

- Exposé Kapitalanlage AURORA in Asbach-Bäumenheim bei Donauwörth -



# AURORA

---

ASBACH-BÄUMENHEIM

Ein Projekt der Wertachpark Haunstetten GmbH & Co. KG

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT!



»Das Immobilienobjekt AURORA stellt eine überaus interessante Kapitalanlage für Ihre Zukunft dar. Mit relativ geringem Kapitalaufwand haben Sie jetzt die Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben (von 38 qm bis 91 qm), die Ihnen in der Zukunft einen nennenswerten Ertrag erwirtschaften wird.«



### LAGE AURORA

AURORA befindet sich in der Bahnhofstraße 10 in 86663 Asbach-Bäumenheim in einem angenehmen und gepflegten Wohngebiet. Nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt, fließt die malerische, kleine Schutter, die sich durch ganz Asbach-Bäumenheim schlängelt und auch das Bild der Gemeinde prägt. Fußläufig ebenfalls erreichbar der Bahnhof, ein großer Supermarkt mit Bäcker sowie verschiedene Einkaufsgeschäfte. Die Hausnummer 10 wird durch eine separate, absolut ruhige Straße erreicht (ausgehend von der eigentlichen Bahnhofstraße - siehe Karte Seite 7), welche eigentlich auch nur von den wenigen Anwohnern und deren Besucher benutzt wird. Kinder können sowohl im großzügigen Garten spielen, als auch gefahrlos auf der Straße.

### AUROA AUF EINEN BLICK

Das Immobilienobjekt AURORA verfügt über insgesamt 11 Wohnungen in der Größe zwischen 38 und 91 qm. Diese gut geschnittenen Grundrisse bieten – mit ihren zwei bis vier Zimmern – Platz für einen Single, ein Paar, bis hin zur kleinen Familie. Die Immobilien werden über einen Hauseingang erschlossen. Das Haus selbst verfügt über 4 Stockwerke (EG, 1. OG, 2. OG, DG). Auf den Etagen EG bis 2. OG sind jeweils drei, im Dachgeschoss zwei Wohnungen untergebracht. Alle Immobilien im Objekt AURORA verfügen über einen eigenen Balkon (ausgenommen Wohnung 10 und 12), einen eigenen Keller und einen Außenstellplatz. Es wurde im Jahr 1986 erbaut, teilweise saniert und jetzt mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Lesen Sie dazu auf Seite 6 mehr.

# DYNAMISCH, LEBENSWERT, LIEBENSWERT



»Asbach-Bäumenheim ist ein moderner, lebens- und liebenswerter Wohn- und Vorort von Donauwörth. Die über 4.400 Einwohner große Gemeinde bietet Familien und Unternehmen ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen, aber auch an Gewerbe- und Industriebauflächen.«



### SCHÖNE NATUR

Asbach-Bäumenheim ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries. Sie liegt nahe der Stadt Donauwörth und etwa 40 km nördlich von Augsburg. Sie wird von der Schutter durchflossen, kurz bevor diese in die Donau mündet. Und genau dieser Fluss ist es, welcher der umliegenden Landschaft seinen besonderen Reiz verleiht und sogar teilweise ein besseres Klima. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch zahlreiche Naherholungsgebiete, weitläufige Spazier- und Wanderwege sowie einer nicht überbauten Besiedelung aus. Diese Aspekte schaffen für alle Orte und Bewohner, insbesondere auch Asbach-Bäumenheim, einen hohen Freizeitwert. Die wunderschöne Natur lädt zu vielfältigen Sportarten ein, mit denen ein jeder sich schnell von den alltäglichen Anforderungen erholen kann. Besonders beliebt ist der nahe gelegene Badestrand am Hamlaer Baggersee, der mit schöner Liegewiese und tollem Volleyballfeld begeistert.

### PERFEKTER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Vielleicht liegt es an der Natur, sicherlich aber auch an der vorteilhaften Lage, dass der Landkreis Donau-Ries, in welchem Asbach-Bäumenheim liegt, zu einem der besten in ganz Deutschland zählt. Die Zufriedenheit der Bewohner kommt in erster Linie natürlich daher, dass die Arbeitslosenquote bei nur 2,4 % liegt (Stand April 2016). Das liegt insbesondere an den angesiedelten namenhaften Unternehmen, welche auch diese Region ganz bewusst ausgewählt haben.

#### Firmen wie:

- Eurocopter
- Fendt Caravan und Fendt Tractors
- GEDA
- BURGER Holzzentrum
- Zott

sind beliebte Arbeitgeber.

# EIN OBJEKT MIT POTENZIAL



## MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN AURORA

In den vergangenen Jahren wurden die Wohnungen teilweise saniert. Nun werden am Objekt verschiedene Modernisierungen durchgeführt, nachfolgend ein Überblick der wichtigsten Erneuerungen:

- Installiert wird ein neuer Heizungskessel mit Gas-Brenner
- Die bestehenden Holzfenster werden durch moderne 2-fachverglaste Kunststofffenster (teilweise mit Schallschutz) getauscht.
- Statt der bestehenden Fensterläden können zukünftig die Räume mit vorgesetzten Rollläden komplett verdunkelt werden.
- Wohnlich werden sich insbesondere die neuen Eingangstüren zu den einzelnen Immobilien (VDS, Klimaklasse 3) gestalten
- Ebenfalls erneuert wird die Hauseingangstür
- Die alten Holzstützen und Brüstungen an den Balkonen werden durch moderne, ansehnliche Brüstungsgeländer ersetzt.
- Das Treppenhaus erhält neue Geländer, eine angenehme Beleuchtung und wird komplett gestrichen
- Im Außenbereich erhält die Fassade einen neuen Anstrich
- Und auch das Müllhäuschen wird überarbeitet und modernisiert
- Der nicht genutzte Bereich im Dachgeschoss wird zu einer weiteren Wohnung ausgebaut

»Der hohe Freizeitwert, die günstige Anbindung und die perfekte Umgebung machen das Objekt AURORA zu einer Investition für Ihre Zukunft. Es ist damit zu rechnen, dass sowohl Verkehrsanbindung, als auch infrastrukturelle Werte in den nächsten Jahren weiter wachsen werden und die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region besonders bei jungen Familien/Paaren steigt.«

### GUTE LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

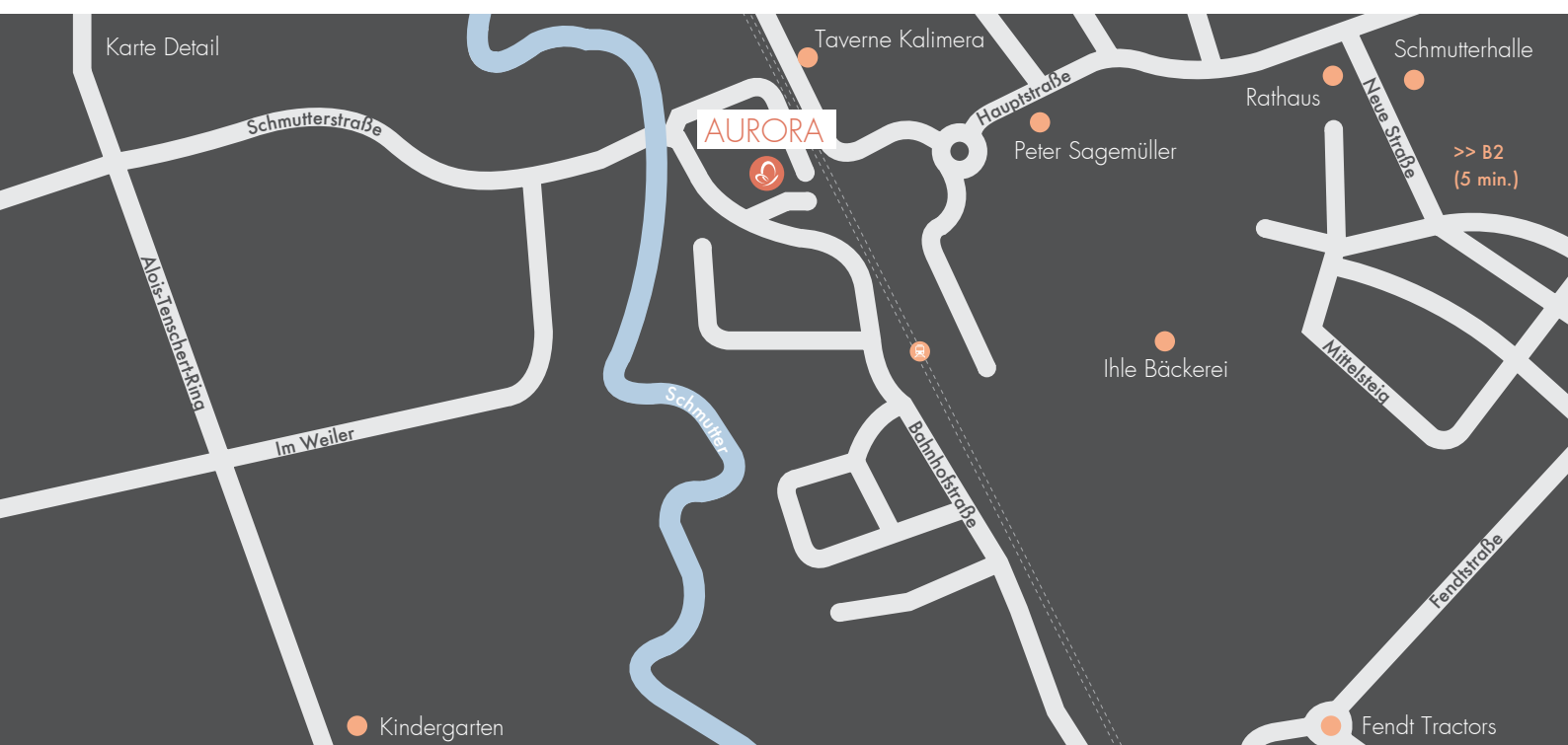
Die rasante Entwicklung zu einer „modernen“ Industriegemeinde wäre ohne die günstige Verkehrslage nicht möglich. Asbach-Bäumenheim liegt an den Bahnlinien Augsburg - Donauwörth und Donauwörth - Ingolstadt. Die unmittelbar am Ortsrand vorbeiführende Bundesstraße 2 bietet gute Anschlussmöglichkeiten zur Kreisstadt Donauwörth, zur Bezirksstadt Augsburg und zur Autobahnzufahrt Gersthofen. Die Bundesstraße 16 ergänzt die günstige Lage. Das dichte Straßennetz einschließlich der Kreisstraße DON 38 (Ost-/Westverbindung) wird sowohl von „Pendlern“ als auch von Privatpersonen, die Abwechslung und Erholung suchen, gerne genutzt.

### AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR

Neben einer Grund- und Hauptschule und einer Außenstelle der Volkshochschule beherbergt die Gemeinde drei Arzt- und zwei Zahnarztpraxen, zwei

Supermärkte, gut sortierte Einzelhandelsgeschäfte und einen Bauernmarkt. Es gibt mehrere Kindergärten und Krippen, auch eine außerschulische Mittags- und Hausaufgabenbetreuung, einen Seniorentreff und ein „Haus der Jugend“.

Das Freizeitangebot ist mit einem Hallenbad, einem Erholungs- und Badesee, einem Baumlehrpfad im Landschaftsschutzgebiet Schmutterwald, einer Tennisanlage, verschiedenen Turnhallen sehr interessant. Besonders gerne wird der moderne Sportpark mit Squash- und Tennisplätzen sowie Fitnessbereich (mit mehreren Wellnessangeboten und Saunaaanlagen) besucht. Auch das rege Vereinsleben und umfangreichen Kulturangebot sprechen für sich. Ergänzt wird das Angebot durch das optimale Radwegenetz rund um Asbach-Bäumenheim und Hamlar. der Jahreseskreislauf wird mit vielen bunten Gemeindefesten und abwechslungsreichen Vereinsfeiern bereichert.



# WOHNUNG 1 - 4 - 7



Die Grundrisse auf den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind identisch.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen	26,09 qm
Schlafzimmer	13,67 qm
Kind 1	12,45 qm
Kind 2	9,06 qm
Küche	7,95 qm
Bad/WC	6,51 qm
Diele	16,93 qm
Balkon	1,80 qm (1/2)

**GESAMT** 91,63 qm





# WOHNUNG 2 - 5 - 8



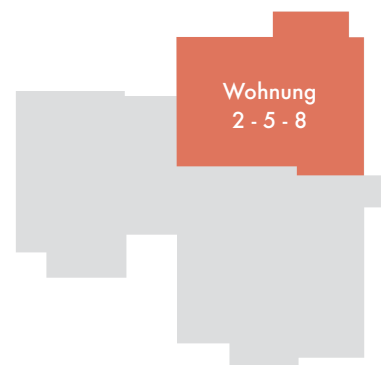
Die Grundrisse auf den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind identisch.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,23 qm
Schlafzimmer	16,34 qm
Kind	11,57 qm
Küche	7,93 qm
Bad/WC	6,14 qm
Diele	9,87 qm
Balkon	1,69 qm (1/2)

**GESAMT 75,44 qm**



# WOHNUNG 3 - 6 - 9



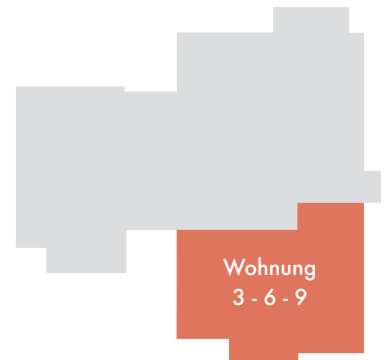
Die Grundrisse auf den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind identisch.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen	22,99 qm
Schlafzimmer	16,54 qm
Kind	10,56 qm
Küche	7,69 qm
Bad/WC	6,50 qm
Diele	9,77 qm
Balkon	1,69 qm (1/2)

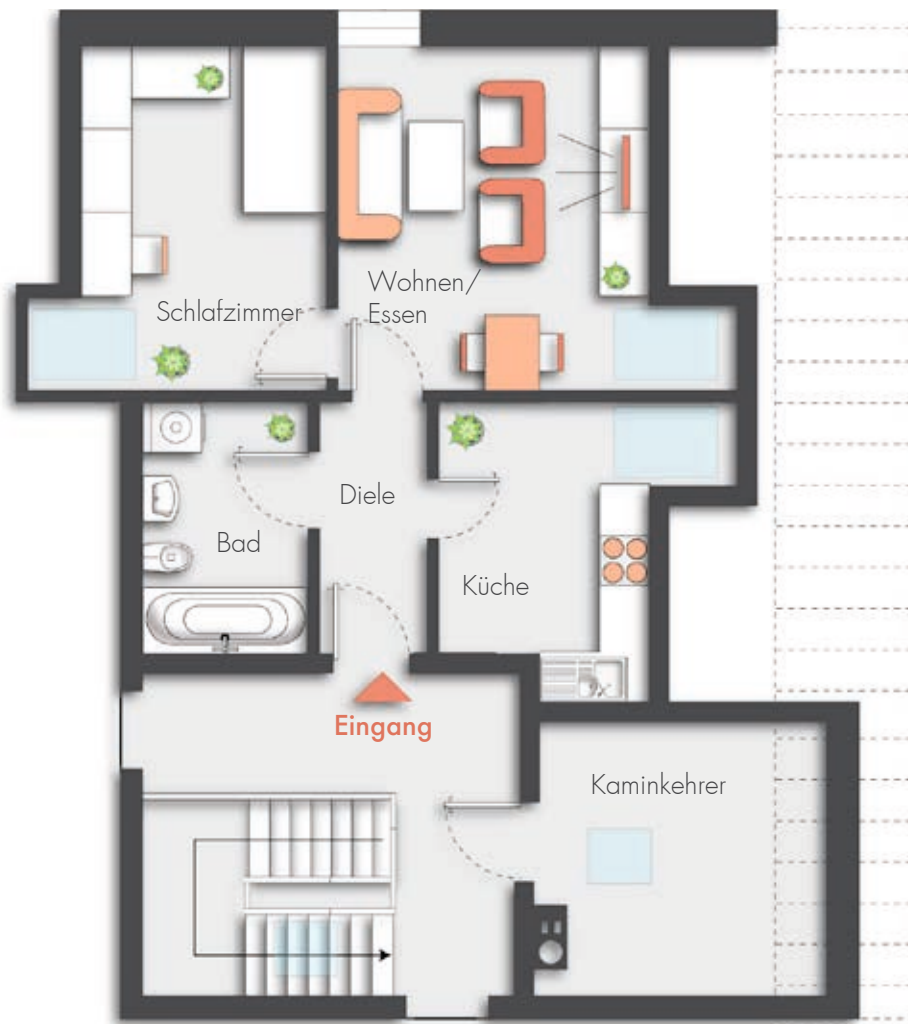
**GESAMT**      **73,47 qm**



# WOHNUNG 10



Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen	14,93 qm
Schlafzimmer	11,27 qm
Küche	8,10 qm
Bad/WC	5,15 qm
Diele	4,17 qm

**GESAMT 42,31 qm**



# WOHNUNG 11



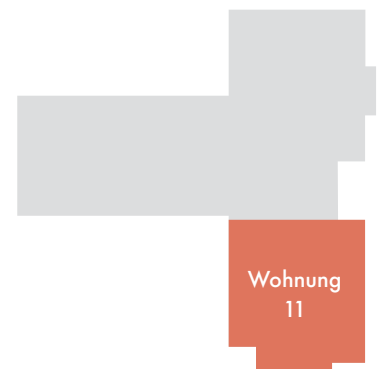
Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen	13,72 qm
Schlafzimmer	10,99 qm
Küche	3,91 qm
Bad/WC	5,21 qm
Diele	4,00 qm
Balkon	1,54 qm (1/2)

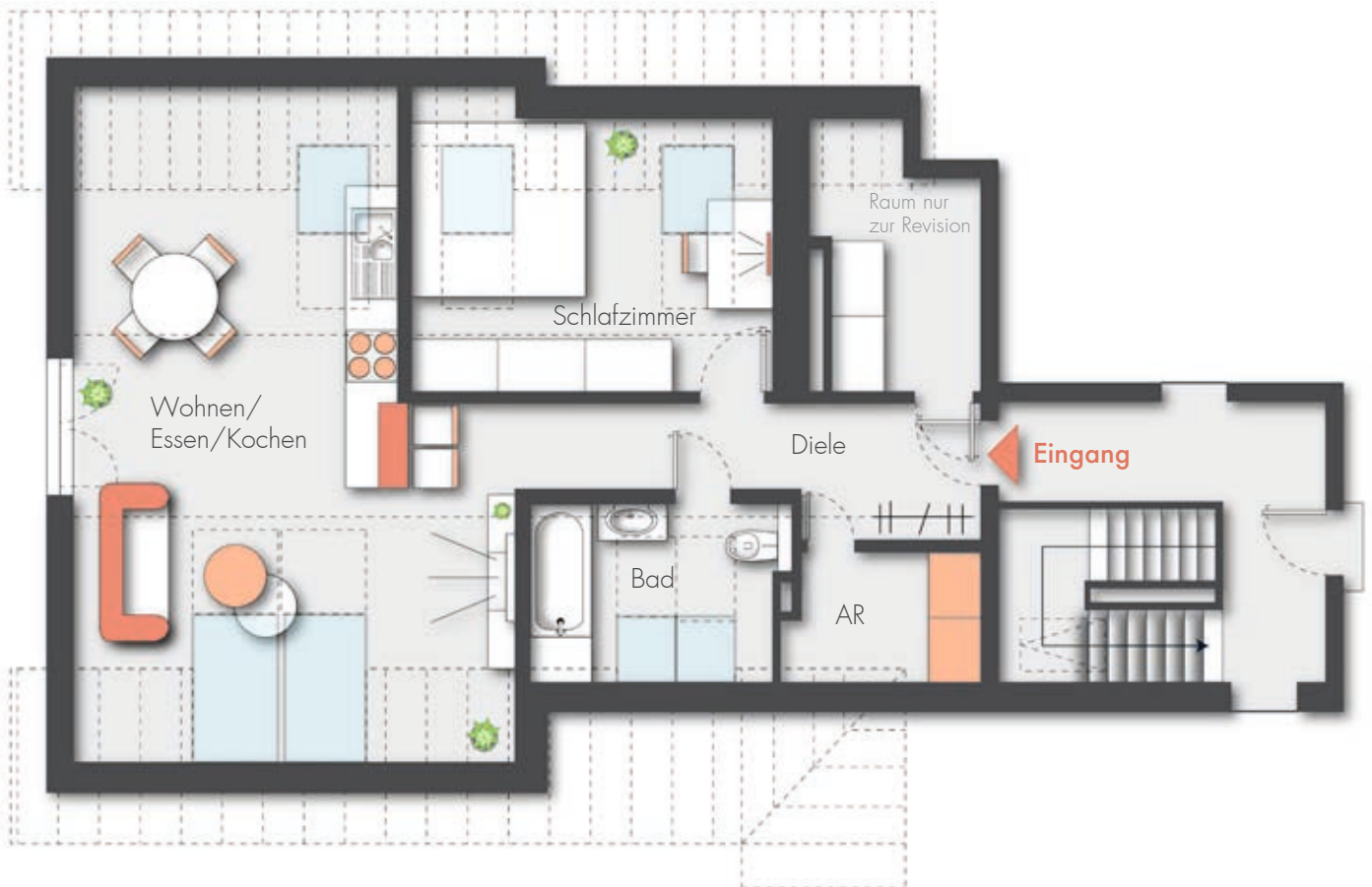
**GESAMT 38,19 qm**



# WOHNUNG 12



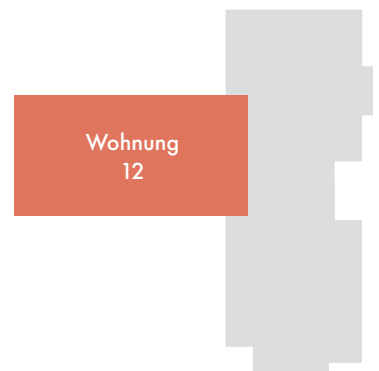
Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und wird neu ausgebaut.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	27,80 qm
Schlafzimmer	11,00 qm
Diele	9,49 qm
Bad/WC	5,30 qm
AR	1,73 qm

**GESAMT 55,32 qm**



# KELLER





# BESTANDSBESCHREIBUNG

## GRUNDLEGENDES

Das ca. 30 Jahre alte Mehrfamilienhaus besteht aus einem Aufgang mit insgesamt 11 Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über einen separaten Hauseingang. Die einzelnen Einheiten sind 2 bis 4 Zimmer Wohnungen mit einer Größe zwischen 38 qm und 91 qm. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Ebenso gehört jeweils ein Stellplatz zu einer Wohnung. Es gibt außerdem einen Fahrradraum und einen Wasch- und Trockenraum, die für alle Hausbewohner nutzbar sind. Am Hauseingang befindet sich eine aufgeständerte Briefkastenanlage.

## WÄNDE / DECKEN

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

## DÄCHER

Das Dachgeschoss ist mit zwei Wohnungen (zur Straßenseite) ausgebaut und hat hier eine Zwischensparrendämmung dem Baujahr entsprechend mit einer Gipskartonverkleidung als Raumabschluss. Das gesamte Dach hat eine Flachdachfannendeckung.

Der unausgebaute Speicher (zum Gartenbereich) wird von den Bewohnern nicht genutzt. Die Sparrentiefe des bestehenden Dachstuhls beträgt ca. 18 cm. Das Dachgeschoss ist normal zugänglich über das Treppenhaus.

## HEIZUNG

Das Gebäude ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet.

## SANITÄR

Die Bäder sind teilweise saniert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung.

## ELEKTROINSTALLATION

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

## FENSTERELEMENTE

Die vorhandenen Holzfenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Die Fensterelemente verfügen größtenteils über zweiteilige Holzfensterläden 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.

## TREPPENHAUS

Das Treppenhaus besteht aus Stahlbetontreppenläufen mit Natursteinbelag und Metallgeländer.

## FASSADE

Die Fassade hat einen weißen Anstrich. Der Sockelbereich ist farblich (rostrot) abgesetzt.

## BALKONE

Die auskragenden Balkone haben als Boden eine eingebundene Stahlbetonplatte mit vertikalen Holzstützen und einer horizontalen Holzbretterverkleidung als Abschlussgeländer.

## AUSSENANLAGEN

Sämtliche Zuwege zum Haus und die bestehenden Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster verlegt.

Ein eigener Spielplatz ist im hinteren Bereich des Hauses vorhanden.



# MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

## DAS WIRD ERNEUERT - IM DETAIL

Es wird ein neuer Heizungskessel mit Gas-Brenner installiert. Die bauzeitlichen Holzfenster des Hauses werden durch 2-fachverglaste Kunststofffenster moderner Bauart ausgetauscht. Die Fenster zur Straße werden durch Fenster der Schallschutzklasse 3 ersetzt. Die zweiteiligen Holzfensterläden zur Verdunkelung werden durch vorgesetzte Rollläden ersetzt und die Fenster erhalten neue Fensterbleche (Fenstergesimse). Die Wohnungseingangstüren werden durch Neue (VDS, Klimaklasse 3) ersetzt. Die Hauseingangstür wird ebenfalls ausgetauscht. Das Treppenhaus, inkl. der Geländer, wird neu gestrichen und die Beleuchtung wird dem heutigem Standard angepasst. Die Aussenfassade erhält ebenfalls einen neuen modernen Anstrich. Die alten Holzstützen und Brüstungen der Balkone werden entfernt und erhalten neue, moderne Brüstungsgeländer (z. B. Alu-Lochblech). Der bisher ungenutzte Speicher im DG wird nach derzeit geltendem Standard ausgebaut. Die zu erwartende Wohnungsgröße beträgt ca. 53m<sup>2</sup>. Die bestehende Müllhäuschen werden überarbeitet/modernisiert.



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

## 7. MIETEN

In der Vergangenheit war die Mietentwicklung stark an die Inflation gekoppelt. Dies ist aber keine Garantie, dass die Mietentwicklung im Allgemeinen und am Standort im Besonderen immer positiv verlaufen muss.

## 8. INSTANDSETZUNG

Zur Finanzierung von Instandsetzungen legt die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage fest. Erfahrungsgemäß sind durch technische Neuerungen und steigende Ansprüche der Mieter in gewissen Zeiträumen größere Erneuerungsmaßnahmen sinnvoll. Auch Verschleißbauteile wie z. B. Fenster, Türen und Fallrohre müssen dann häufig ersetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Immobilie jedoch in den meisten Fällen ganz oder weitgehend entschuldet und die laufenden Mieteinnahmen sind meist so hoch, dass auch diese Maßnahmen ohne größere wirtschaftliche Probleme bewältigt werden können. Diese Objektinformationen sind für Personen unterschiedlichsten Kenntnisstandes gedacht. Es können Angaben fehlen und Sachverhalte unerwähnt geblieben sein, die Einzelne als wesentlich betrachten. Aus diesem Grund sind zukünftige Erwerber angehalten, sich eigenverantwortlich über ihr Investitionsvorhaben zu informieren. Ist der Erwerber nicht in der Lage, die ihm angebotene Investition entsprechend zu beurteilen, sollte er sowohl steuerliche, rechtliche als auch wirtschaftliche Berater hinzuziehen, die ihn auf einen geeigneten Sachstand bringen. Alle hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: Juli 2014

## 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.

## 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 Haunstetten GmbH & Co. KG  
Bergiusstraße 13  
86199 Augsburg

Tel.: 0821-90 79 375, Fax: 0821-42 08 537  
E-Mail: [info@wertachpark.de](mailto:info@wertachpark.de), Web: [www.wertachpark.de](http://www.wertachpark.de)

