





## Sicher investieren.

Eine Immobilie zur Kapitalanlage oder zum Eigennutz im Jahr 2017 muss zahlreiche Kriterien erfüllen. Überzeugende Lage, gute Infrastruktur, ansprechende Nachbarschaft, optimale Verkehrsanbindung, solide Bausubstanz, moderne Ausführung, gute Arbeitsmarktsituation im Landkreis, sanierter Zustand, bestes Preis-Leistungsverhältnis. All diese Ansprüche können mit dem Immobilienobjekt „AVIANO“ erfüllt werden. Die 22 Wohnungen bieten mit ihren verschiedenen Größen und Grundrissen, sowie den unterschiedlichen Ausführungen für jeden Bedarf etwas. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind alle samt zwischen ca. 50 und 74 qm groß. Das Dachgeschoss wird vollständig ausgebaut, hier entstehen vier komplett neue, sehr moderne Wohnungen.

4 GUTE GRÜNDE

## Warum AVIANO?

1

### **Gute Bausubstanz, moderne Ausstattung**

Das im Jahr 1958 erbaute Wohnhaus mit zukünftig 22 Einheiten verfügt über eine gute Bausubstanz. Das Objekt erhält eine umfassende Sanierung und einen modernen Charakter. Generell werden beispielsweise alle Bäder, Balkone und der Dachstuhl komplett erneuert.

2

### **Energieeffizienzhaus**

Maßnahmen zur Energieeinsparung werden am Objekt „AVIANO“ im Zuge der Sanierungsarbeiten durchgeführt, um zukünftig dauerhaft Nebenkosten einzusparen. Die Außenwände erhalten z. B. einen Vollwärmeschutz, die Zwischensparrendämmung erfolgt mit Mineralwolle und auch die neuen Fenster mit Dreifachverglasung im kompletten Haus, tragen zur Verringerung des Energieverbrauchs bei.

3

### **Sehr gute Infrastruktur**

Dillingen an der Donau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung zum Objekt finden sich zahlreiche Geschäfte, Freizeitangebote, Schulen, Ärzte, Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und gut ausgebaute Schnellstraßen.

4

### **Niedrige Arbeitslosenquote im Umkreis**

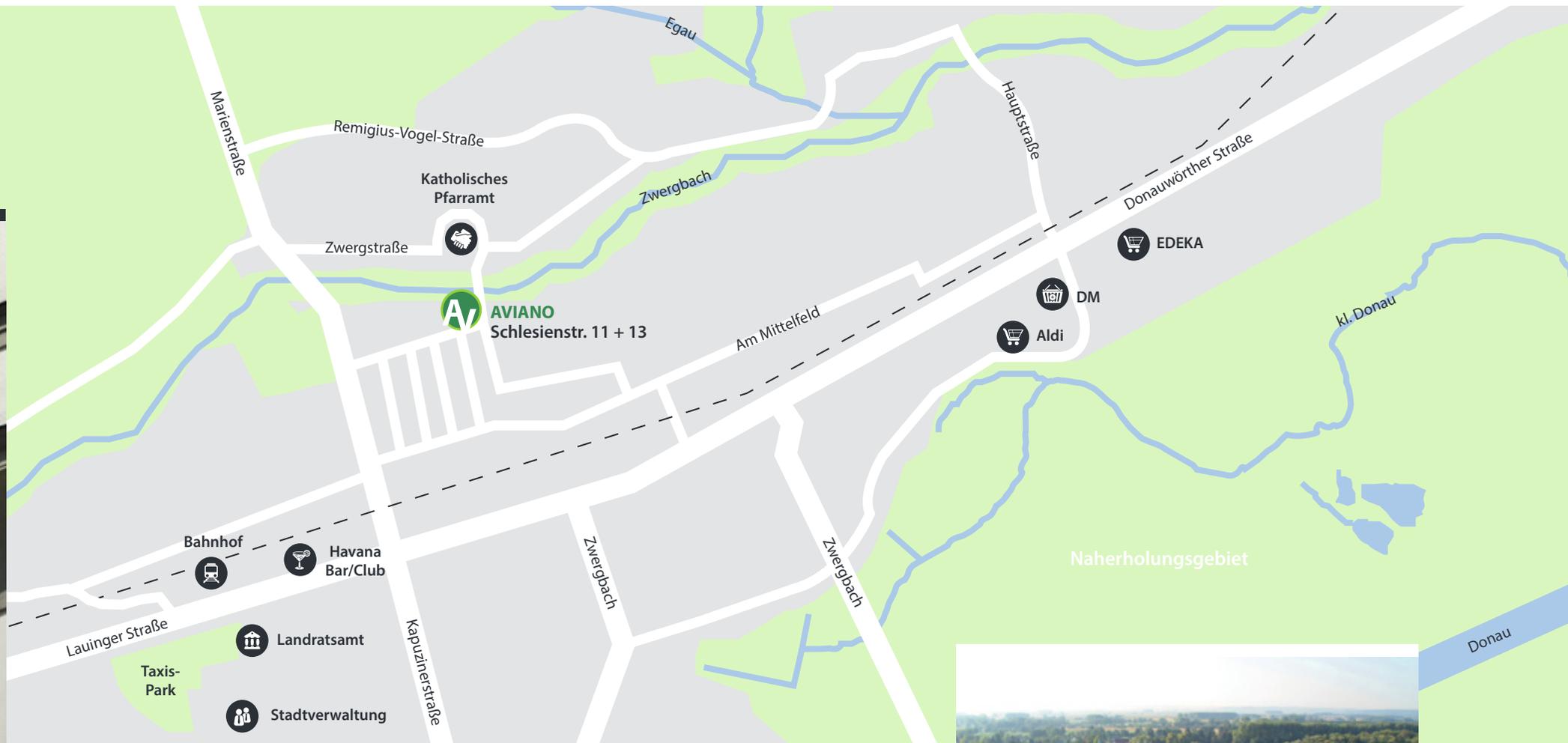
Ob zum Eigennutz oder zur Kapitalanlage, eine gute Jobsituation und eine niedere Arbeitslosenquote trägt generell stark zur allgemeinen Zufriedenheit der Anwohner innerhalb eines Landkreises bei. In Dillingen an der Donau meldet das Arbeitsamt schon seit Jahren immer wieder, dass die Arbeitslosenquote stetig sinkt. So liegt diese derzeit zum Beispiel nur bei 2,3 Prozent. So kann bereits seit sechs Jahren von einer so genannten „Vollbeschäftigung“ gesprochen werden.



# Dillingen a. d. Donau

Die schöne, historische Kreisstadt Dillingen an der Donau mit 18.200 Einwohnern liegt nördlich zwischen Augsburg und Ulm. Die Donau fließt mitten durch die Stadt, welche das Stadtbild prägt und die Lebensqualität der Bewohner stark erhöht. Über die B16 lassen sich sowohl Augsburg (via B2), Günzburg und auch Ulm (via A8) schnell und unkompliziert erreichen. Besonders hervorgehoben werden muss der hohe Lebensstandard in dieser Region, welcher letztendlich auch durch die geringe Arbeitslosenquote in diesem Landkreis dauerhaft entstanden ist. Dillingen an der Donau bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen, diversen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung alles, was für ein angenehmes, modernes Leben erforderlich ist.





### Lage

Das Objekt „AVIANO“ liegt in einer beschaulichen Wohngegend, nur zwei Gehminuten vom kleinen Zwergbach entfernt. Gesäumt werden die Straßen in der Umgebung von schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleinen Gärten und verkehrsberuhigten Straßen. Dennoch können zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Super- oder Drogeriemarkt, Bäcker, öffentliche Verkehrsmittel und andere Einrichtungen schnell erreicht werden. Die Lage des Objekts zeichnet sich insbesondere durch seine Ruhe und der grünen Umgebung aus.





## AVIANO Highlights

- >> Energieeffizienzhaus
- >> Vollwärmeschutz
- >> Neuer Dachstuhl
- >> 4 komplett neue Dachgeschosswohnungen
- >> Große Balkone
- >> Neue Wohnungs- und Hauseingangstüren
- >> Dreifach verglaste Fenster mit Jalousien
- >> Dezentrale Lüftungsanlage für jede Wohnung
- >> Komplette Erneuerung der Tageslichtbäder
- >> Neue Klingel- und Briefkastenanlage

DAS OBJEKT

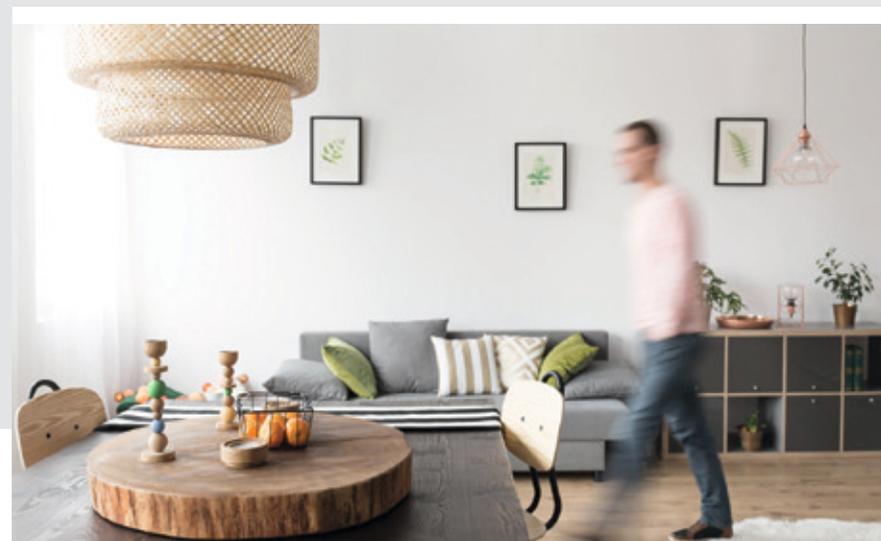
## Die Ausstattung

Am gesamten Objekt werden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Alle Wohnungen erhalten neue Balkone mit ansprechender Verkleidung, moderne Wohnungseingangstüren, dreifach verglaste Kunststofffenster und schöne, neue Bäder. Alle Badezimmer verfügen über ein Fenster, werden mit Waschbecken, Toilette, Bad- oder Duschwanne ausgestattet. Hochwertige Armaturen von hansgrohe oder gleichwertig werden verbaut. Die Decken werden in den Bädern abgehängt und mit LED-Strahlern ausgestattet. In allen Wohnungen wird die Elektrik vollständig erneuert; Schalter und Steckdosen der Marke Busch & Jäger werden installiert.

In den leeren Wohnungen werden zusätzlich die Böden getauscht -schöne, robuste Laminatböden in ansehnlicher Holzoptik werden in den Wohn- und Schlafbereichen verlegt. In den Fluren werden großflächige Fliesen verlegt. Die moderne und freundliche Optik der einzelnen Wohnungen wird ebenso durch die neuen, weißen Türen samt Zargen geprägt. Teilweise werden Wände versetzt, um die Bäder zu vergrößern oder einen großen, offenen Wohn-/Essbereich zu schaffen.

Die vier neuen Wohnungen im Dachgeschoss überzeugen durch durchdachte Grundrisse, eine optimale Aufteilung und eine sehr moderne, ansprechende Ausstattung. Auch die Immobilien unter dem Dach erhalten einen Balkon, Wohnung 21 bekommt eine eigene, kleine Dachterrasse. Neue Dachfenster der Firma Velux oder gleichwertig sorgen für viel Licht in den Wohnräumen.

Im Außenbereich werden neue Briefkastenanlagen, ein neues Müllhaus, sowie vier neue Stellplätze errichtet.



ERDGESCHOSS

# Wohnung 1



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,45 qm
Kind	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 58,87 qm**



ERDGESCHOSS

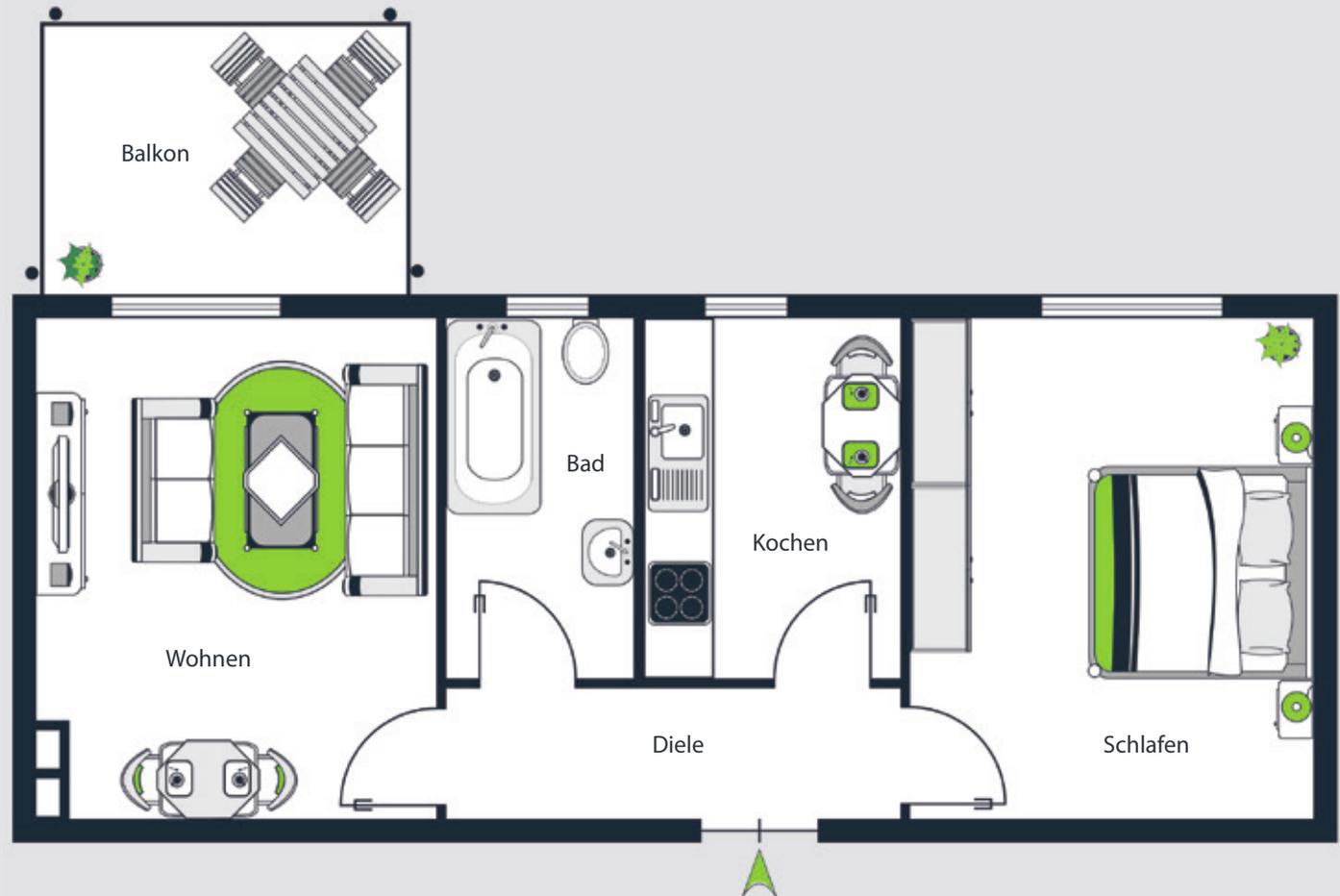
# Wohnung 2



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Schlafen	15,16 qm
Kochen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

**Gesamt 50,25 qm**



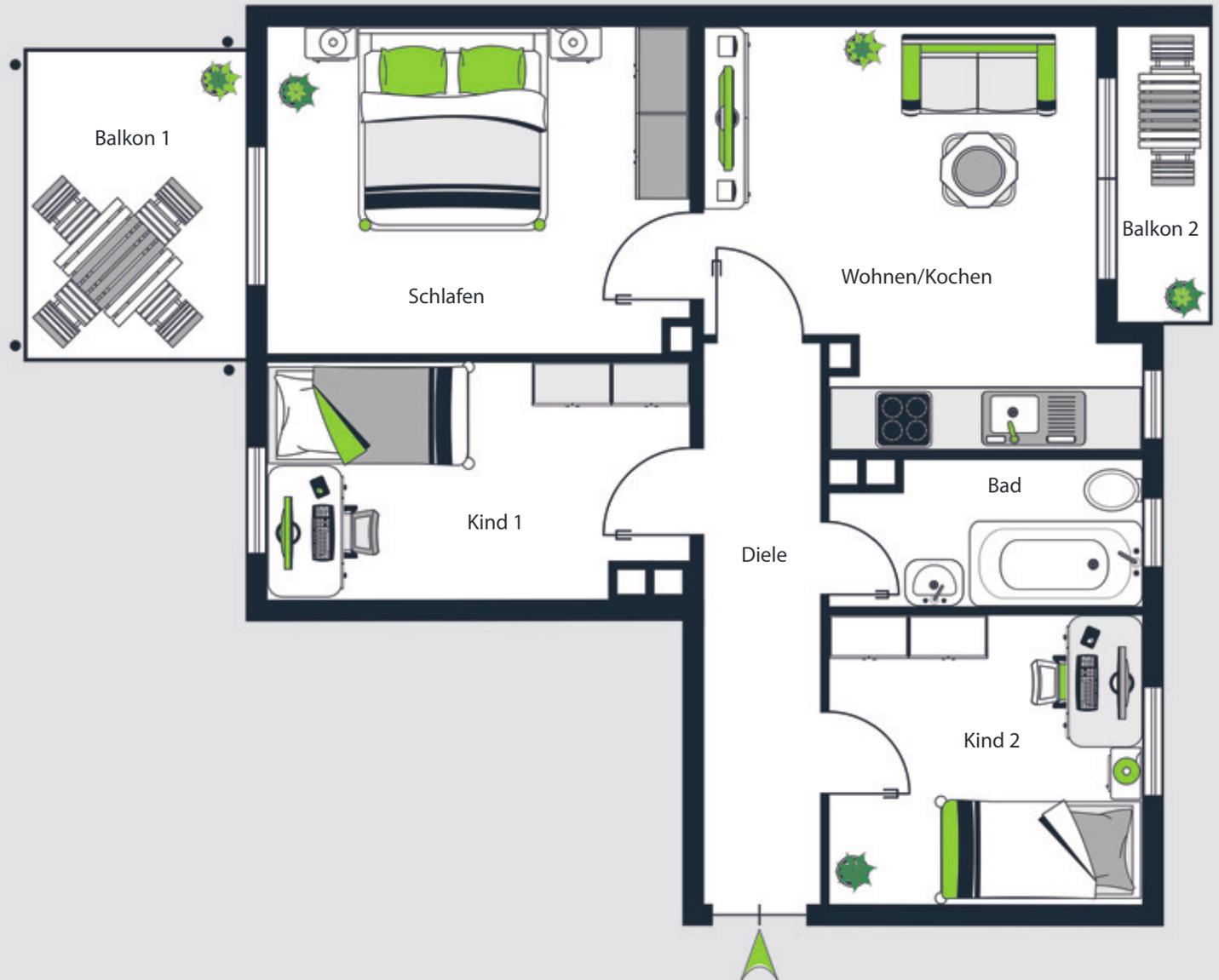
ERDGESCHOSS

# Wohnung 3

## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,85 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 68,66 qm**



ERDGESCHOSS

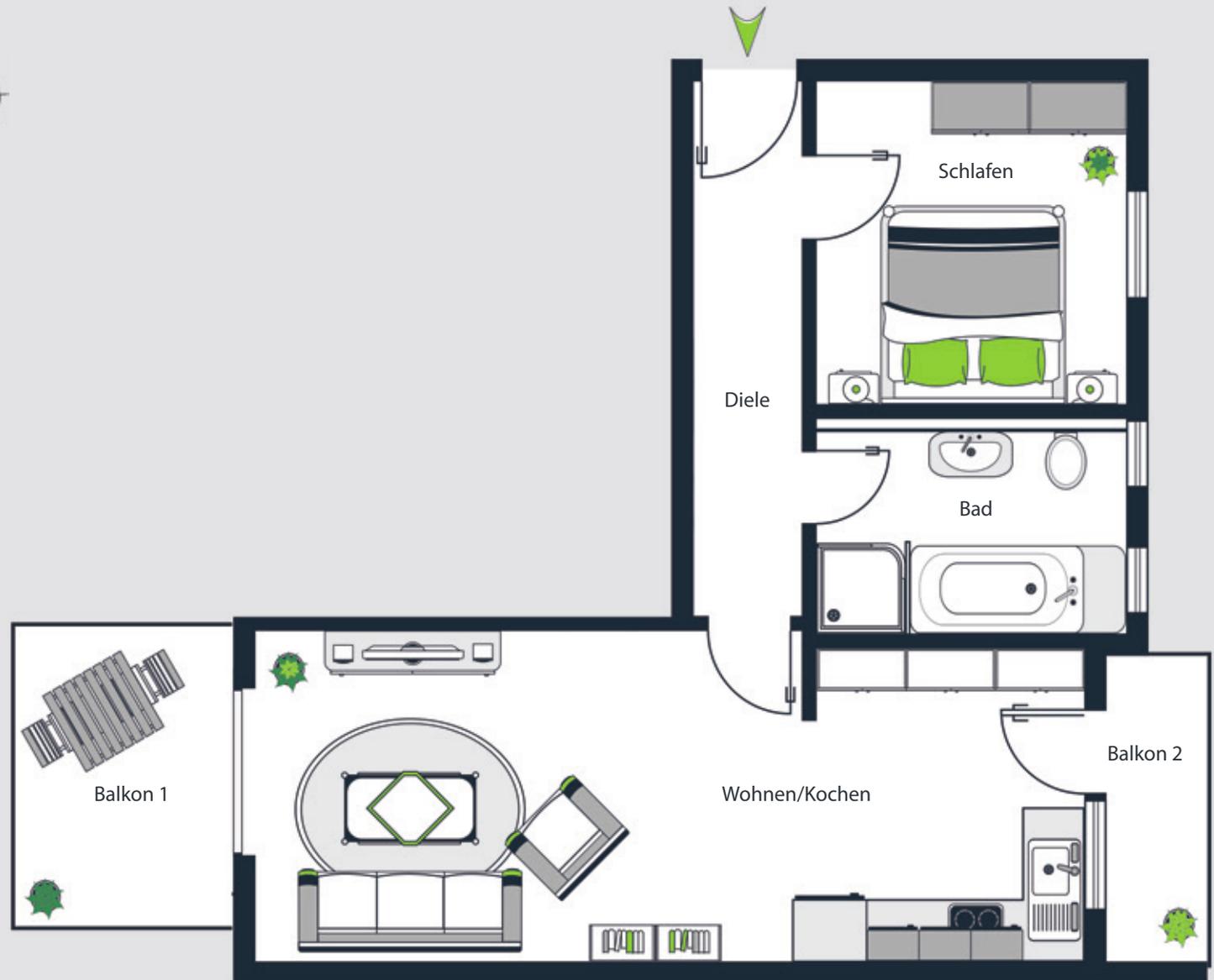
# Wohnung 10



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	30,18 qm
Schlafen	11,29 qm
Bad	7,75 qm
Diele	6,51 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 60,85 qm**



ERDGESCHOSS

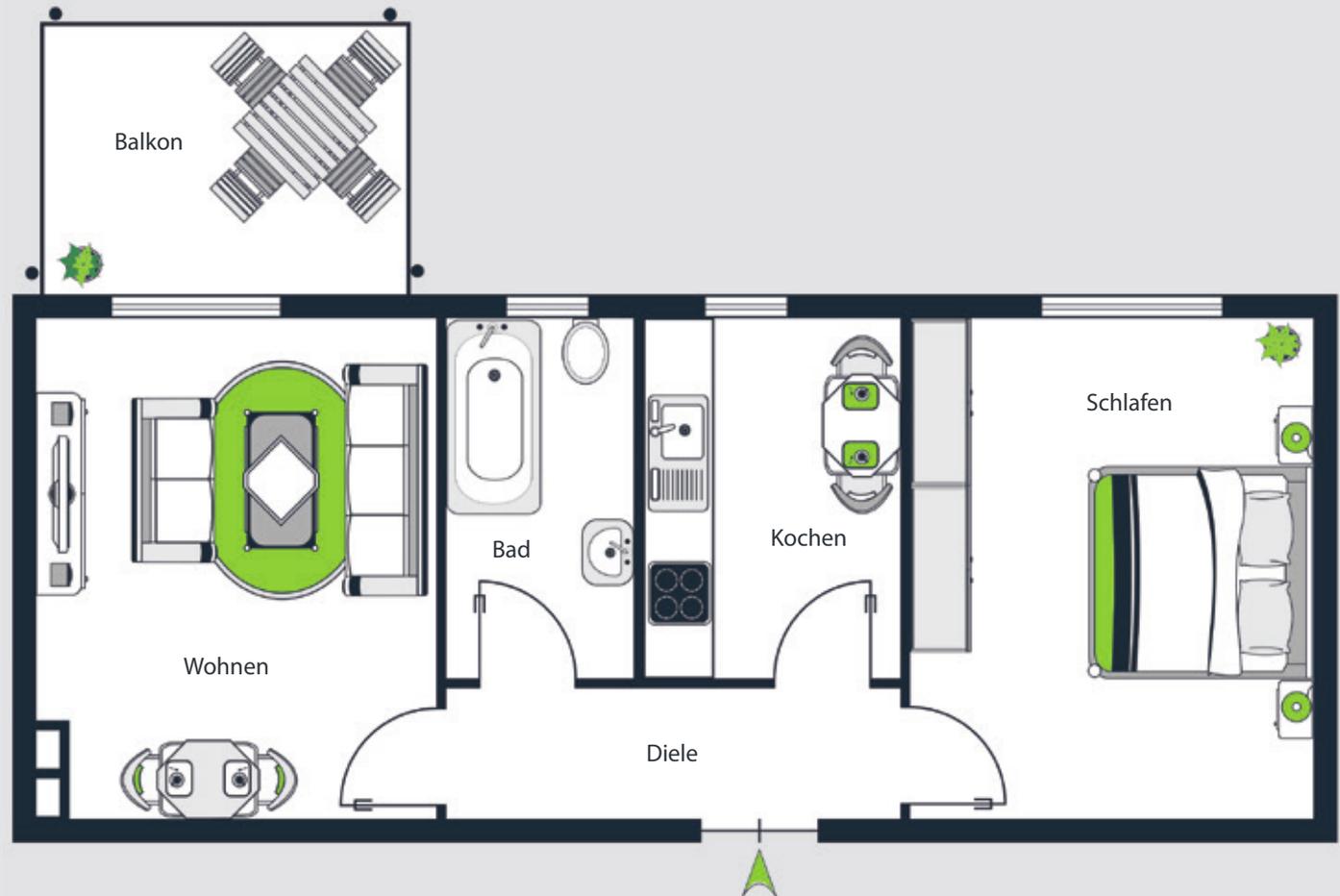
# Wohnung 11



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Schlafen	15,16 qm
Kochen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

**Gesamt 50,25 qm**



ERDGESCHOSS

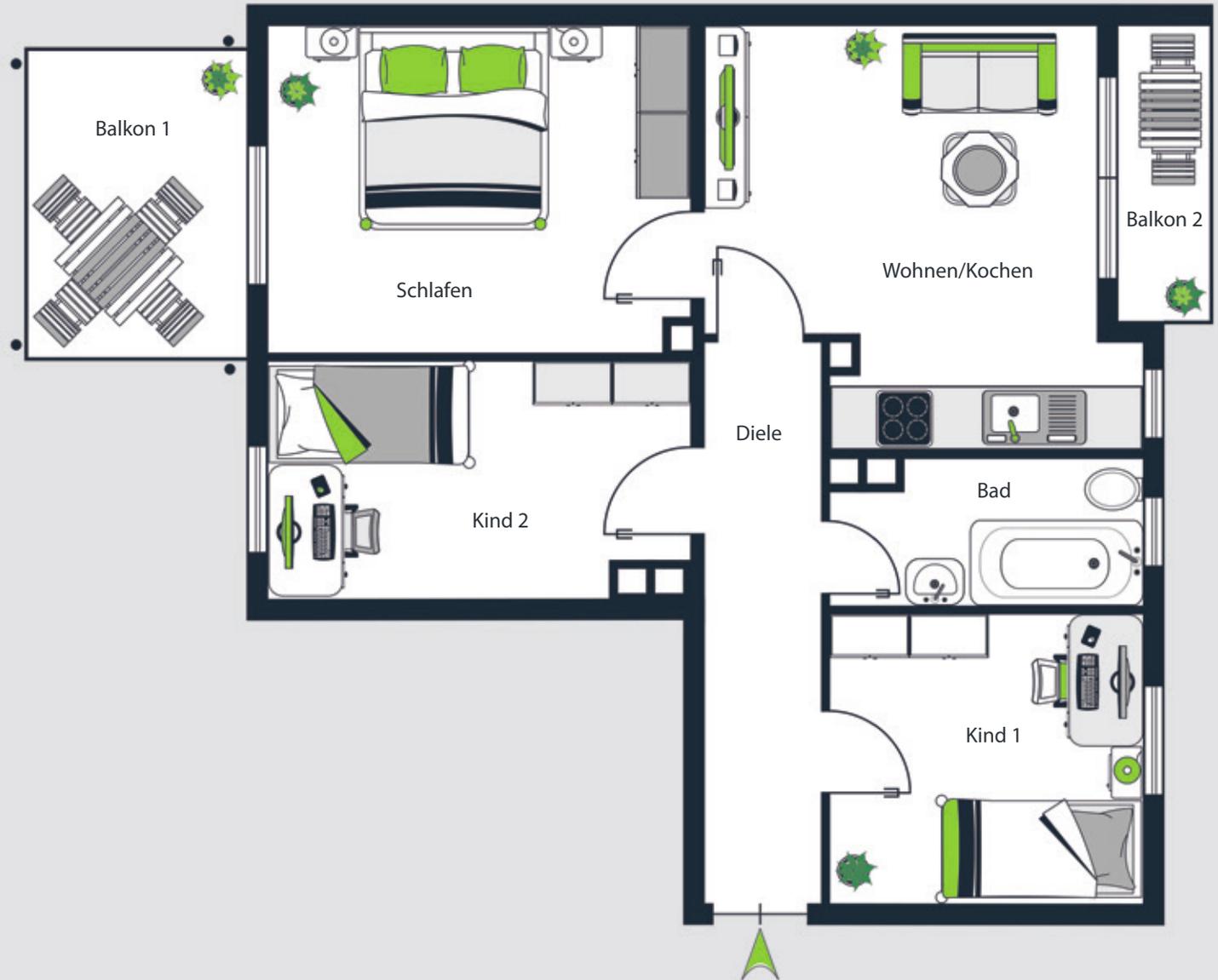
# Wohnung 12



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 68,66 qm**



1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 4



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,34 qm
Kind	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 58,87 qm**



1. OBERGESCHOSS

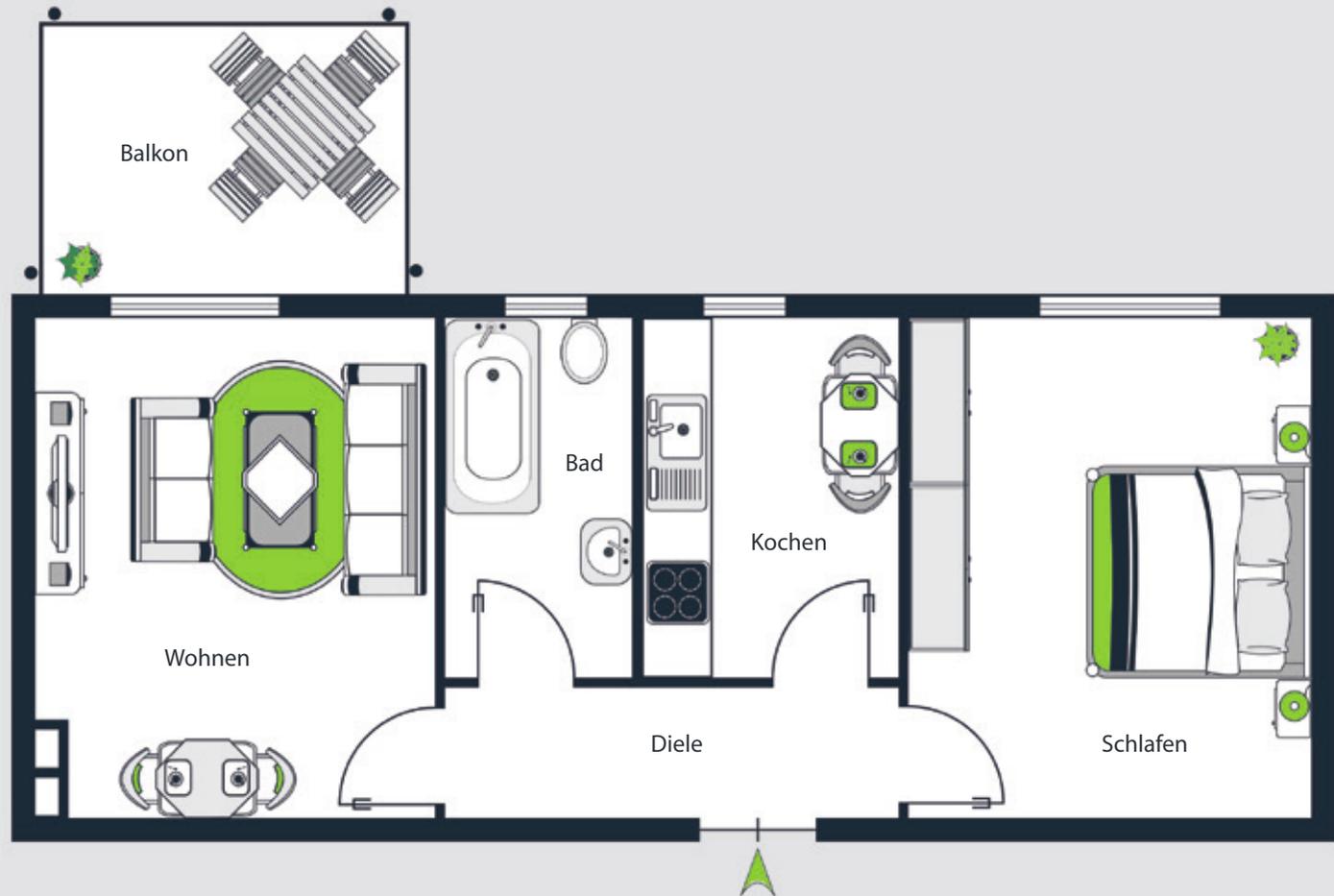
# Wohnung 5



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Schlafen	15,16 qm
Kochen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 50,25 qm**



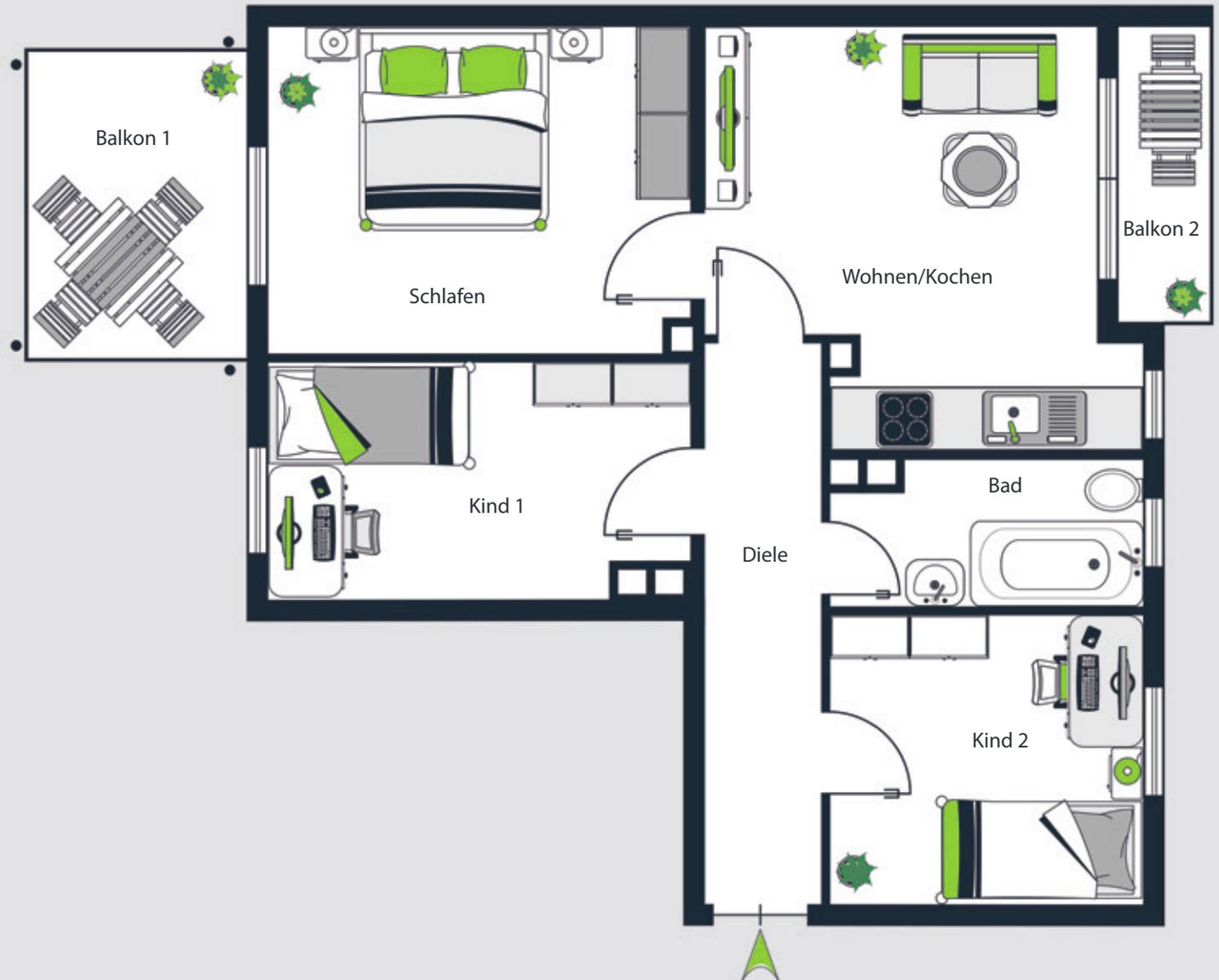
1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 6

## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 68,66 qm**



1. OBERGESCHOSS

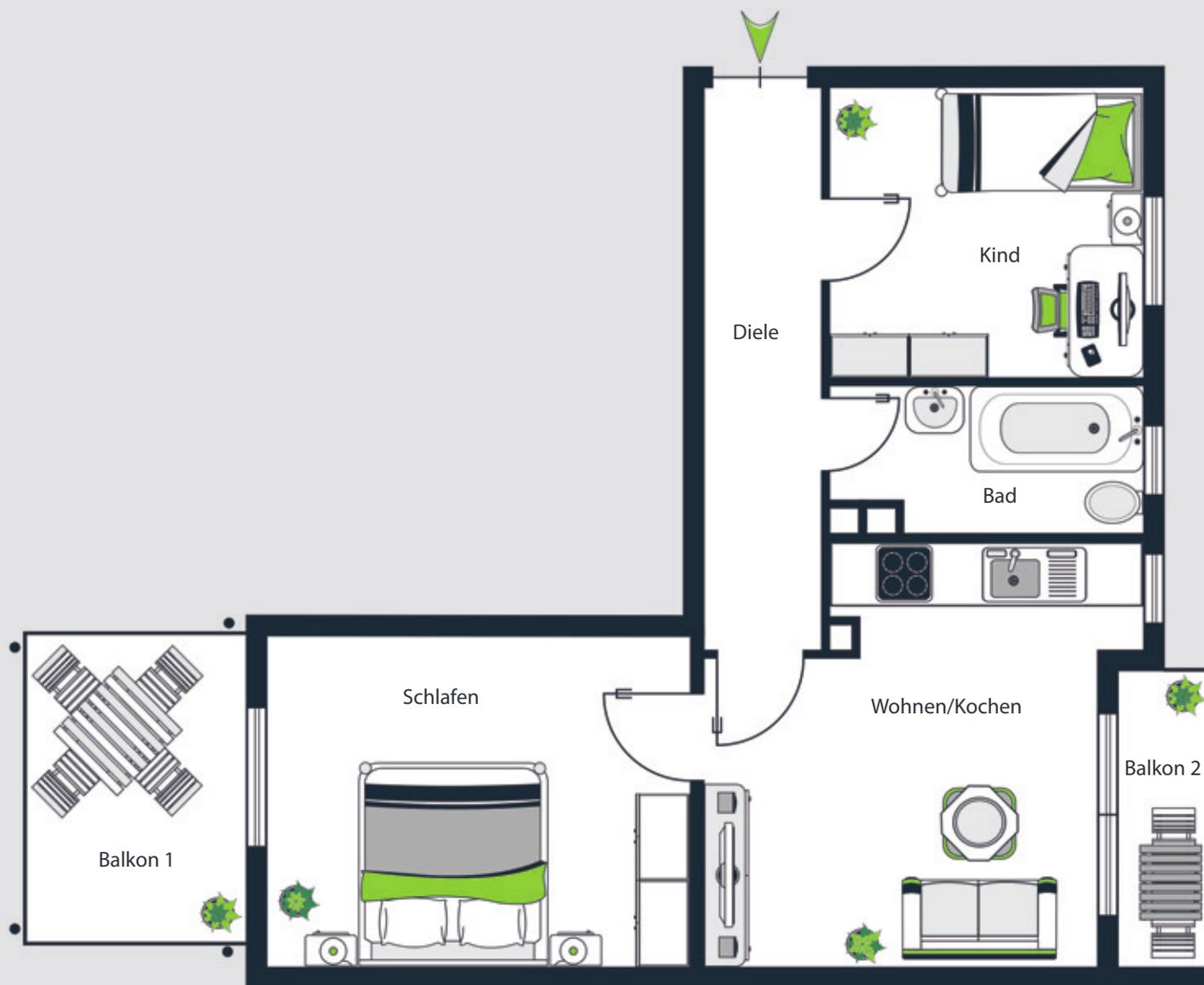
# Wohnung 13



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,45 qm
Kind	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 58,87 qm**



1. OBERGESCHOSS

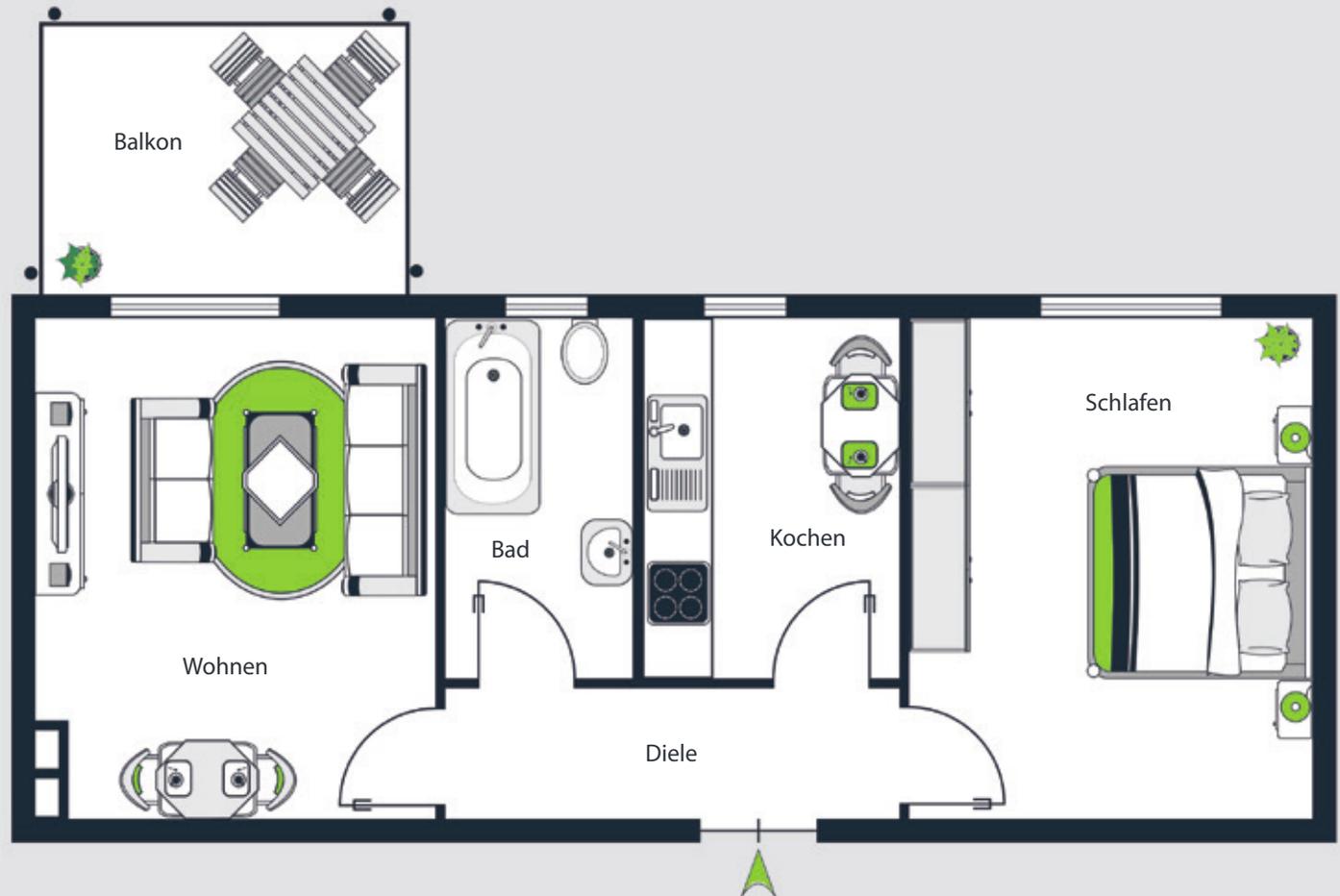
# Wohnung 14



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Kochen	15,16 qm
Schlafen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 50,25 qm**



1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 15

## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	30,18 qm
Schlafen	11,29 qm
Kind	10,13 qm
Bad	7,75 qm
Diele	6,51 qm
Balkon 1	3,55 qm <sup>(1/2)</sup>
Balkon 2	1,57 qm <sup>(1/2)</sup>

**Gesamt 70,98 qm**



2. OBERGESCHOSS

# Wohnung 7



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,45 qm
Kind	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 58,87 qm**



2. OBERGESCHOSS

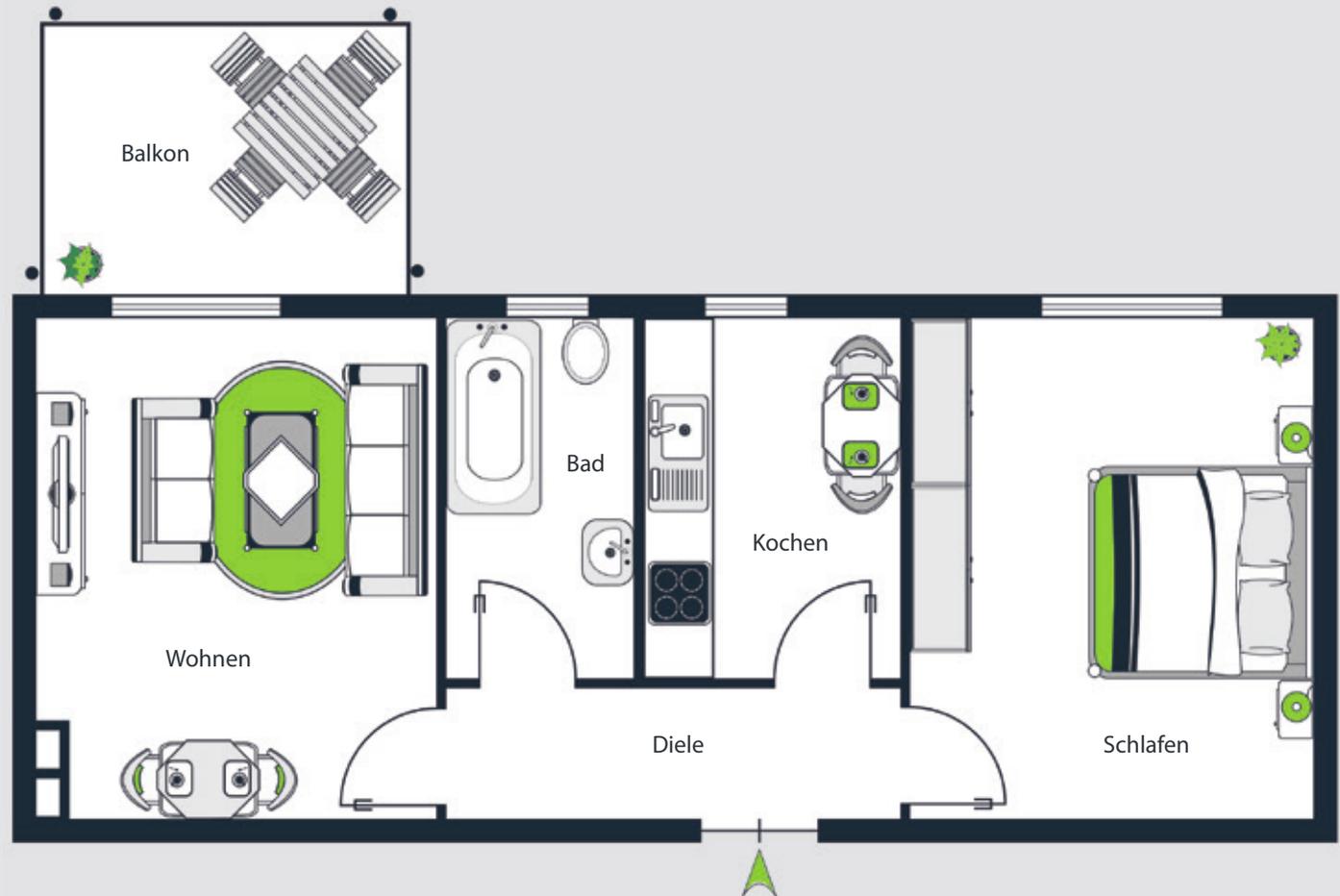
# Wohnung 8



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Kochen	15,16 qm
Schlafen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

**Gesamt 50,25 qm**



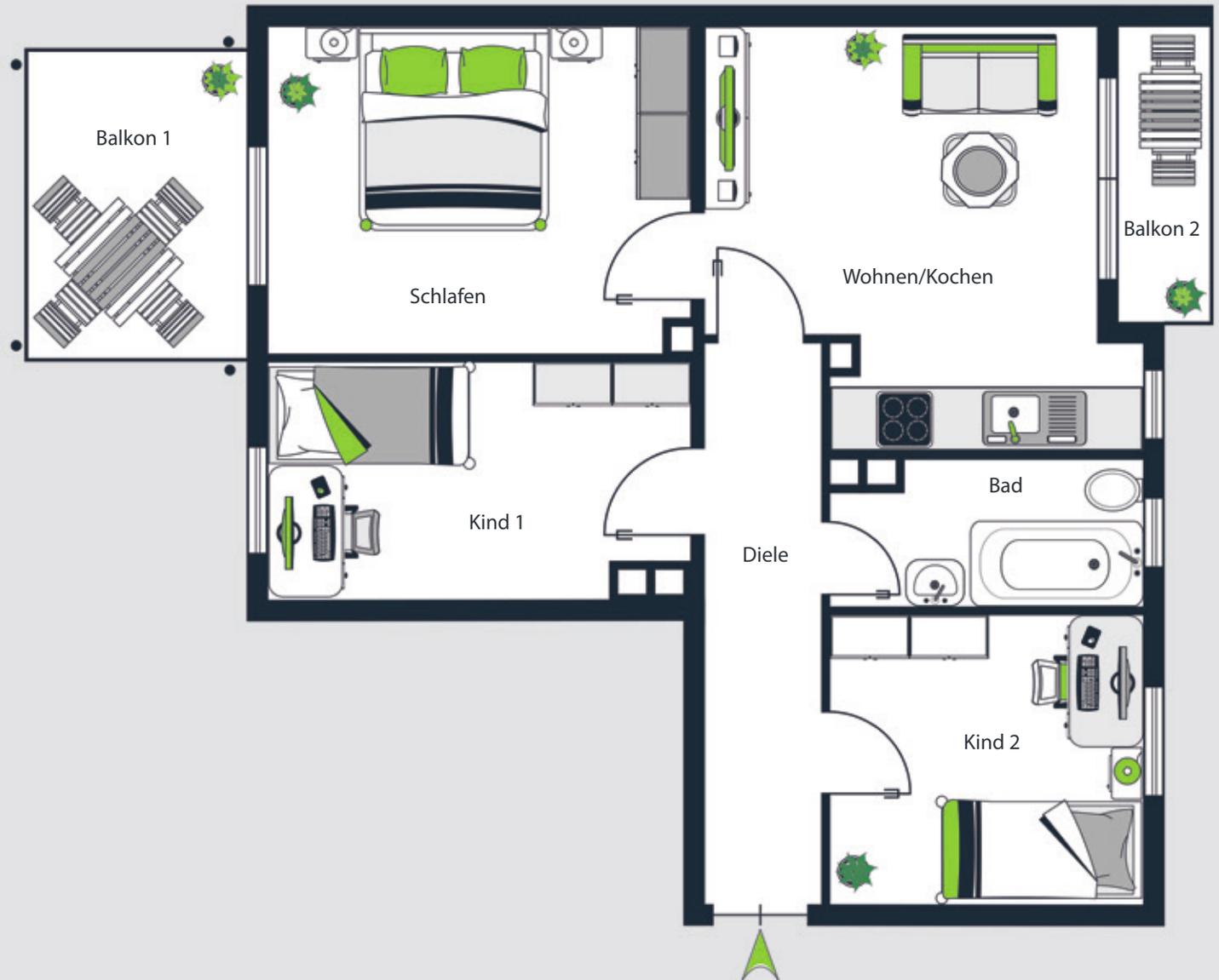
2. OBERGESCHOSS

# Wohnung 9

## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 68,66 qm**



2. OBERGESCHOSS

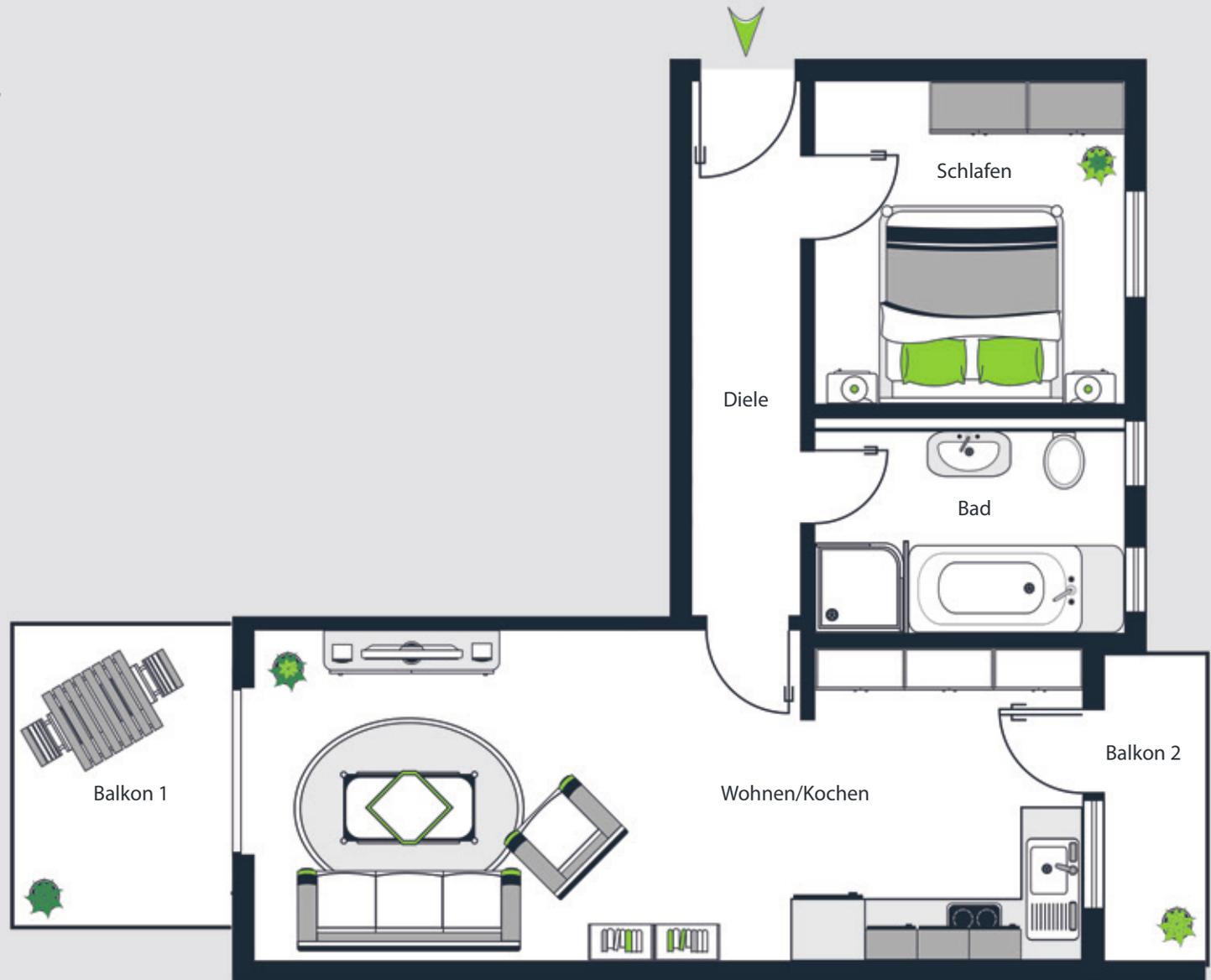
# Wohnung 16



**Wohnfläche:**

Wohnen/Kochen	30,18 qm
Schlafen	11,29 qm
Bad	7,75 qm
Diele	6,51 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 60,85 qm**



2. OBERGESCHOSS

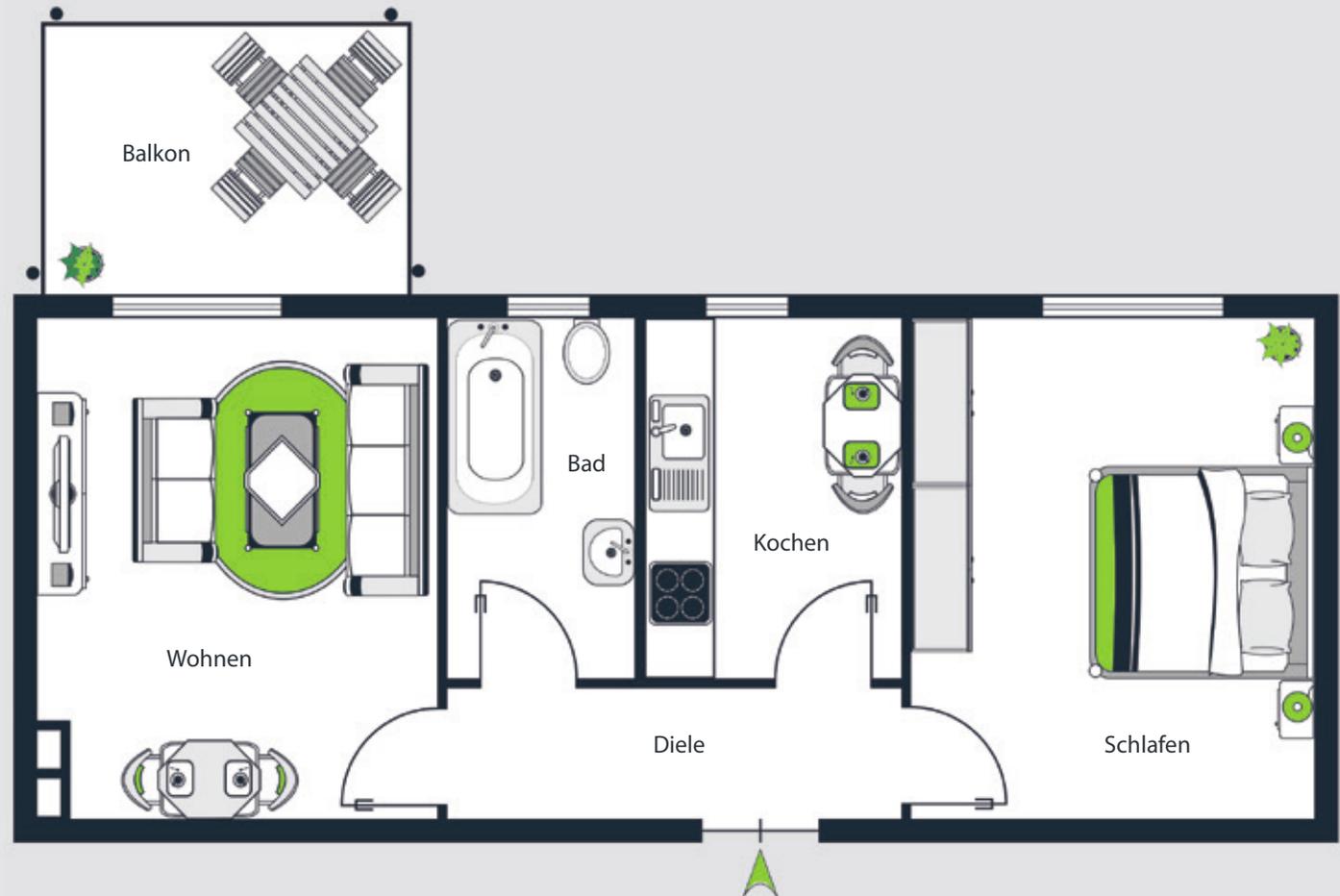
# Wohnung 17



## Wohnfläche:

Wohnen	15,23 qm
Schlafen	15,16 qm
Kochen	6,88 qm
Bad	4,95 qm
Diele	4,48 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

**Gesamt 50,25 qm**



2. OBERGESCHOSS

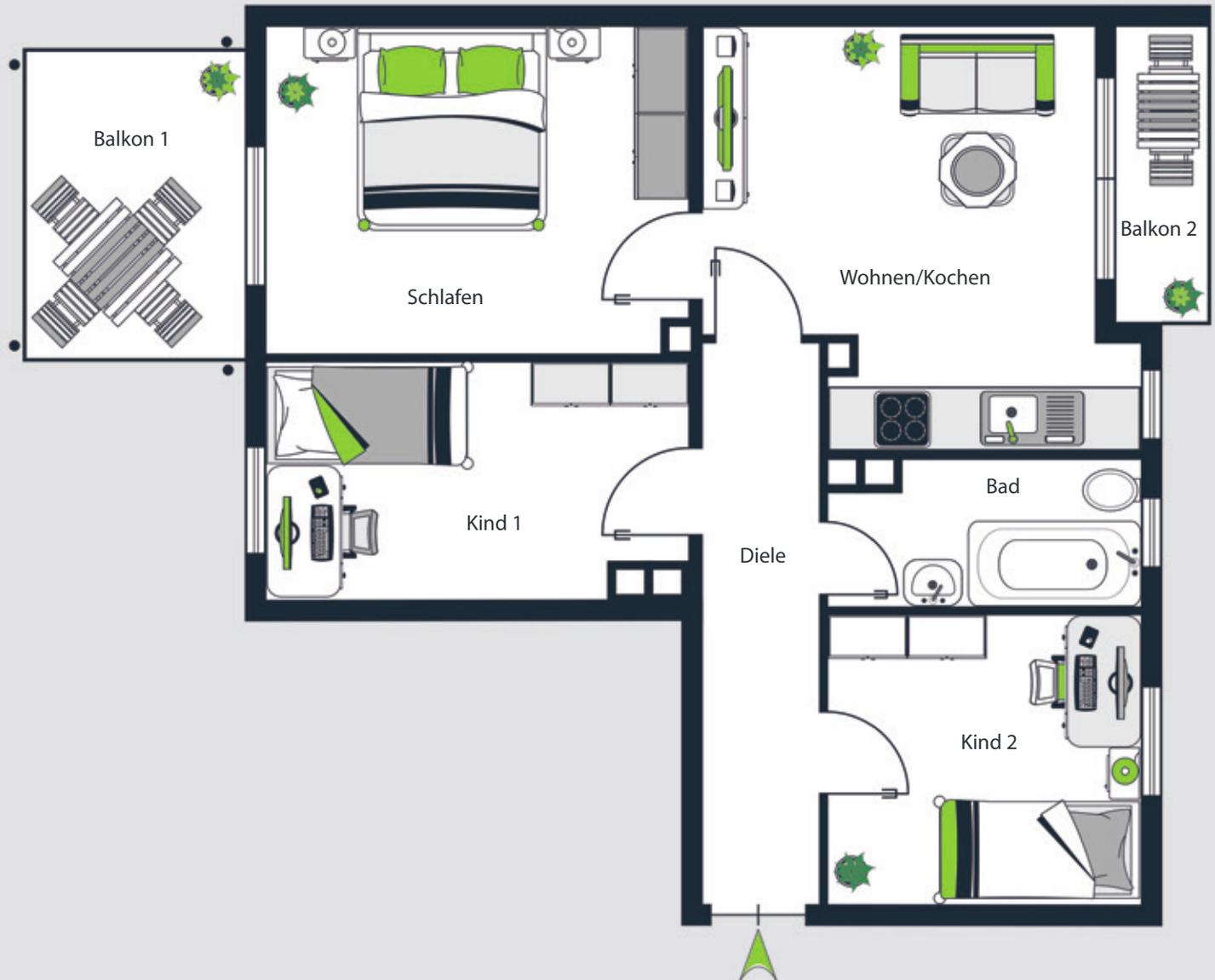
# Wohnung 18



## Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

**Gesamt 68,66 qm**



DACHGESCHOSS

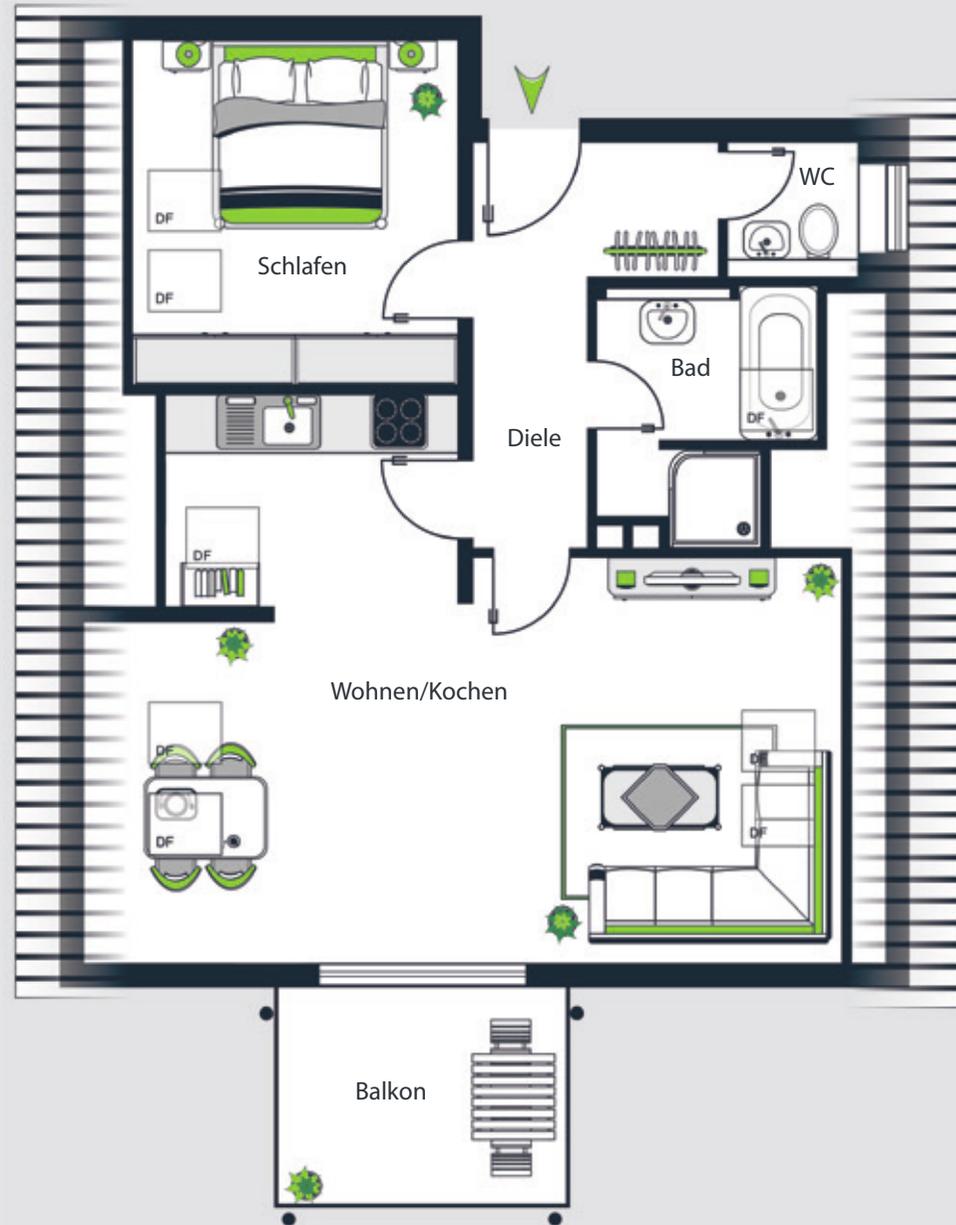
# Wohnung 19



## Wohnfläche:

Wohnen	29,85 qm
Kochen	7,71 qm
Schlafen	13,21 qm
Bad	5,86 qm
Diele	7,68 qm
WC	2,28 qm
Balkon	2,46 qm (1/2)

**Gesamt 69,23 qm**



DACHGESCHOSS

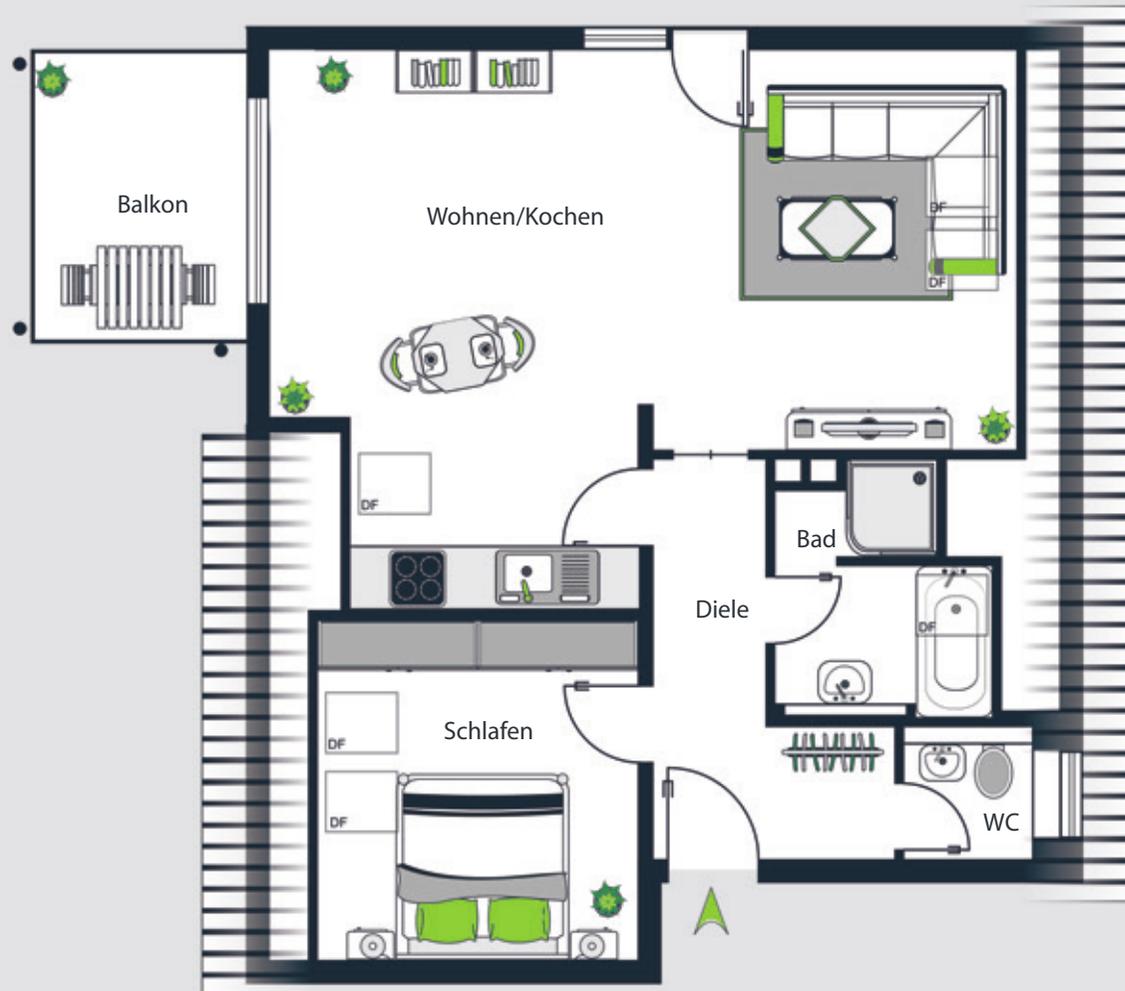
# Wohnung 20



## Wohnfläche:

Wohnen	33,54 qm
Kochen	6,75 qm
Schlafen	13,21 qm
Bad	5,86 qm
Diele	7,86 qm
WC	2,28 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

**Gesamt 73,05 qm**



DACHGESCHOSS

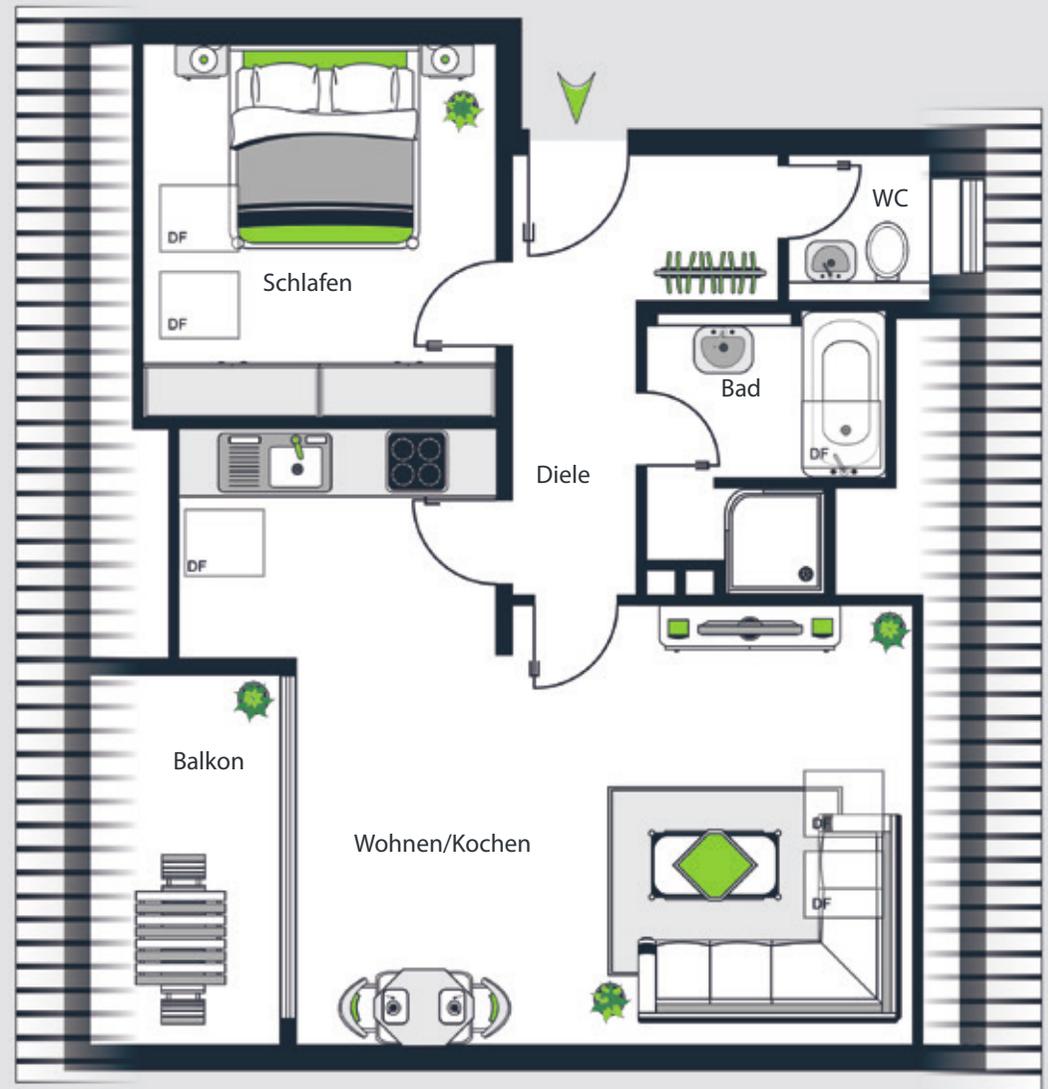
# Wohnung 21



## Wohnfläche:

Wohnen	25,53 qm
Kochen	7,41 qm
Schlafen	13,21 qm
Bad	5,86 qm
Diele	7,86 qm
WC	2,28 qm
Balkon	3,65 qm (1/2)

**Gesamt 65,80 qm**



DACHGESCHOSS

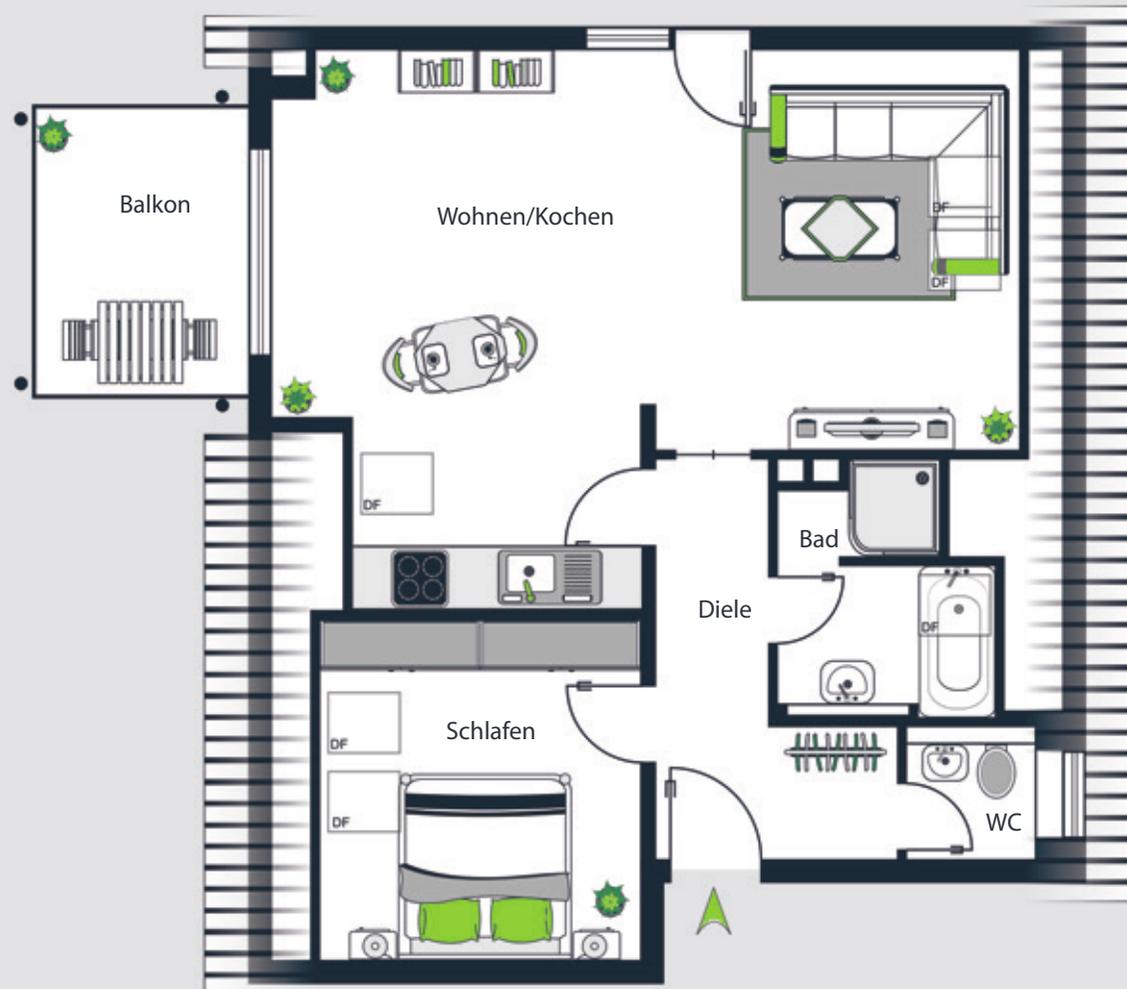
# Wohnung 22



## Wohnfläche:

Wohnen	33,54 qm
Kochen	7,41 qm
Schlafen	13,21 qm
Bad	5,86 qm
Diele	7,86 qm
WC	2,28 qm
Balkon	3,55 qm (1/2)

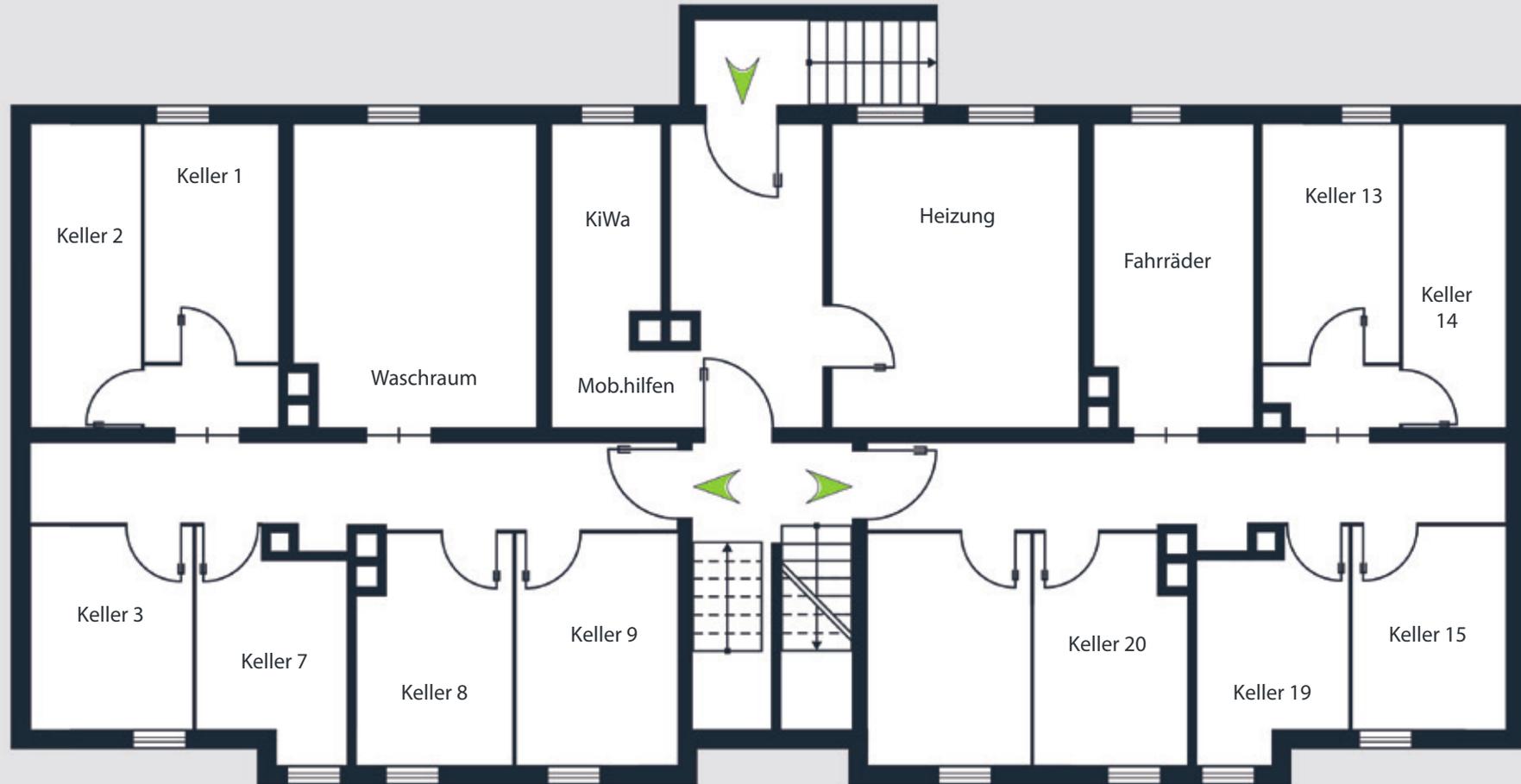
**Gesamt 73,71 qm**



22

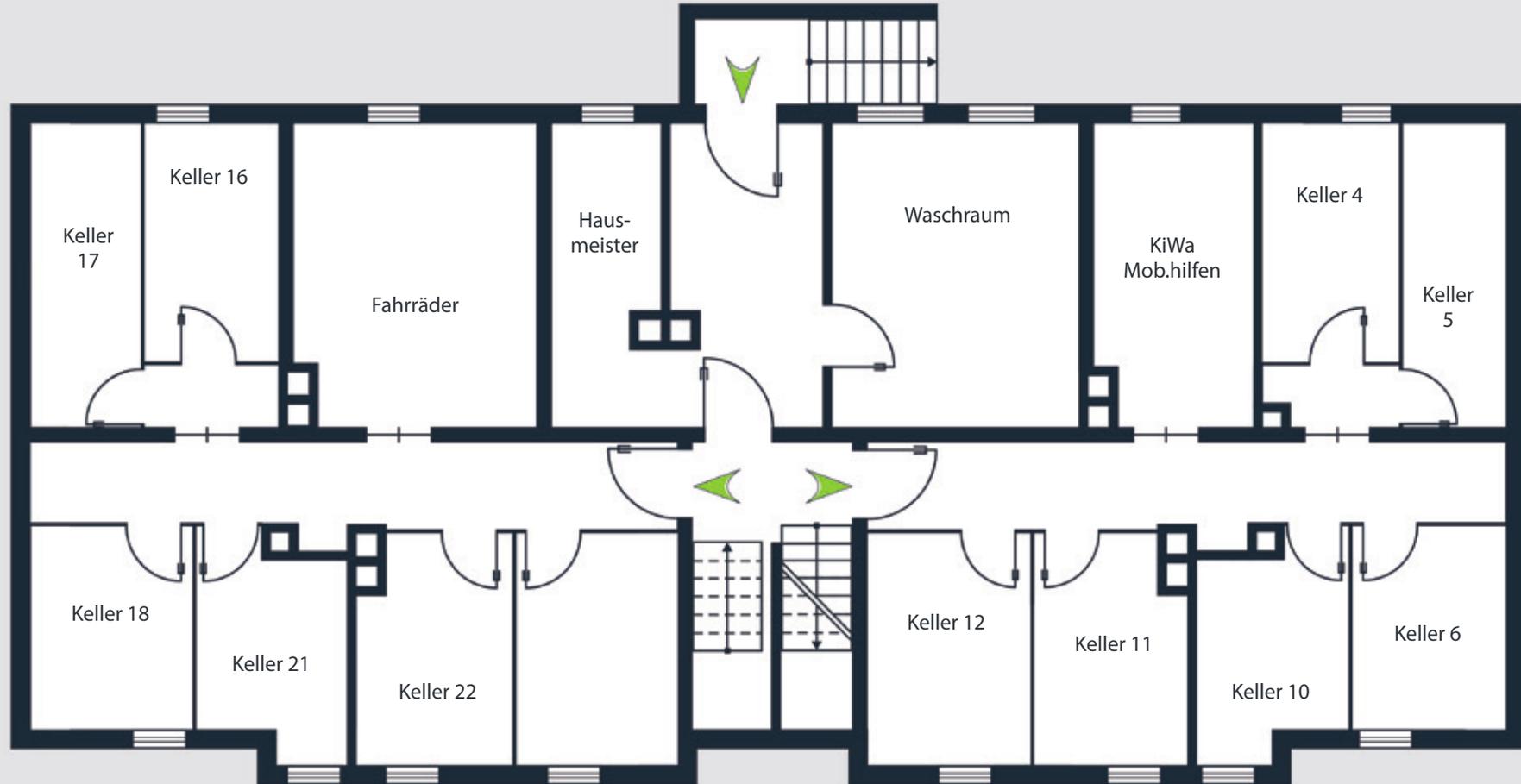
UNTERGESCHOSS

## Keller, Schlesienstraße 11



UNTERGESCHOSS

## Keller, Schlesienstraße 13





SCHLESIENSTRASSE 11 + 13, DILLINGEN A.D. DONAU

## Baubeschreibung

### BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1958 in konventioneller Massivbauweise erstellt. Es ist vollunterkellert; das Kellergeschoss ist in der im Erbauungsjahr üblichen Betonbauweise ohne Dämmungen hergestellt.

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

In der Wohnanlage befinden sich 18 Wohneinheiten. Diese werden über zwei Eingänge erschlossen. Es stehen 3 Wohnungstypen je Geschoß zur Verfügung; es sind jeweils zwei 3 Zimmer Wohnungen und eine 4 Zimmer Wohnung. In allen 3 Vollgeschossen ist die gleiche Anordnung vorhanden.

Die Wohnungen werden zentral über eine Heizanlage im Keller beheizt; Brennstoff ist Erdgas. Im Jahr 2016 wurde der Brenner erneuert.

Die Geschosstreppen sind in Stahlbetonbauweise mit Kunststeinbelag ausgeführt.

### SANIERUNGSBESCHREIBUNG

#### TEIL A - GRUNDLEGENDE SANIERUNGSMASSNAHMEN

##### Wände/Decken

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämm-Verbund-System (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Kellerdecke wird entsprechend den Erfordernissen gedämmt.

##### Dächer

Der vorhandene Dachstuhl des Gebäudes wird rückgebaut und komplett neu in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion errichtet. Zwischensparrendämmung in Mineralwolle gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) mit neuer Dacheindeckung aus grauen Betondachsteinen Fabrikat BRAAS Frankfurter Pfanne o. glw.. Sämtliche neuen Dachaufbauten als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dach- und Seitenverkleidung aus Titanzinkblech. Die Dächer erhalten über dem Hauseingangsbereich Schneefanggitter.

##### Heizung/Lüftung

Sämtliche Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzel-Wandgeräten inkl. Wärmerückgewinnung der Fa. Lunos o.glw. gemäß eines zu erstellenden Lüftungskonzeptes.

### **Sanitär**

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden umfassend modernisiert. Die Installationen in den Bädern werden, wo möglich, in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC´s werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Ausstattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw.. Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw.. Die neuen Fliesenbeläge haben einem Materialwert von ca. 25 €/m<sup>2</sup> brutto. Jedes Bad erhält einen neuen, modernen Handtuchheizkörper. Die Decken im Bad werden abgehängt und mit LED Spots ausgestattet.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation der Wohnungen wird dem heutigem Standard angepasst – sie erhalten eine neue Unterverteilung inkl. FI-Schaltern. Die Bedienelemente werden in moderne Flächenschalter Fabrikat Busch & Jäger getauscht. Es werden die Zähler im Keller und die Verkabelung zu den Wohnungen erneuert. Sämtliche Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluß. Alle Wohnungen erhalten eine neue Klingelanlage.

### **Fenster**

Die vorhandenen Fenster im gesamten Objekt werden durch moderne Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen Fabrikat DRUTEX Iglo 5 o. glw. mit Dreifachverglasung  $U_g=0,7$  W/(m<sup>2</sup>K) nach derzeit gültiger Energie-Einsparverordnung (EnEV) ersetzt, einschließlich Erneuerung der inneren und äußeren Fensterbänke. Beim Fensteraustausch werden auch die Rollläden im gesamten Objekt erneuert.

### **Wohnungseingangstüren**

Sämtliche Wohnungen erhalten Wohnungseingangstüren gemäß gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen. Es werden grundsätzlich Türen der Klimaklasse III verbaut.

### **Balkone**

Sämtliche Wohnungen erhalten vorgebaute Balkone (2,30 m x 3,20 m groß) in verzinkter Stahlkonstruktion mit Geländerfeldern aus Aluminium- Lochblech. Die Balkonplatte ist als Beton-Fertigteil hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazitfarbigen Anstrich.

### **Hauseingangstüren**

Die vorhandenen Türen werden durch neue Alu-Hauseingangstüren ersetzt.

### **Treppenhäuser/Keller**

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen zweifarbig abgesetzten, z. T. wischfesten Anstrich. Ebenso werden alle Stahlteile der Treppengeländer neu lackiert. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls neu aufgebaut. Es werden hierbei moderne Leuchten mit LED-Leuchtmitteln verwendet. Der Zugang vom Treppenhaus zu den Kellerräumen erfolgt über neu eingebaute Türen der Klassifizierung T30RS. Die Einteilung der Kellerabteile wird neu festgelegt und erfolgt wo nötig mit neuen Trennwänden aus einer Holzlattenkonstruktion. Es werden zwei neue Waschräume mit für jede Wohnung eigenem Anschluß für Waschmaschine und Trockner geschaffen.

### **Außenanlagen**

Es werden neue Briefkastenanlagen der Fa. RENZ, Ju o. glw. eingebaut. Für die Wohnanlage wird ein neues Müllhaus zur Aufnahme aller gemäß einschlägiger Gemeindeverordnung benötigten Müllbehälter errichtet.

## TEIL B - KOMPLETT SANIERTE WOHNUNGEN (ERSTBEZUG)

Zusätzlich zu der im Teil A erläuterten Sanierungsbeschreibung erhalten die leeren Wohnungen folgende Leistungen.

### Wände/Decken

Die Wände und Decken werden komplett gespachtelt und einen neuen Anstrich.  
Die Decken in den Bädern und Fluren werden abgehängt und erhalten LED Strahler.

### Böden

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

### Innentüren

Die Wohnungen erhalten neue Innentüren in der Oberfläche glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Tür wird als komplette Glastür ausgeführt.

### Bäder

In den Wohnungen werden die Bäder umfassend modernisiert und dabei auch teilweise durch Versetzen einer Wand deutlich vergrößert. Die geplante Aufteilung ist den Grundrissplänen zu entnehmen.

Die Installationen in den Bädern werden wo möglich in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC's werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Aus-

stattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw.. Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw.. Die neuen Fliesenbeläge können bis zu einem Materialwert von 25 €/m<sup>2</sup> frei gewählt werden.

### Heizung

Sämtliche Heizkörper werden durch neue ersetzt.  
Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper.

---

## TEIL C - NEU AUSGEBAUTE WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS (ERSTBEZUG)

### Wände/Decken

Die Außenwände (Giebelwände) werden in massiver Bauweise errichtet und erhalten ein Wärmedämm- Verbund- System (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) Die Wohnungstrennwände und Treppenhäuswände im Dachgeschoss sind oder werden ebenfalls in massiver Bauart errichtet. Die die Innenwände und Decken in den Dachgeschossen werden teilweise in Trockenbau erstellt. Die Decken in den Bädern und Fluren werden abgehängt und erhalten LED Strahler. Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich.

### **Bodenbeläge**

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

### **Innentüren**

Die Wohnungen erhalten Innentüren in der Oberfläche glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Tür wird als komplette Glastür ausgeführt.

### **Bäder/Gäste-WCs**

Die geplante Aufteilung ist den Grundrissplänen zu entnehmen. Die Installationen in den Bädern werden in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC´s werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt.

WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Ausstattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw., Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw..

Die neuen Fliesenbeläge haben einen Materialwert von ca. 25 €/m<sup>2</sup>. Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper.

### **Elektroinstallation**

Sämtliche Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluß. Schalter und Bedienelemente Fabrikat Busch & Jäger. Alle Wohnungen erhalten eine neue Klingelanlage.

### **Balkone/Dachterrasse**

Die Wohnungen Nr. 19, 20 und 22 erhalten vorgebaute Balkone (2,30 m x 3,20 m groß, Wohnung Nr. 19 1,70 m x 2,90 m groß) in verzinkter Stahlkonstruktion mit Geländerfeldern aus Aluminium-Lochblech. Die Balkonplatte ist als Beton-Fertigteil hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazitfarbigen Anstrich.

Die Wohnung Nr. 21 erhält eine Dachterrasse (ca. 2,00 m x 3,60 m groß) mit einem Belag aus WPC-Terrassendielen in Holzoptik.

### **Außenanlagen**

Es werden vier neue Stellplätze errichtet.

---

### **Bemerkung**

*Änderungen der Bauausführung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insbesondere bei behördlichen oder technischen Auflagen.*

*Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mitverkauft.*

# 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 Wertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

## 2. Wertzuwachs

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

## 3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder

kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

## 4. Steuerliche Risiken

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

## 5. Finanzierung

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

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

## 6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigen-

tümerversammlung, 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: Februar 2017

## **ANGEBOTSVORBEHALT**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann 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 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 Haunstetten GmbH & Co. KG  
Bergiusstraße 13  
86199 Augsburg



