



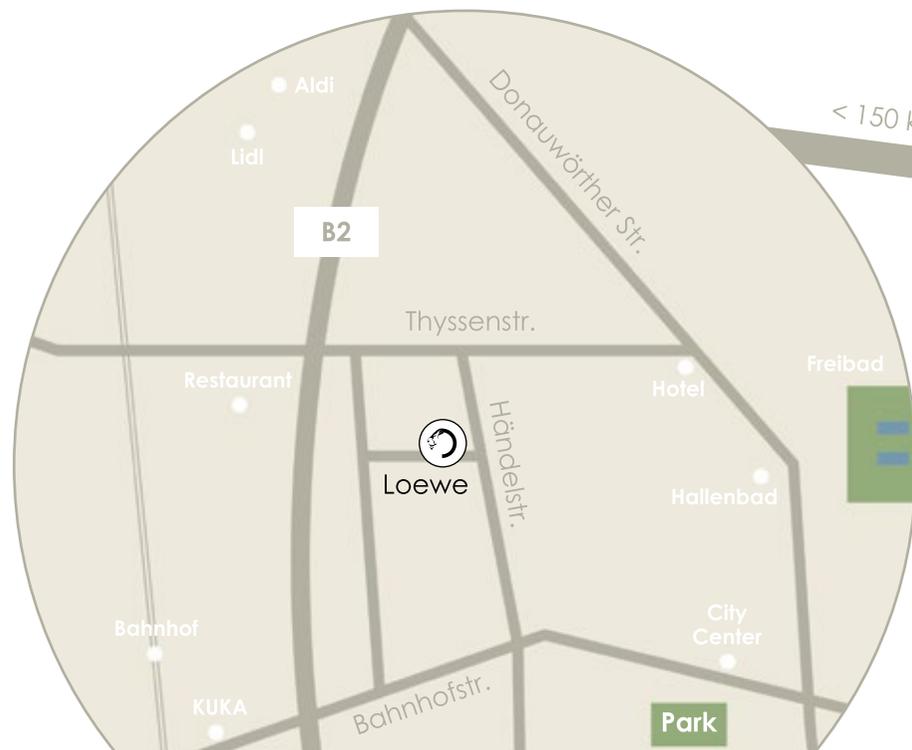


MIT LOEWE SICHER IN DIE ZUKUNFT BLICKEN

Eine sinnvolle Investition, eine solide Altersvorsorge, ein passendes Immobilienobjekt, das ist Loewe. Unser Bauprojekt in Gersthofen erfüllt alle wesentlichen Anforderungen für eine gute Kapitalanlage. Die 12-Parteien-Anlage wird durch zwei separate Eingänge erschlossen. Das Haus wird energetisch saniert und nach den neuesten Richtlinien umgebaut.

KAPITALANLAGE IN GERSTHOFEN

Mit 50 Millionen auf der hohen Kante ist Gersthofen die reichste Kommune der Region. Permanente Investitionen in das Stadtbild, eine optimale Verkehrsanbindung und eine perfekte Infrastruktur machen Gersthofen zu dem was es ist: Eine allseits beliebte Wohngegend. In einem ruhigen Wohnviertel befindet sich unser Bauprojekt Loewe. Eine sinnvolle Kapitalanlage, mit der Sie sicher in die Zukunft blicken werden.



< 150 km Stuttgart

A8

B17

65 km > München

Industrie Nord

^
135 km
Nürnberg



Loewe

Gersthofen
Stadtmitte

Lech

Augsburg

50 km
Landsberg
v



DIE UMGEBUNG

Allgemeines:

Gersthofen ist eine sehr vermögende und gepflegte Stadt mit ganz besonderem Charme. Insbesondere die herausragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Gersthofen zu einem idealen Wohnort.

Stadtentwicklung:

Gersthofen, an der Via Claudia gelegen, entwickelte sich aus einem alemannischen Dorf des 6./7. Jahrhunderts zu einer bäuerlichen Siedlung im Besitz des Bistums Augsburg. Erste urkundliche Erwähnung war 969 unter dem Namen Gerfredeshoua, der sich über die Jahre zu Gersthofen (um 1424) umformte. Bis 1803 gehörte Gersthofen dem Domstift Augsburg und wurde 1950 zum Markt und 1969 zur Stadt erhoben.

Verkehr:

In Ost-West Richtung durchquert die A 8 Gersthofen. In Süd-Nord Richtung verläuft die vierspurige B 2 bzw. die B 17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet.

Wirtschaft:

In Gersthofen sind zahlreiche Unternehmen ansässig, die auch überregional von Bedeutung sind:

- Humbaur GmbH – führender Anhänger-Hersteller Europas
- Kuka Roboter GmbH – Hersteller von Industrierobotern
- Deuter Sport & Leder GmbH - Hersteller von Rucksäcken
- IKEA Filiale



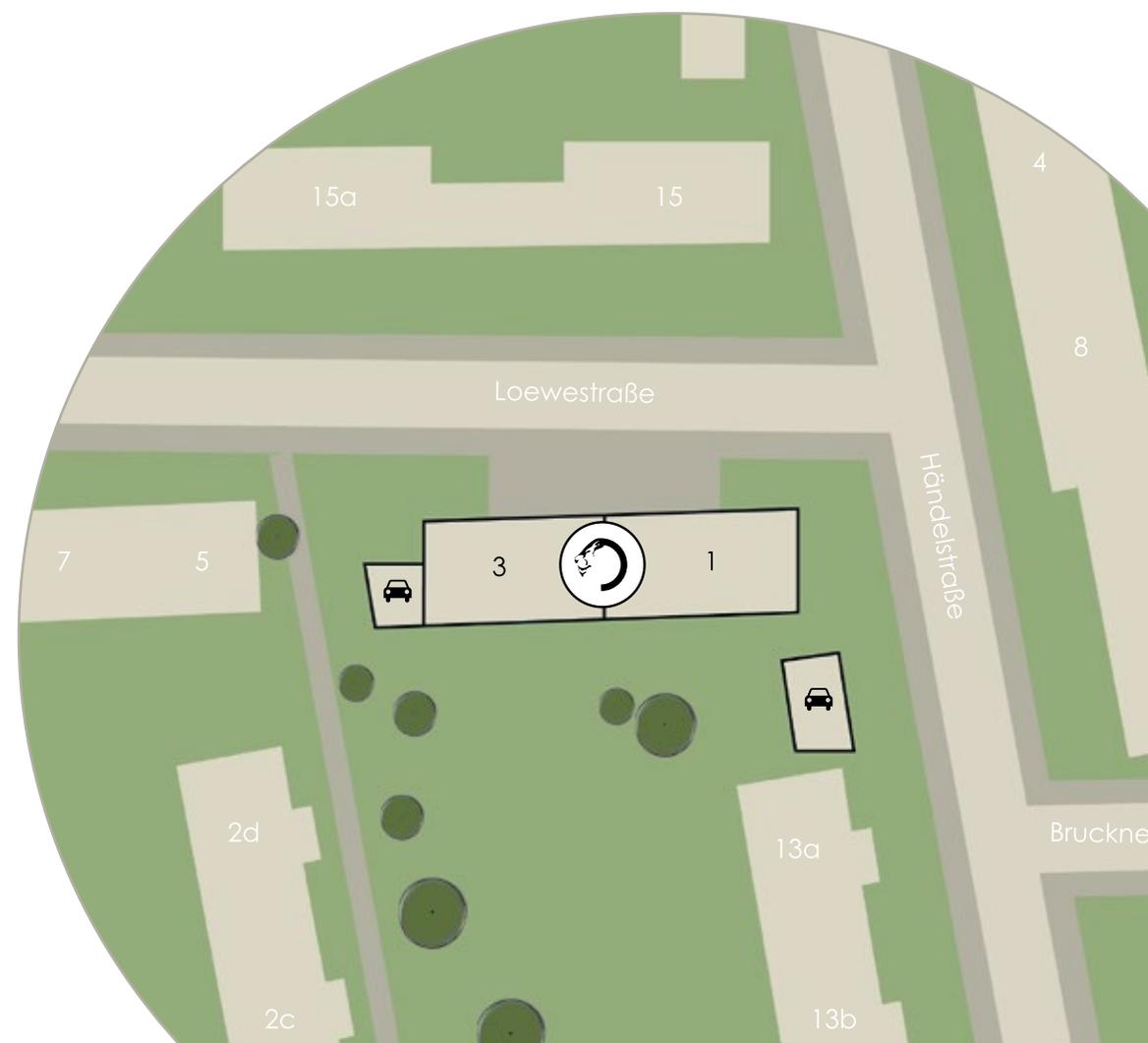


LOEWE HIGHLIGHTS

Lage - Ihre Kapitalanlage befindet sich in Gersthofen, einer wunderschönen Kleinstadt mit optimaler Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Zu Fuß nur rund fünf Minuten vom Stadtkern entfernt, in einer ruhigen Wohnsiedlung (Loewestraße 1 und 3), sanieren wir das Mehrfamilienhaus Loewe. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Gersthofen verfügt auch über einen eigenen Bahnhof. Die Nähe zur Großstadt Augsburg (ca. 10 Minuten zum Stadtzentrum mit dem Auto) bringt ebenfalls viele Vorteile mit sich.

Anlage - Im Haus, das im Jahr 1961 erbaut wurde, sind 12 Wohnungen untergebracht. Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Stellplätze und Garagen sind ebenfalls vorhanden. Die 12 Einheiten werden über zwei separate Eingänge erschlossen. Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der eingewachsene große Garten lädt zum Entspannen und Grillen ein.

Wohnungen - In der Anlage gibt es drei Stockwerke, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss. Auf jeder Ebene befinden sich vier Wohnungen unterschiedlicher Größen - von 65 qm bis 85 qm. Ausgerichtet für Singles, Pärchen und Familien mit Kindern. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, der zur Südseite ausgerichtet ist und einen angenehmen Blick auf den grünen Garten bietet. Je nach Größe der Wohnung gibt es ein Schlafzimmer plus zusätzlich ein oder zwei Kinderzimmer.





MODERNES WOHNEN

Die Wohnungen teilen sich in ein geräumiges Wohnzimmer, eine Wohn- und Essküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Fenster, eine Diele und einen Balkon auf. Die größeren Wohnungen verfügen zusätzlich über ein oder zwei Kinderzimmer. Jede Wohnung wird mit Warm- und Kaltwasser, sowie mit neuen Heizkörpern (Vor- und Rücklauf) ausgestattet.

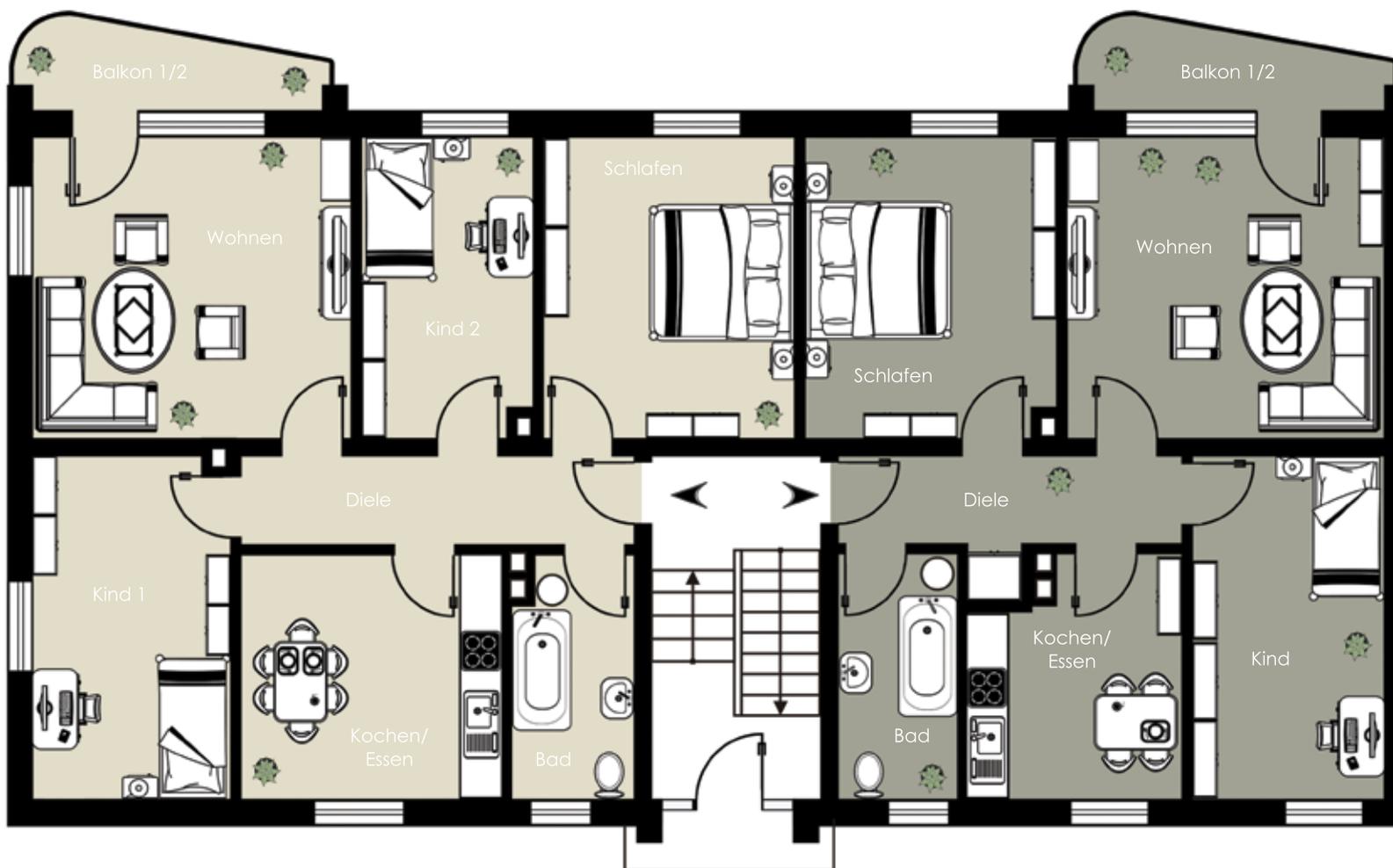
Die Bäder erstrahlen nach unserer Komplettanierung in neuem Licht. Modern, hell und mit entsprechendem Standard. Jedes Bad verfügt über ein Fenster. Erneuert werden Badewanne mit Duschvorrichtung, WC und Waschbecken. Ein frischer Anstrich und neue Böden verleihen den Wohnungen einen ansprechenden, gemütlichen Charakter.

Damit sich die zukünftigen Mieter auch in der gesamten Wohnanlage wohlfühlen können, werden auch hier einige Veränderungen vorgenommen. Unter anderem werden die Aufgänge mit einer technisch fortschrittlichen Beleuchtung ausgestattet. Ferner werden die Treppenhäuser inkl. Geländer neu gestrichen. Auch die Aussenfassade erhält einen neuen zweifarbigen Anstrich in dezentem gelb und dazu passendem orange. Auf der Gartenseite des Hauses werden die 12 Balkone mit ansehnlichen, neuen Balkongeländern versehen (z. B. pulverbeschichtetes Lochblech). Und damit schlussendlich schon beim Eintritt in die Wohnanlage ein positives, wohnliches Gefühl entsteht, pflastern wir die Zuwege der Eingänge neu und tauschen die Wohnungseingangstüren aus.

Loewe - ein Objekt, das die Ansprüche Ihrer Mieter erfüllen wird.



WOHNUNG 1+2 | ERDGESCHOSS



■ Wohnung 1 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,84 m ² |
| Kochen/Essen | 12,88 m ² |
| Kind 1 | 13,75 m ² |
| Kind 2 | 10,06 m ² |
| Diele | 7,29 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

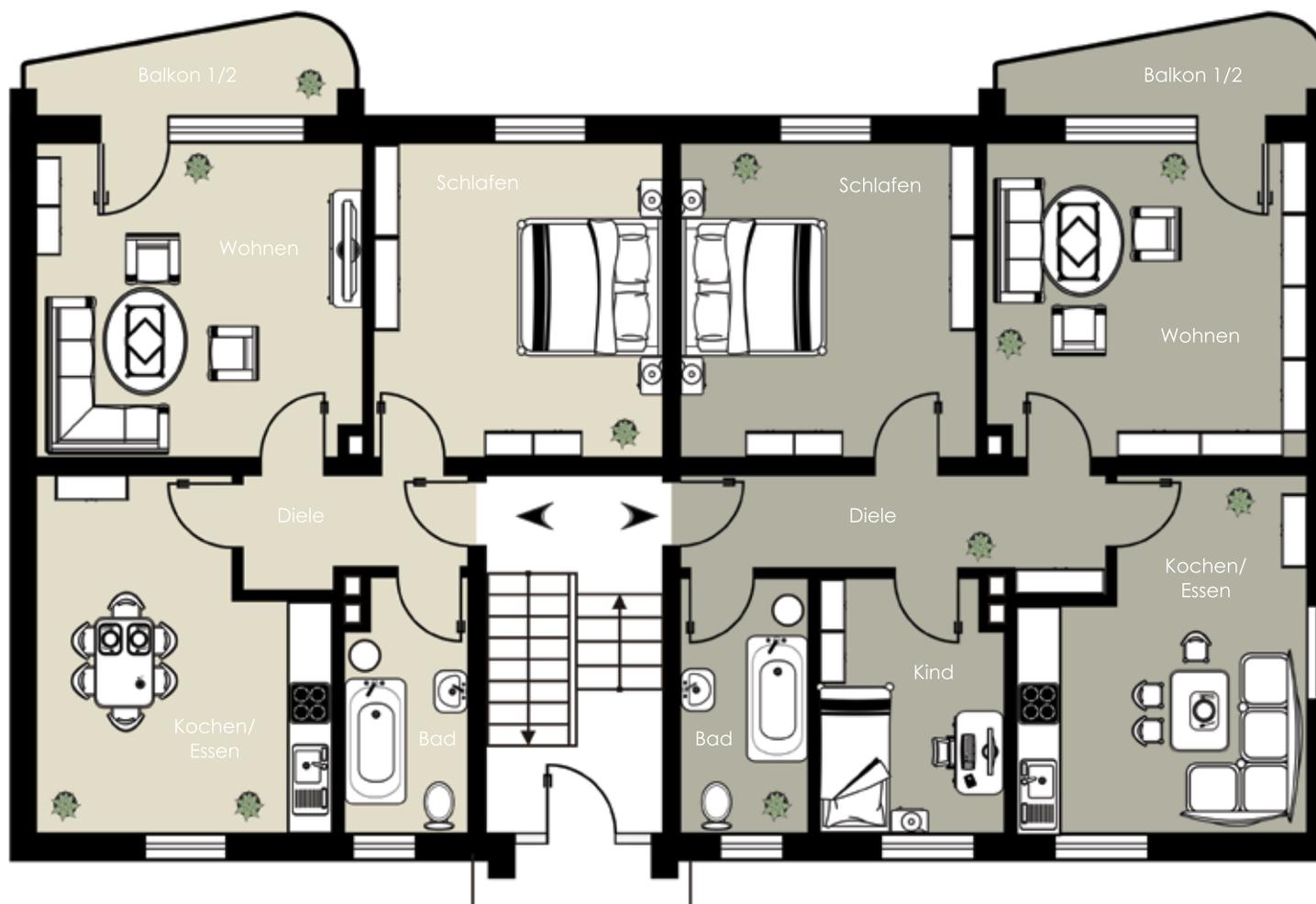
Gesamt 85,98 m²

■ Wohnung 2 - Rechts

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,68 m ² |
| Kind | 13,61 m ² |
| Kochen/Essen | 9,29 m ² |
| Diele | 6,90 m ² |
| Bad | 6,03 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 71,94 m²

WOHNUNG 7+8 | ERDGESCHOSS



■ Wohnung 7 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,40 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Diele | 4,60 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

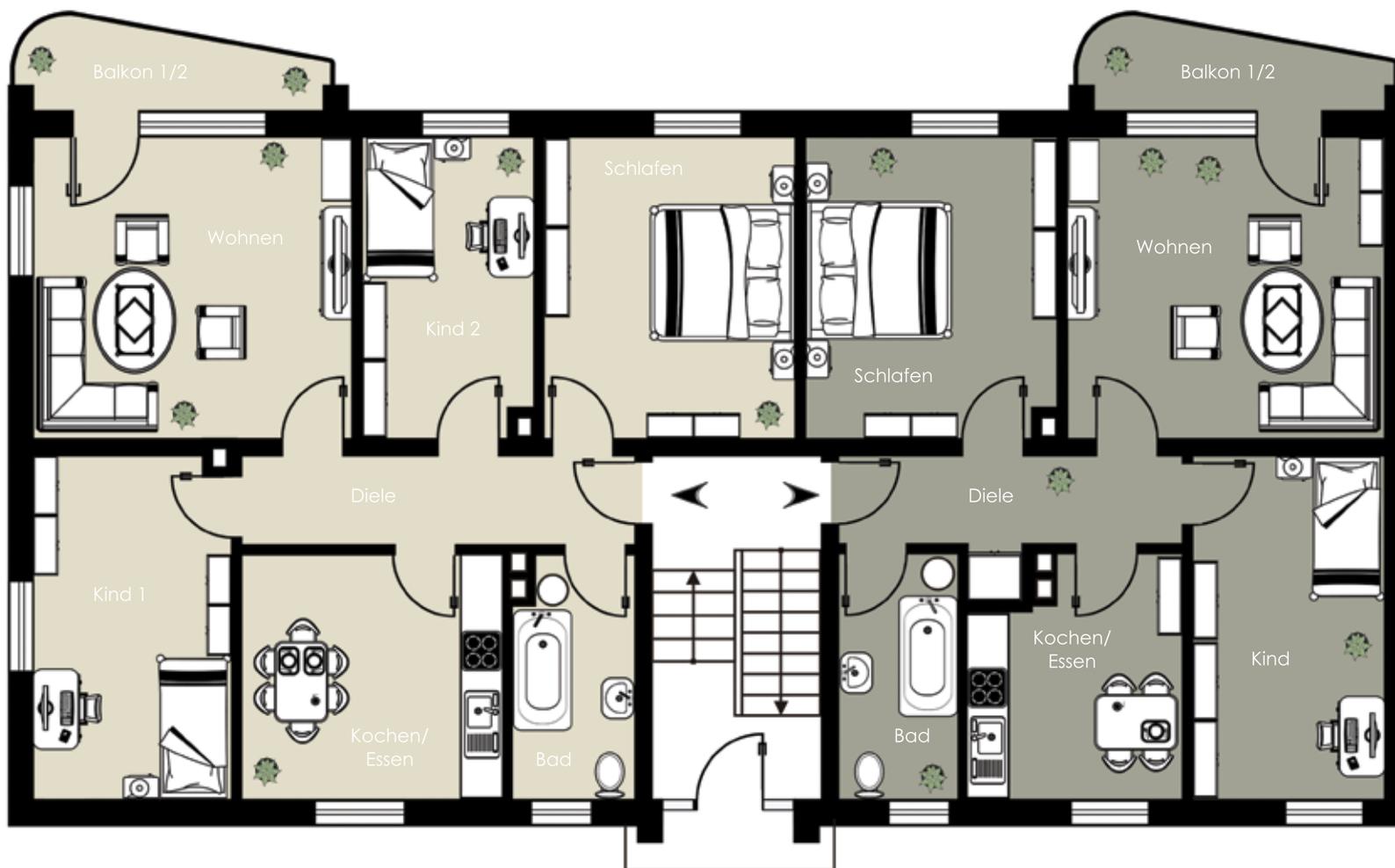
Gesamt 65,55 m²

■ Wohnung 8 - Rechts

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,42 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Kind | 8,49 m ² |
| Diele | 8,03 m ² |
| Bad | 6,04 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 77,80 m²

WOHNUNG 3+4 | 1. OBERGESCHOSS



■ Wohnung 3 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,84 m ² |
| Kochen/Essen | 12,88 m ² |
| Kind 1 | 13,75 m ² |
| Kind 2 | 10,06 m ² |
| Diele | 7,29 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

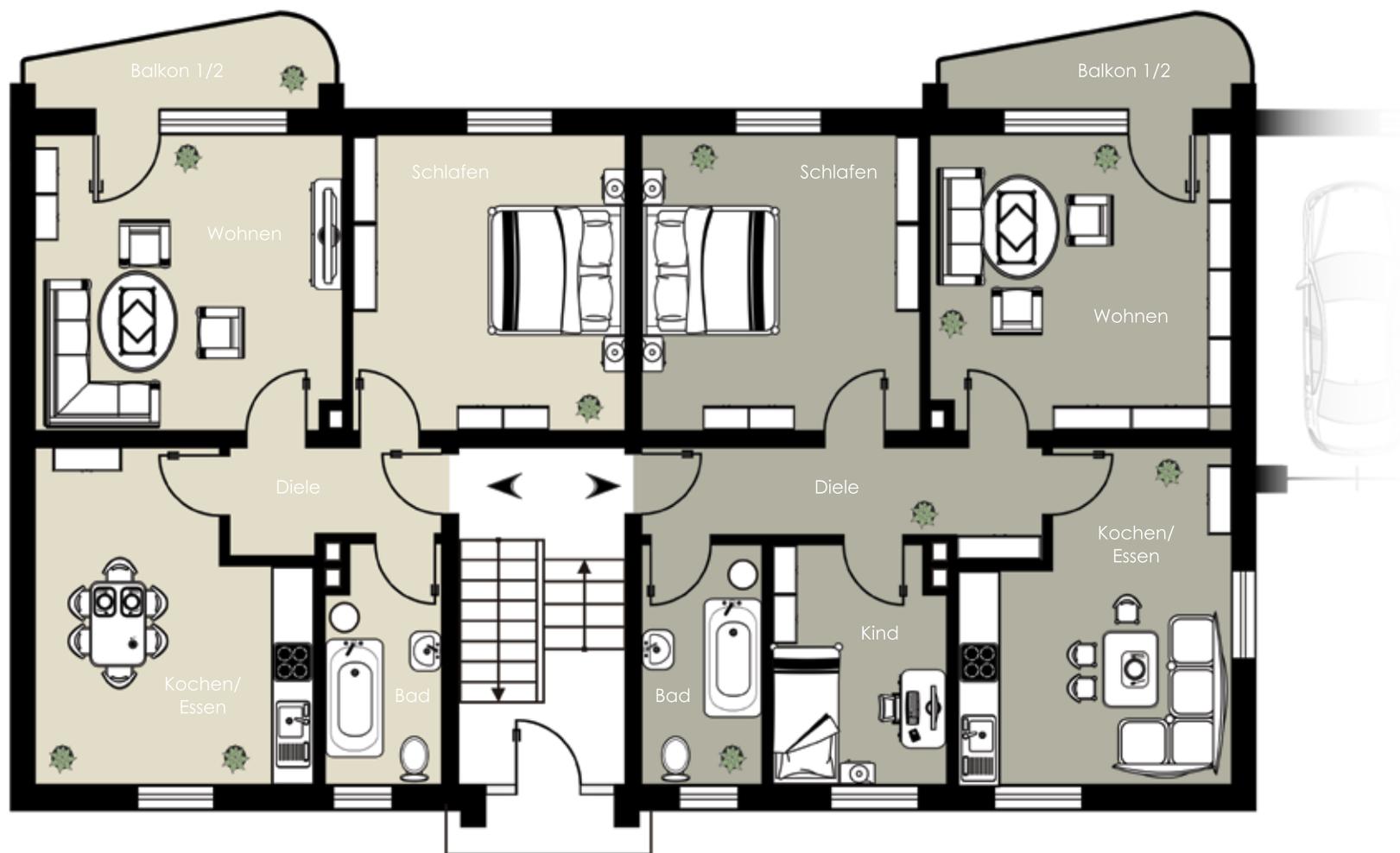
Gesamt 85,98 m²

■ Wohnung 4 - Rechts

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,68 m ² |
| Kind | 13,61 m ² |
| Kochen/Essen | 9,29 m ² |
| Diele | 6,90 m ² |
| Bad | 6,03 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 71,94 m²

WOHNUNG 9+10 | 1. OBERGESCHOSS



■ Wohnung 9 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,40 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Diele | 4,60 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

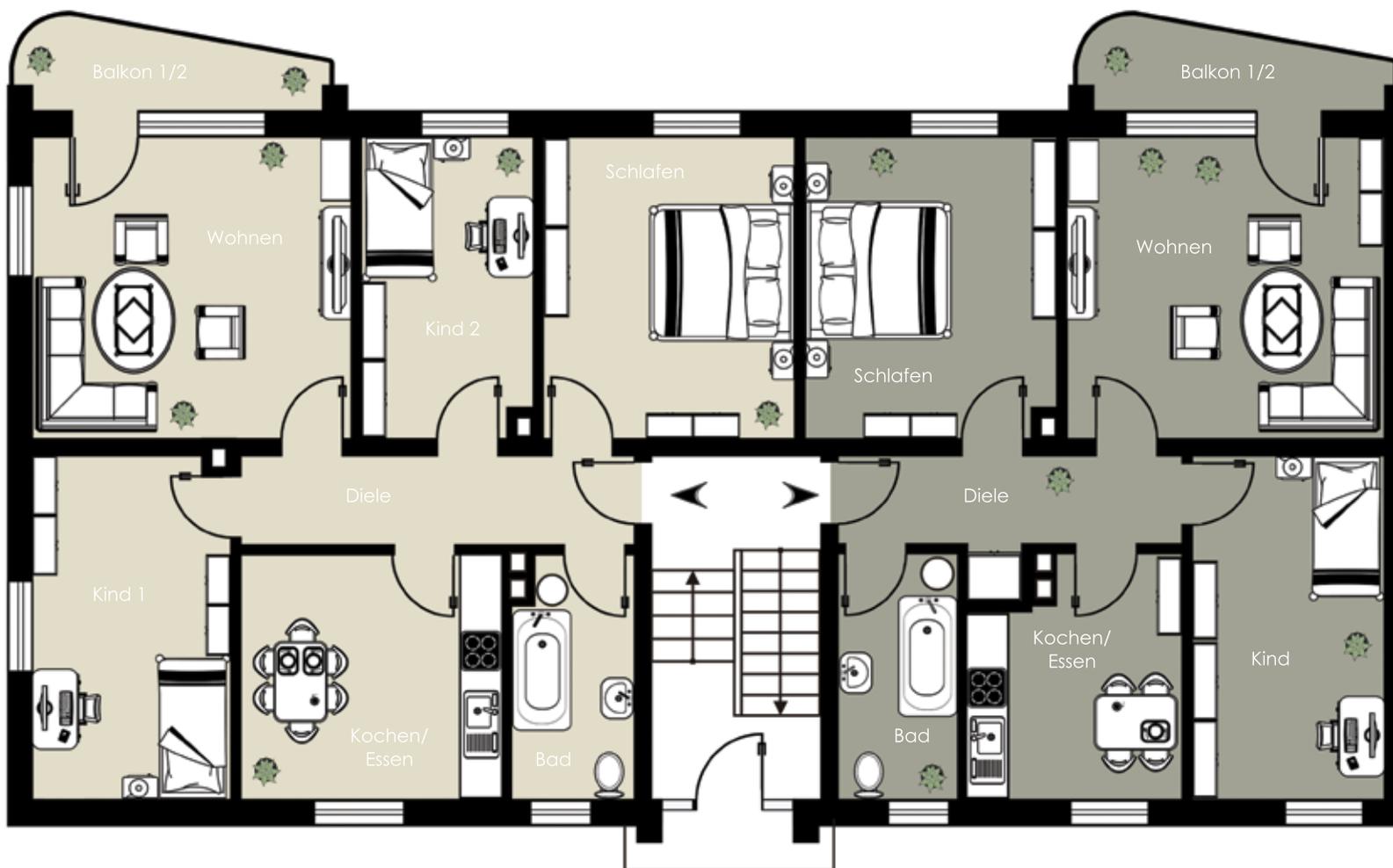
Gesamt 65,55 m²

■ Wohnung 10 - Rechts

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,42 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Kind | 8,49 m ² |
| Diele | 8,03 m ² |
| Bad | 6,04 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 77,80 m²

WOHNUNG 5+6 | 2. OBERGESCHOSS



■ Wohnung 5 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,84 m ² |
| Kochen/Essen | 12,88 m ² |
| Kind 1 | 13,75 m ² |
| Kind 2 | 10,06 m ² |
| Diele | 7,29 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

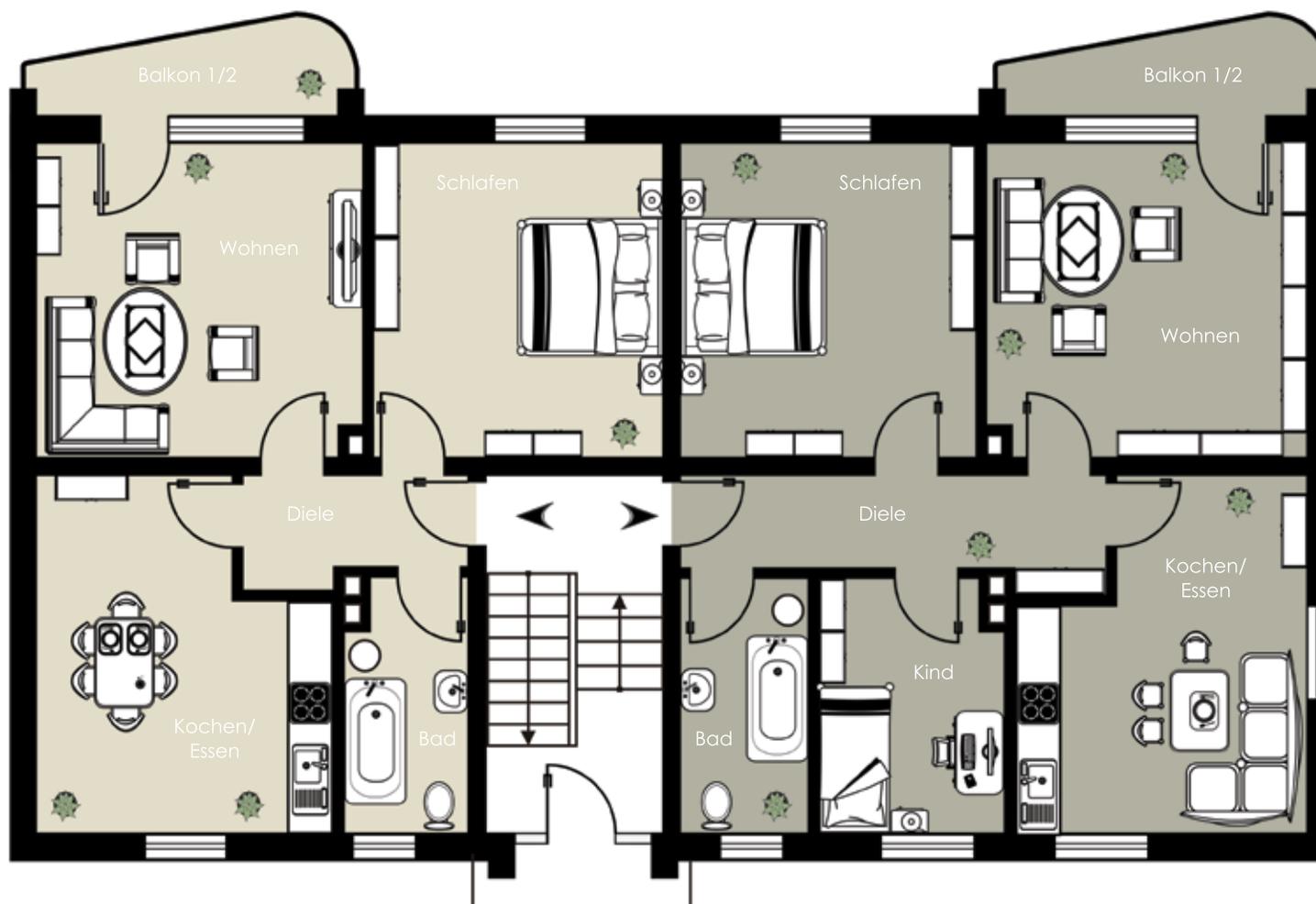
Gesamt 85,98 m²

■ Wohnung 6 - Rechts

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 19,02 m ² |
| Schlafen | 14,68 m ² |
| Kind | 13,61 m ² |
| Kochen/Essen | 9,29 m ² |
| Diele | 6,90 m ² |
| Bad | 6,03 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 71,94 m²

WOHNUNG 11+12 | 2. OBERGESCHOSS



■ Wohnung 11 - Links

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,40 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Diele | 4,60 m ² |
| Bad | 5,73 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 65,55 m²

■ Wohnung 12 - Rechts

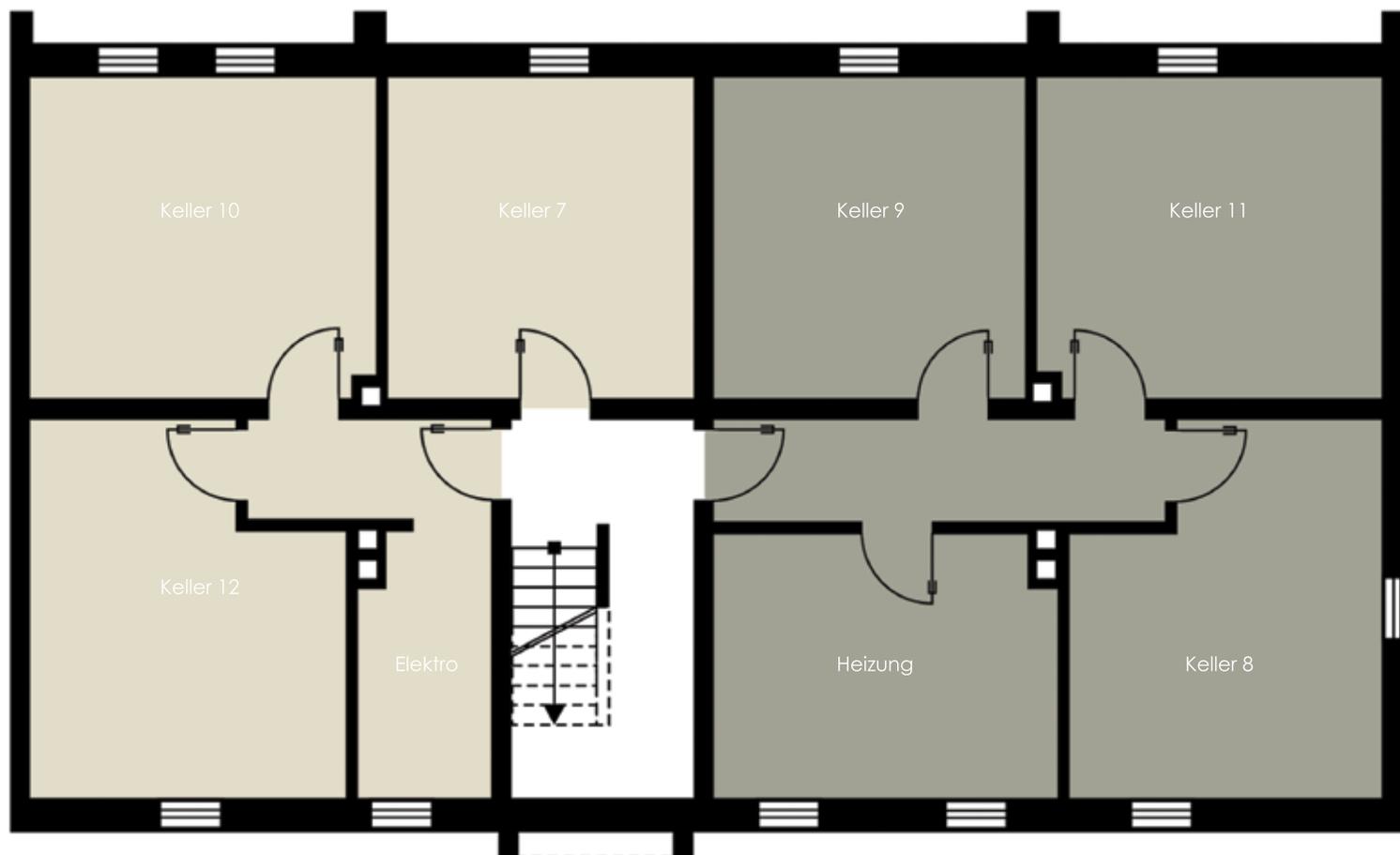
| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnen | 18,69 m ² |
| Kochen/Essen | 17,42 m ² |
| Schlafen | 16,72 m ² |
| Kind | 8,49 m ² |
| Diele | 8,03 m ² |
| Bad | 6,04 m ² |
| Balkon 1/2 | 2,41 m ² |

Gesamt 77,80 m²

KELLER WOHNUNG 1 BIS 6



KELLER WOHNUNG 7 BIS 12



Loewestraße 1 und 3 in Gersthofen

ANGEBOTSVORBEHALT

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt.

Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten.

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

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

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



Loewestraße 1 und 3 in Gersthofen

BAUBESCHREIBUNG

Sanierungsmaßnahmen Gebäude

Es wird eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik installiert.

Jede Wohnung wird sowohl mit Warm- und Kaltwasser als auch mit Heizung mit Vor- und Rücklauf versorgt. In den Wohnungen werden in jedem Zimmer entsprechende Heizkörper verbaut.

Es erfolgt eine komplette Sanierung der Bäder inkl. neuer Badewanne mit Duschvorrichtung, WC und Waschbecken in mittlerem Standard. Zudem werden die Steigleitungen erneuert.

Die Treppenhäuser inkl. Geländer werden neu gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen zweifarbigen Anstrich.

Die Beleuchtung in den Aufgängen wird ebenso erneuert.

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

Die Aussenfassade erhält einen neuen zweifarbigen Anstrich und die Balkongeländer auf der Rückseite des Gebäudes werden erneuert. (z. B. pulverbeschichtetes Lochblech).

Die Zuwegungen zu den Eingängen werden neu gepflastert.

Grundlegendes

Das Mehrfamilienhaus -Baujahr 1961- besteht aus insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über jeweils zwei separate Hauseingänge. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Zum Anwesen gehören 5 Stellplätze und 5 Garagen.

Wände / Decken

Die Wände sind in Ziegelbauweise mit Außen- und Innenputz hergestellt. Die Decken EG- 2.OG sind aus Stahlbeton.

Dächer

Die Sparrentiefe des bestehenden Dachstuhls beträgt ca. 16 cm. Über den Sparren ist keine Bitumenpappe aufgebracht, darüber ist auf Lattung eine Pfanneneindeckung verlegt.

Die Dachgeschosse sind zurzeit nicht ausgebaut. Sämtliche Dachgeschossbereiche sind zugänglich über die jeweiligen Treppenhäuser.

Heizung

Die einzelnen Wohnungen sind zur Zeit mit Einzelöfen ausgestattet.

Sanitär

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

BAUBESCHREIBUNG

Elektroinstallation

Die Hauptverteiler befinden sich im Keller. Die Elektroinstallation ist unter Putz verlegt, hat einen FI Schalter und entspricht einem mittleren Standard. Das Haus verfügt über Kabelanschluss.

Fensterelemente

Die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung sind nach unserer Schätzung vor ca. 20 Jahren eingebaut worden und befinden sich in einem tadellosen Zustand.

Bodenbeläge

Laminat oder Teppich, teilweise Fliesen

Innentüren

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

Fassade

Die Fassade hat einen mehrfarbigen Anstrich erhalten. Auf der Westseite ist eine Eternitverkleidung angebracht.

Außenanlagen

Die Zuwege zu den Hauseingängen bestehen aus Betonsteinpflaster. Die bestehenden Stellplätze sind jeweils asphaltiert. Bestehende Mülltonnenhäuschen gemäß Plan bleiben erhalten.

Bemerkung

Eine genaue detaillierte Untersuchung der einzelnen Wohnungen bzgl. Ausstattung, Renovierung etc. ist nicht erfolgt.

Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Der Standort der bestehenden Einzelöfen wurde nicht eingezeichnet.



CHANCEN UND RISIKEN

1. Allgemeines

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Zielen übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

2. Wertzuwachs

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

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

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

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

3. Fungibilität

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

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

4. Steuerliche Risiken

Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der 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.

tät. 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: Juli 2014



Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Wertachpark Immobilien GmbH
Regerstraße 5
86356 Neusäß

Tel.: 0821-90 79 375
info@wertachpark.de
www.wertachpark.de