprogramm: Serie Tempessta (Fa. Grohe) oder gleichwertig

**Sanitär-Keramik:** (Fa. KOLO) oder gleichwertig, Farbe Weiß. Armaturen und Ausstattung: Chrom glänzend. Spülsystem: Bestätigungsplatte Samba, weiß (Fa. Geberit) oder gleichwertig

**Badewannenanlage:** Acrylbadewanne mit Poresta-Wannen-träger und Wannenablaufgarnitur, UP liegender Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie mit separatem Wanneneinlauf, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandhalter.

**Duschwannenanlage:** Je nach Grundrissdarstellung bodengleich / Barrierefrei gefliest mit Rinne oder Acrylbrausebadewanne (mögliche Ausführung je nach Badgröße und -aufteilung (75x90cm, 80x80cm, 90x90) (Fa. KOLO), mit Poresta-Brausewan-nenträger und Brausewannenablaufgarnitur, UP liegender Ein-hand-Brausebatterie mit Wandanschlussbogen, Handbrause mit Brausestange und Schlauch. Duschabtrennung mit Schwing-türe, ggfs. mit Seitenwand bzw. Seitenwand verkürzt, silber, ESG klar. Anstelle einer herkömmlichen Duschwanne kann diese ggf. auch ebenerdig gefliest mit Bodenablauf ausgeführt werden.

**Waschtischanlage:** Waschtisch (Fa. KOLO) 600mm breit incl. Befestigung, Zu- und Ablaufanschlussteilen und Einhand-Waschtisch-Batterie mit Ablaufgarnitur + Unterbauschrank mit Türen oder Schublade.

**WC:** Wandtiefspül-WC incl. Klosettsitz, geräuscharmer UP-Spülkasten mit wassersparender Zweimengenspültechnik und zwei-teiliger Bestätigungsplatte.

**Gäste-WC:** Handwaschbecken 400 mm breit incl. Befestigung, Zu- und Ablaufanschlussteilen und Einhand-Waschtisch-Batterie mit Ablaufgarnitur und Unterbauschrank.

**Hinweis:** Die Festlegung des Sanitär-Großhandels-Partners erfolgt durch den GU bei der Vergabe der Sanitärinstallationsarbeiten.

#### **HEIZUNG/RAUMLÜFTUNG**

Die Heizungsanlage und die Raumlüftung richten sich nach der endgültigen Berechnung gemäß der EnEV für ein KfW 55-Haus. Die genauen Angaben zu den zu verwendenden Gerätschaften und Ausstattungen siehe dort! Geplant sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Ausstattungen: Heizungsanlage VIESSMANN Palletsheizung, Wärmetauscher, Pufferspeicher VIESSMANN Vitocell 140-E und Umwälzpumpe (oder gleichwertig). VIESSMANN Vitotrans 353 Frischwasser-Modul für die komfortable und hygienische Trinkwassererwärmung (oder gleichwertig). Dezentrale Wohnraumlüftung VIESSMANN Vitovent 200-D, Typ HR A55 als dezentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur kontrollierten Be- und Entlüftung (oder gleichwertig).

#### **SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertigen Wohnungen. Grundlage dieser Beschreibung ist die Planung vom Mai 2016. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bau-träger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materi-alien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten.

Grundlage für die Ausführung stel-len die Genehmigungspla-nung und die anerkannten Regeln der Technik dar, wobei Än-derungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen vorbehalten sind, soweit sich dies aus technischen oder behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt. Risse in Bautei-len, die aufgrund von physikalischen Eigenschaften von Baus-toffen entstehen (z.B. Schwundrisse) stellen keine Mängel dar. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender techni-scher Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflich-tet ist, sein Wohnverhalten entsprechend der Vorstellungen und Vorgaben der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) wie die Wärmeschutzverordnung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Wär-meschutzverordnung nachfolgende Bauweise erfordert regel-mäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsin-haber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenober-fläche unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumlufftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockfle-cken und Schimmelpilzbildung auftreten (können). Die DIN 4108 setzt hierbei voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19°C beheizt werden. Der Käufer ist ausdrücklich verpflichtet, diese Regeln einzuhalten. Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Anforderungen entstehen, gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers. Für Fliesen und Bo-denbeläge werden Muster zur Auswahl vorgelegt. Die Wahl der Beläge hat der Käufer. Um eine Terminabsprache zur Bemuste-rung wird ausdrücklich gebeten. Änderungen der Ausführungen in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Einrichtungsge-genständen, Fliesen und Fußbodenbelag sind möglich, soweit dies der Bautenstand zulässt. Änderungen sind im Hinblick auf Kosten und Termine mit dem Verkäufer abzustimmen.

Die dargestellten Abbildungen des Gebäudes entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung vom April 2016. Im Zuge der Statikberechnungen, der Prüfung der Statik und der Bauausfüh-rung kann es zu technisch notwendigen Änderungen kommen!

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

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

**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: Mai 2016

## 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 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 PROSPEKTES

DMA Immobilien GmbH & Co. KG  
Hans-Sailer-Str. 4  
86482 Aystetten





**Kontakt:**

DAS WIRTSCHAFTSFORUM  
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG  
Döllgast-Strasse 12  
86199 Augsburg

Telefon: 0821/ 439 72 62  
Telefax: 0821/ 439 72 64  
e-Mail: [info@das-wirtschaftsforum.de](mailto:info@das-wirtschaftsforum.de)  
Internet: [www.das-wirtschaftsforum.de](http://www.das-wirtschaftsforum.de)