

Für Kapitalanleger und Eigennutzer

Ruhiges Wohnen in Bobingen

- > Wohnungen von 40 qm bis 188 qm
- > Doppelhaus mit Garten + Maisonettewohnungen
- > Neu renoviert, modern und wohnlich



Wohnen am

**SinGold
Garten**

Als Anlage oder zum Eigennutz

Ruhig, Renoviert & Risikolos

Wohnen am SinGold Garten oder als Kapitalanlage. Unser im Jahr 1965 (Hausnummer 16) und 1975 (Hausnummer 16 a) erbautes Objekt renovieren wir modern und nach den neuesten Standards für Sie. Fünf Wohnobjekte teilen sich auf in eine große Doppelhaushälfte mit Garten, zwei kleinen Erdgeschosswohnungen sowie zwei Maisonette-Wohnungen auf. Investieren Sie sicher in Ihre Zukunft mit SinGold Garten.





Ruhig, grün - In Großstadtnähe

Optimale Lage

Das Objekt SinGold Garten liegt in einer ruhigen Straße im Herzen von Bobingen. Nicht weit entfernt findet sich der wunderschöne Singold Park mit der kleinen Singold und dem Kaltenbach – eine kleine Ruheoase mitten in der Stadt. Zu Fuß sind Haltestellen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bahnhof sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. Bobingen bietet alles für ein ruhiges, stadtnahes Wohnen im Grünen, auch mit Familie. Nachfolgend ein paar Informationen zu Bobingen.

Bobingen

Bobingen ist eine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern, in der es sich gut leben und arbeiten lässt. Die Stadt liegt etwa 13 Kilometer südlich von Augsburg an den Flüssen Wertach und Singold und grenzt an den Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Sie gliedert sich in die Stadt selbst und die Stadtteile Straßberg, Reinhartshausen, Waldberg & Kreuzanger. Im Jahre 1953 wurde der Ort zum Markt erhoben, 1969 zur Stadt. Bobingen ist und war schon immer ein geschäftstüchtiger Wirtschaftsstandort. Heute kann Bobingen neben der traditionellen Textil- und Faserproduktion einen vielfältigen Branchenmix aufweisen und ist dadurch ein äußerst interessanter Wirtschaftsstandort. Aber nicht nur für Unternehmen, sondern auch als Wohn- und Lebensraum bietet Bobingen hervorragende Voraussetzungen.

Verkehrsanbindung

Über einen direkten Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute B 17 ist Bobingen in kürzester Entfernung nicht nur an die Stadt Augsburg, sondern auch an das überregionale Autobahnnetz angebunden (BAB A 8 München-Stuttgart). Auch die Autobahn München-Lindau ist nach wenigen Kilometern auf der B 17 im Süden erreichbar. Bobingen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist im Nahverkehr über den Augsburger Verkehrsverbund AVV schnell und bequem mit dem überregionalen Eisenbahnknotenpunkt Augsburg verbunden.



Bahnhofstraße 16 und 16 a

Von oben





Renovierung

Highlights

Das Objekt „Wohnen am SinGold Garten“ in der Bahnhofstraße 16 und 16 a in Bobingen wird sowohl innen als auch außen saniert. Das zeitgemäße Erscheinungsbild und die moderne Ausführung der einzelnen Bereiche wird Sie begeistern.

Nachfolgend alle wesentlichen Erneuerungen auf einen Blick:

Außenbereiche

- Dach wird erneuert und in modernem Anthrazit ausgeführt
- Austausch aller Fenster mit Rollläden, sowie Fensterbänken
- Fassade erhält neuen dezenten Farbanstrich
- Innenhof wird neu angelegt - mit Betonpflastersteinen und Begrünung
- Neue Briefkasten- und Klingelanlage
- Sanierung der Garage mit elektrischer Toranlagen
- Anbringung eines neuen Edelstahlkamins außen
- Anbau eines modernen Eingangsbereiches mit Glasflächen (Hausnummer 16)
- Im Treppenhaus werden die Geländer und das Schalterprogramm erneuert

Innenbereiche

- Neue Heizungsanlage, nebst zugehöriger Heizkörper
- Neue Wohnungseingangstüren & Innenraumtüren
- Komplettsanierung der Bäder mit hochwertigen Sanitäranlagen und Amaturen von Villeroy & Boch oder KERAMAG
- Erneuerung der Elektrik
- Neue Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Moderne, großformatige Fliesen in den Bad- und Flurbereichen
- Neuer Ständerbriefkasten

Alle Details zu den Renovierungsarbeiten entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung!







Wohnen im SinGold Garten

Ausstattung

Das Objekt gliedert sich insgesamt in vier Wohnungen und eine Doppelhaushälfte.

Hausnummer 16 (vier Wohnungen)

Die vier Wohnungen werden über einen Eingang erschlossen, der mit einem neuen Glasvorbau modern und wohnlich gestaltet werden. Alle Wohnungen erhalten neue Wohnungseingangstüren und Innenraumtüren, was den Wohlfühlcharakter in den Wohnungen deutlich steigert. Ebenso die neuen ansehnlichen Parkettböden in den Schlaf- und Wohnbereichen bzw. die großflächigen Fliesen in den Bädern und Fluren. Wohlfühlen kann man sich auch in den komplett sanierten Tageslichtbädern, die mit hochwertigen Sanitärgegenständen und Amaturen ausgestattet werden. Ausgetauscht werden auch alle Fenster. Es werden moderne, anthrazitfarbene Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen nach derzeit gültiger Energie-Einsparverordnung (EnEV) verbaut - dadurch wirken die Räume im Gesamten wesentlich freundlicher. Besonders positiv gestaltet sich die optimale Raumaufteilung, die viel Platz trotz geringerer Quadratmeterzahl garantiert. Die zwei Wohnungen im Obergeschoss verfügen jeweils über eigene Treppen, über welche das Dachgeschoss erreicht werden kann. Hier ist ausreichend Platz für schöne, offene Wohn-/Essbereiche, die zum Entspannen einladen.

Hausnummer 16 a (Doppelhaushälfte)

Beim hinteren Bereich des Objekts handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die ebenso wie die vier Wohnungen komplett renoviert wird. Modern, großzügig (118 qm Wohnfläche) und individuell präsentiert sich diese familienfreundliche Immobilie. Das Objekt verfügt insgesamt über ein großes Wohnzimmer im Erdgeschoss, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmern im Obergeschoss mit tollem Bad (Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch), einem Gästezimmer mit kleinem Bad im Dachgeschoss sowie einem Raum im Keller, der zu einem Hobby-/Wellnesszimmer ausgebaut werden kann. Das Highlight: der große uneinsehbare Garten und die schöne Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Ideal zum Spielen für Kinder und zum ruhigen Entspannen an warmen Sommertagen.

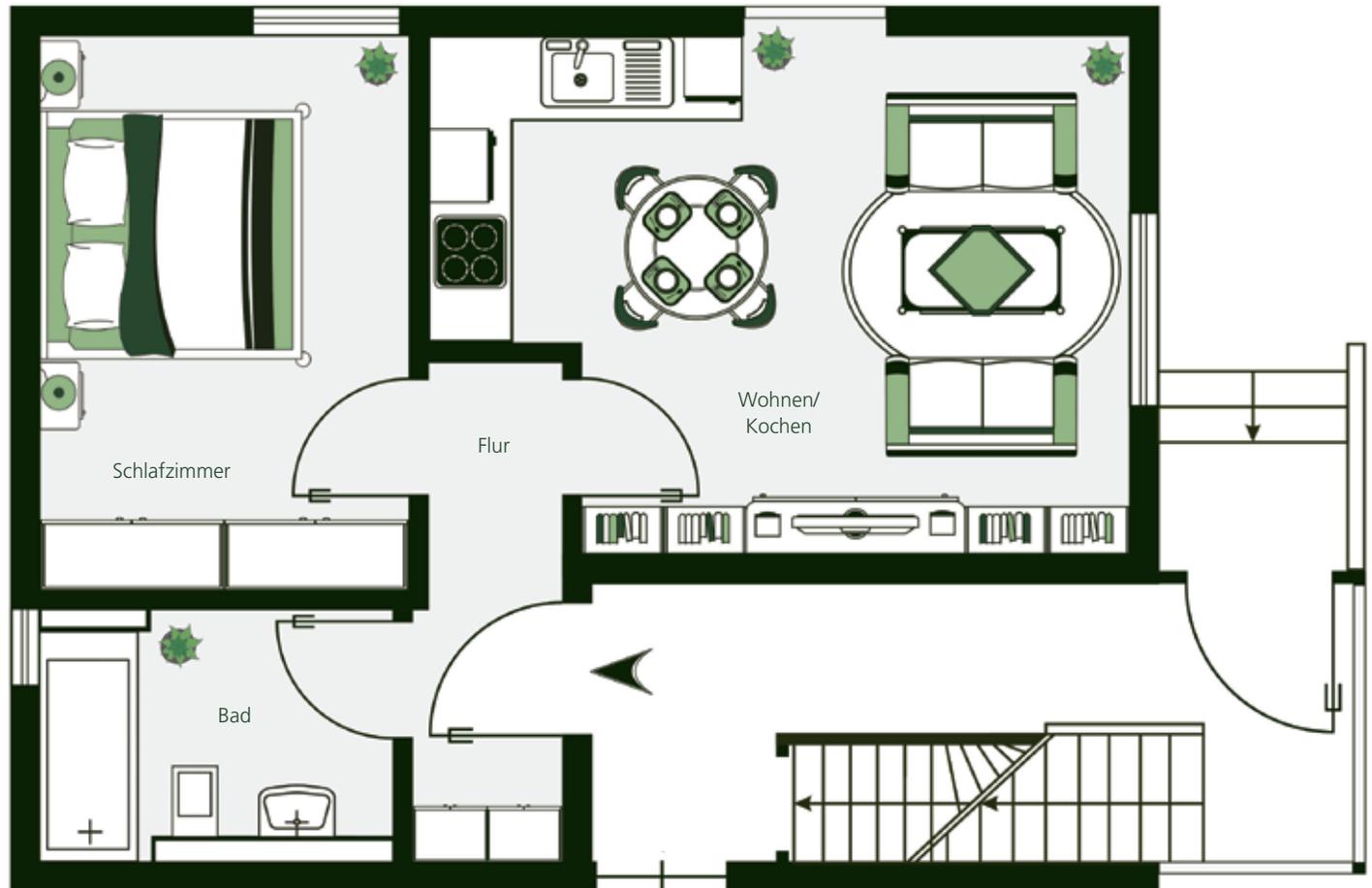


Wohnung 1

Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	19,39 qm
Schlafzimmer	11,66 qm
Bad	4,84 qm
Flur	4,24 qm

Gesamt: 40,13 qm





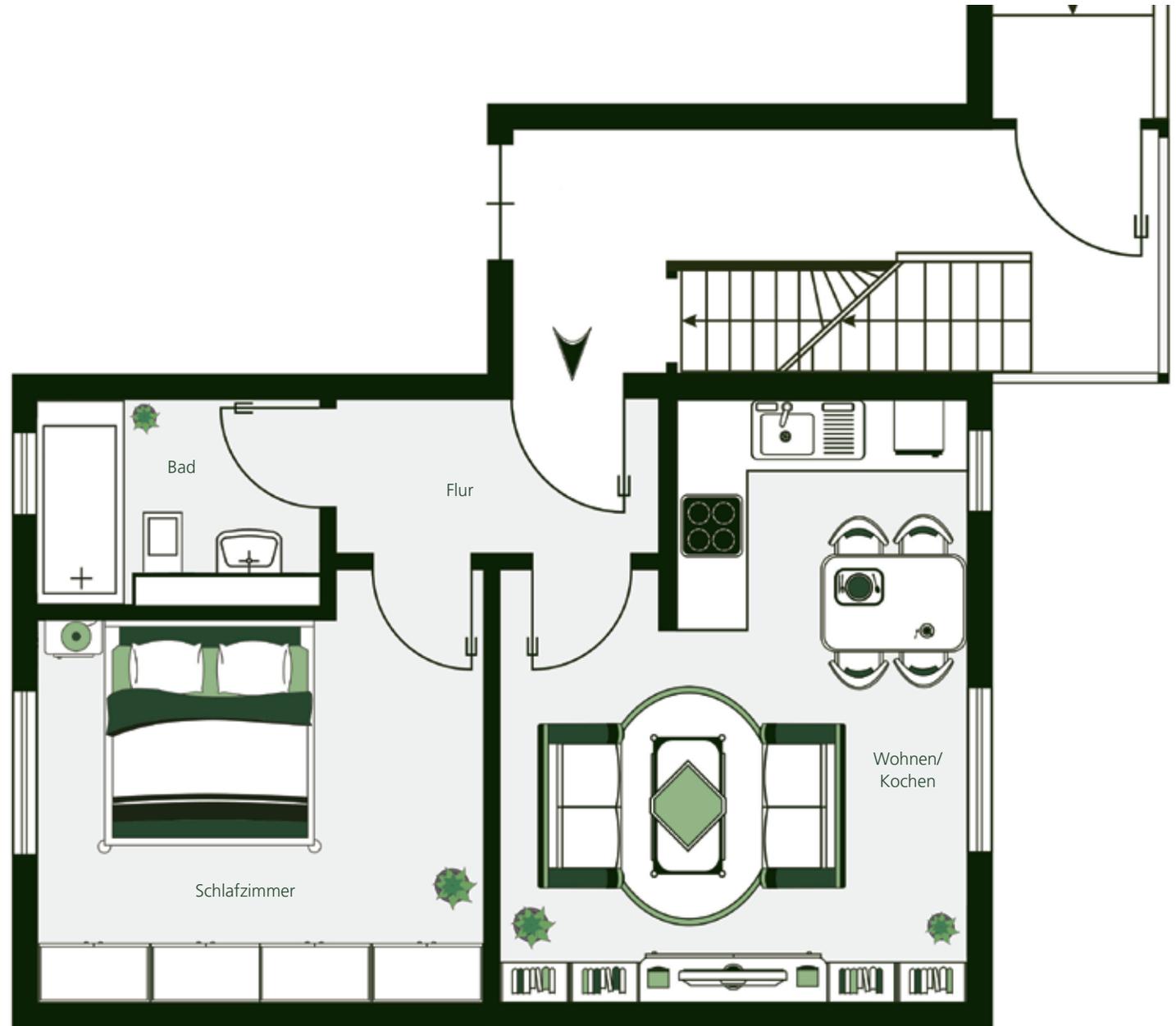
Grundrisse I 16

Wohnung 2

Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	19,42 qm
Schlafzimmer	14,08 qm
Bad	3,99 qm
Flur	3,96 qm

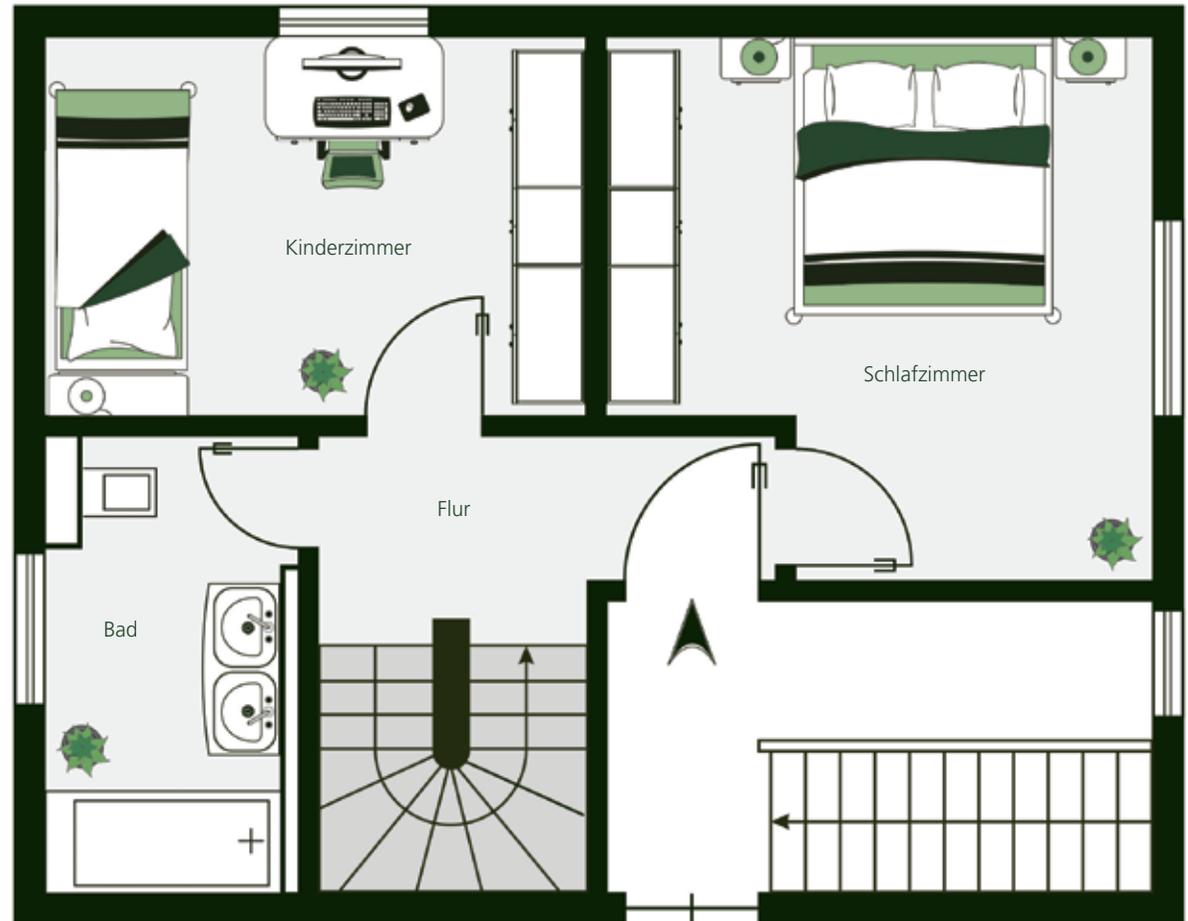
Gesamt: 41,45 qm



Wohnung 3

Obergeschoss

Schlafzimmer	14,38 qm
Kinderzimmer	10,90 qm
Bad	6,26 qm
Flur	5,35 qm





Grundrisse I 16

Wohnung 3

Dachgeschoss

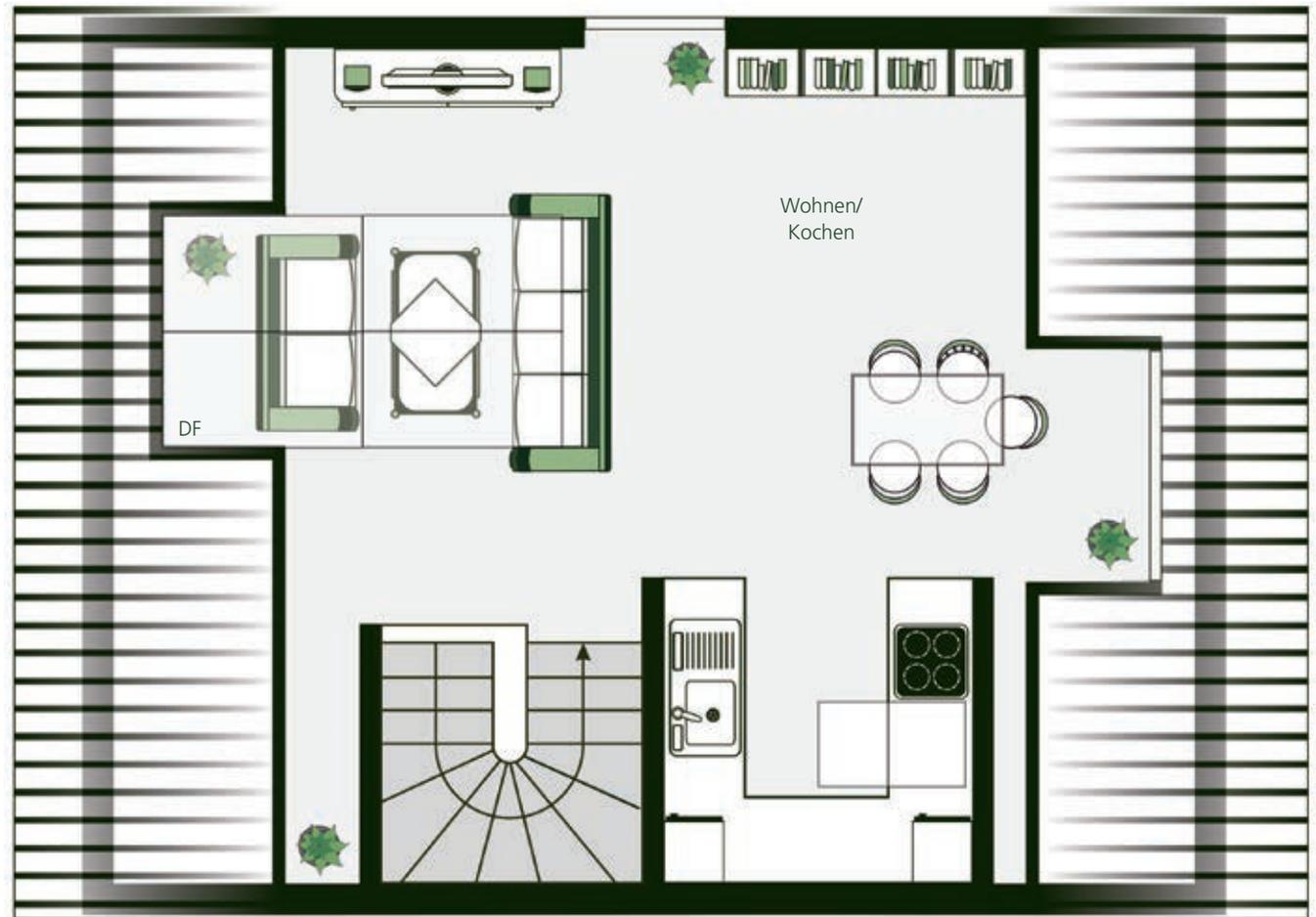
Wohnen/Kochen 24,31 qm

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von:

Obergeschoss 36,89 qm

Dachgeschoss 24,31 qm

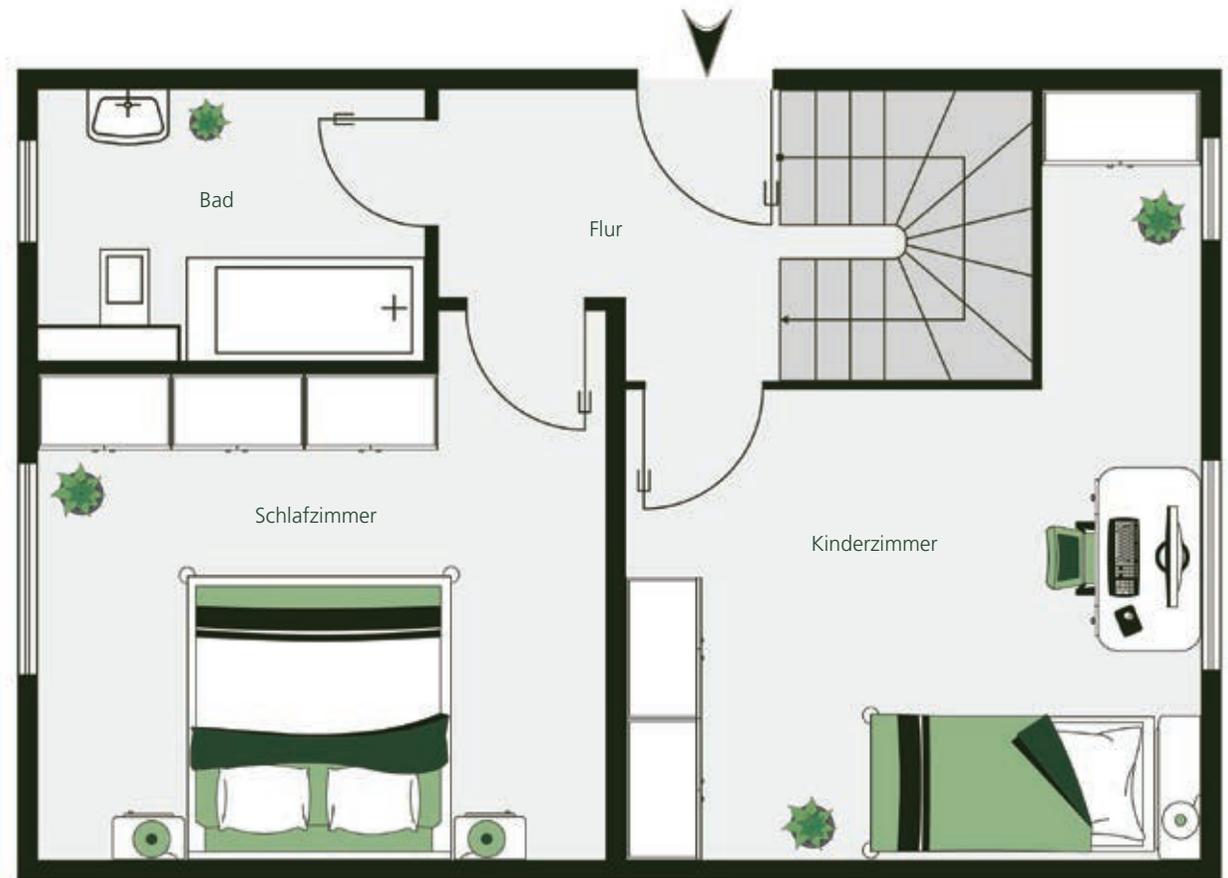
Gesamt: 61,20 qm



Wohnung 4

Obergeschoss

Schlafzimmer	15,26 qm
Kinderzimmer	13,97 qm
Bad	4,72 qm
Flur	3,96 qm





Grundrisse I 16

Wohnung 4

Dachgeschoss

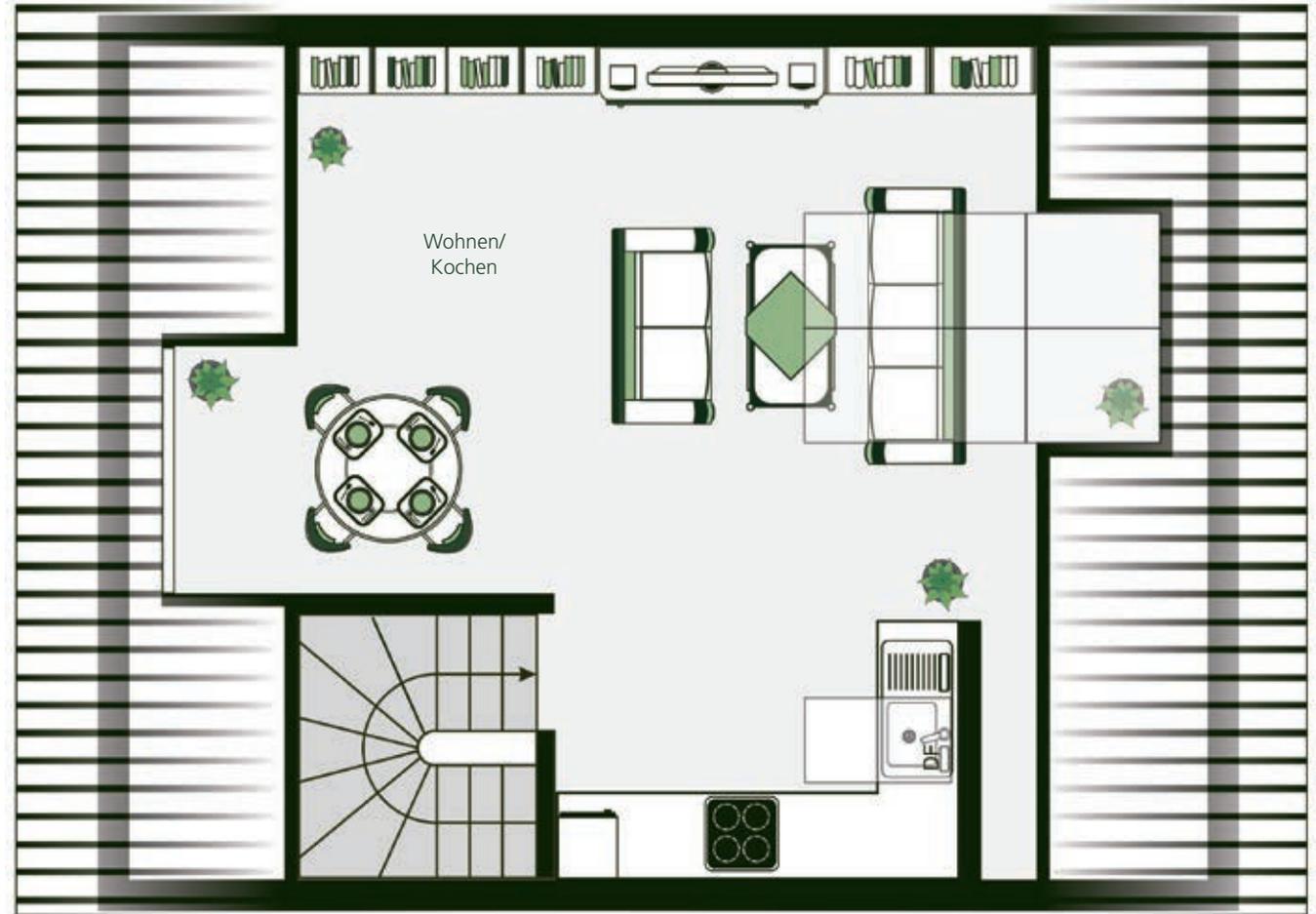
Wohnen/Kochen 23,15 qm

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von:

Obergeschoss 37,91 qm

Dachgeschoss 23,15 qm

Gesamt: 61,06 qm

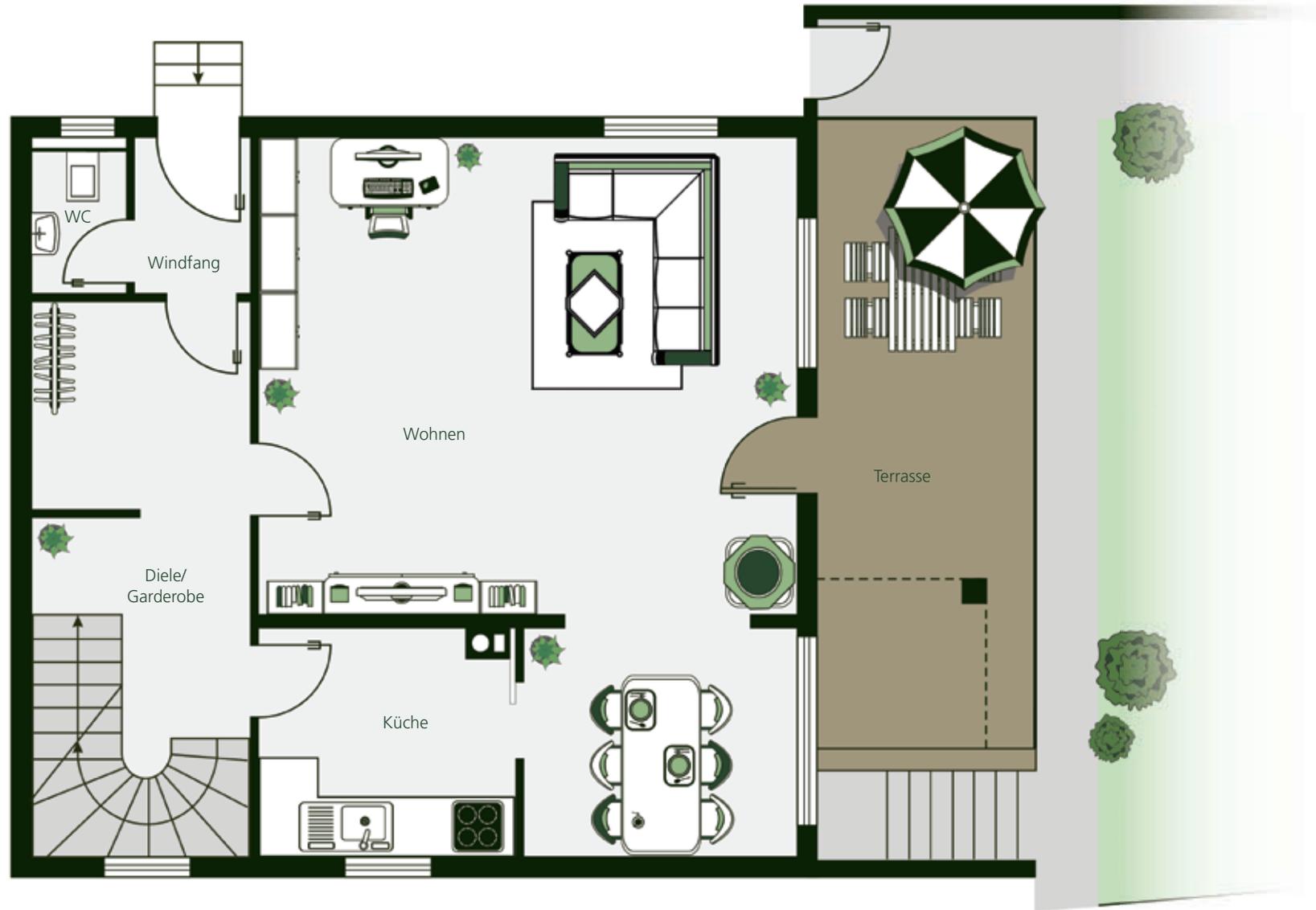


Wohnung 5

Erdgeschoss

Wohnen	43,24 qm
Küche	7,22 qm
Diele/Garderobe	10,72 qm
Windfang	2,51 qm
WC	1,81 qm
Terrasse	9,45 qm (18,90 qm)

Gesamt: 74,95 qm





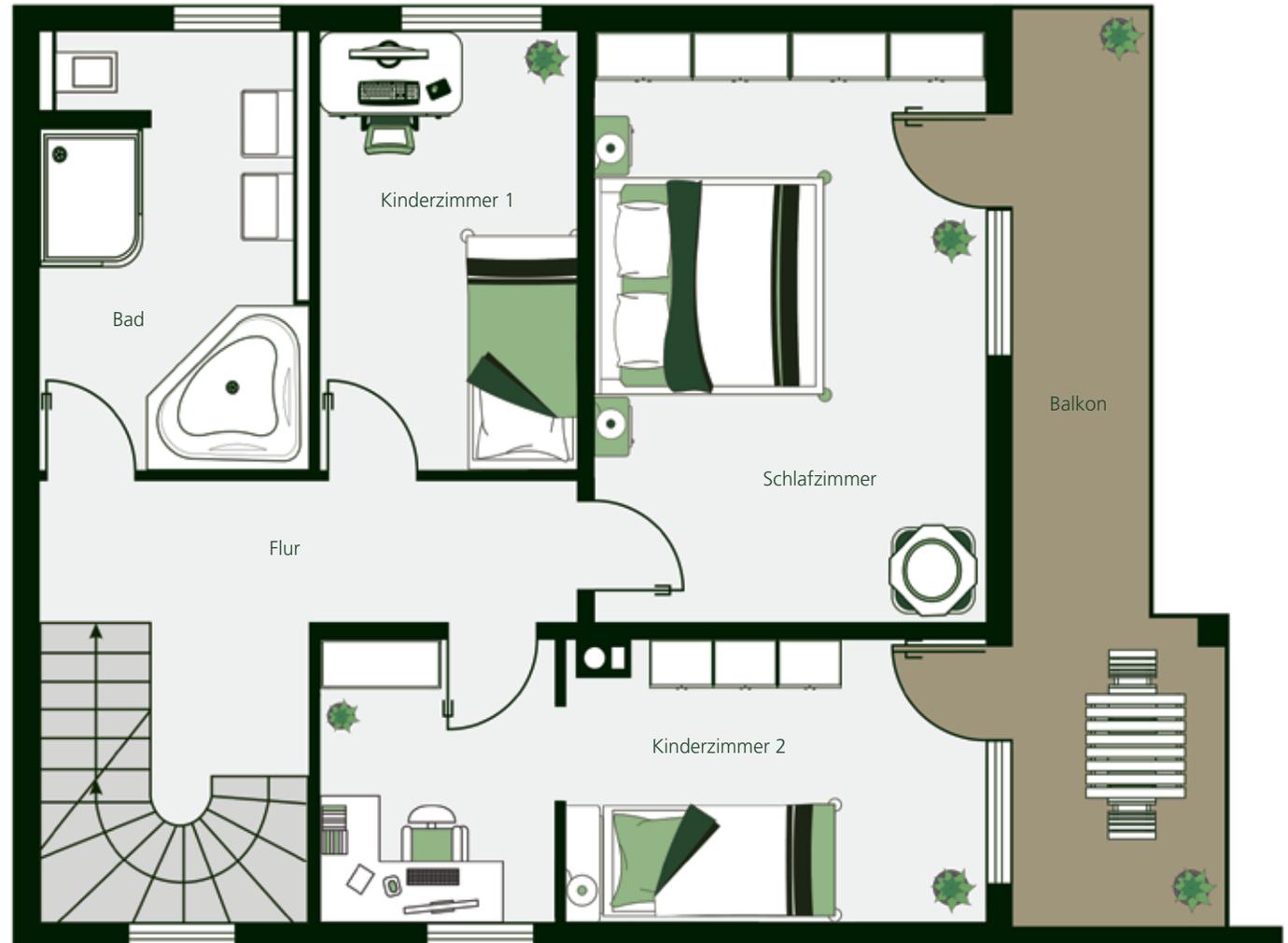
Grundrisse I 16 a

Wohnung 5

Obergeschoss

Schlafzimmer	20,20 qm
Kinderzimmer 1	10,80 qm
Kinderzimmer 2	14,92 qm
Bad	10,76 qm
Flur	7,68 qm
Balkon	6,40 qm (12,80 qm)

Gesamt: 70,76 qm



Wohnung 5

Dachgeschoss

Gast	26,42 qm
Flur	3,84 qm
Bad	3,92 qm

Gesamt: 34,18 qm

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von:

Keller (Hobbyraum)	8,23 qm (16,45 qm)
Erdgeschoss	74,95 qm
Obergeschoss	70,76 qm
Dachgeschoss	34,18 qm

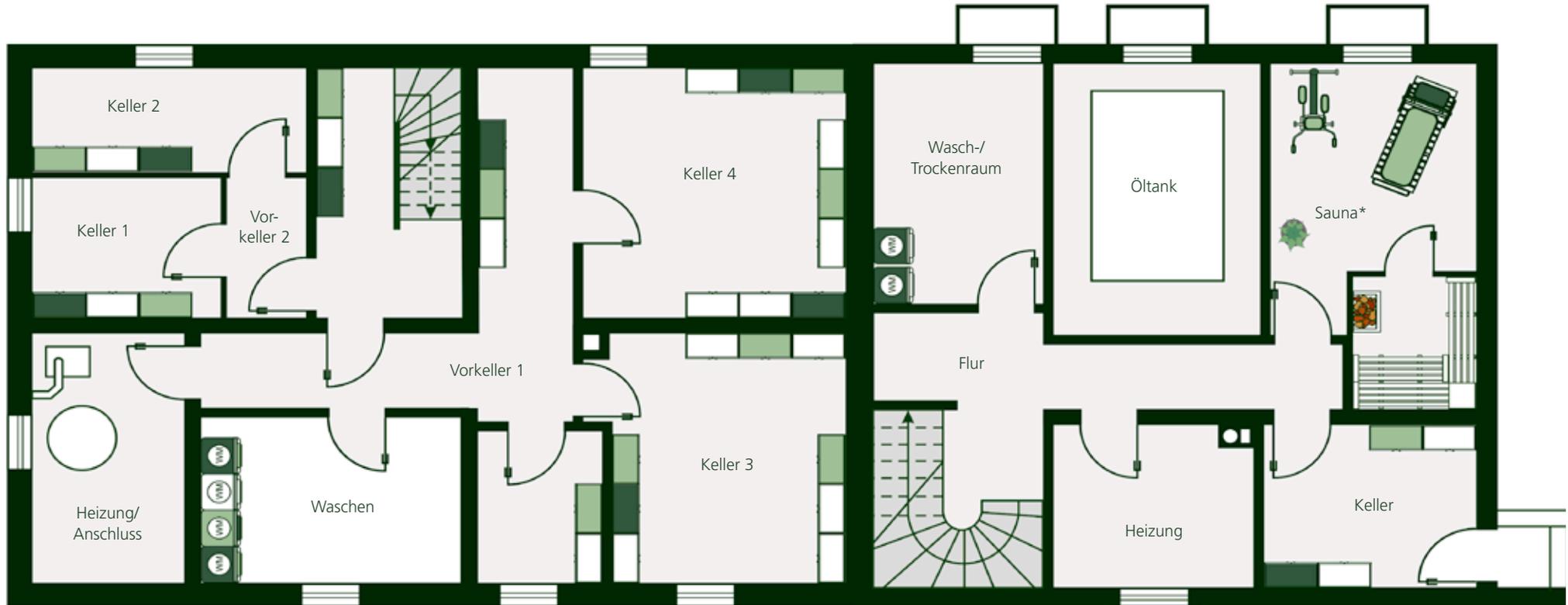
Gesamtfläche: 188,12 qm





Keller

Untergeschoss



Quadratmeterangaben Keller Wohnung 1 - 4:

Keller 1	6,33 qm
Keller 2	7,04 qm
Keller 3	14,18 qm
Keller 4	15,72 qm
Vorkeller 1	12,88 qm
Vorkeller 2	2,69 qm

Quadratmeterangaben Keller Wohnung 5:

Sauna	8,23 qm (16,45 qm)
Wasch-/Trockenraum	9,87 qm
Flur	11,72 qm
Keller	8,50 qm
Heizung	7,80 qm
Öltank	13,35 qm

Wohnen am SinGold Garten

Bahnhofstraße 16 und 16 a in Bobingen

Grundlegendes

Die bestehende Wohnanlage besteht aus zwei Bauteilen: Der straßenseitige Gebäudeteil mit Hausnummer 16 ist Baujahr 1965. Dieser wird umgebaut und enthält dann vier Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt zentral über einen Hauseingang. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Der gartenseitige Gebäudeteil mit Hausnummer 16 a ist Baujahr 1975. Dieser enthält eine Wohneinheit und wird saniert. Zum Anwesen gehört ein Garagengebäude, das umgebaut wird und dann fünf Stellplätze enthält (vier davon als Mehrfach-Parkanlage) und vier offene PKW-Stellplätze.

Wände/Decken

Die Wände sind vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss als Ziegelbauwände mit Außen- und Innenputz hergestellt. Die Wohnungstrennwände im Dachgeschoss sind oder werden ebenfalls in massiver Bauart errichtet. Die Trennwände zwischen Küchen und Bädern sind in den Bestandswohnungen teilweise in Trockenbau erstellt – ebenso wie die Innenwände in den Dachgeschossen. Die Decken in den Bädern sowie Fluren der Wohnungen werden als abgehängte Gipskartondecken ausgeführt und erhalten eine hochwertige, integrierte Beleuchtung.

Dächer

Der Dachstuhl des Gebäudes ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt und erhält eine Aufdachdämmung nach derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (ENEV) mit neuer Dacheindeckung aus Betondachsteinen Fabrikat BRAAS Frankfurter Pfanne o.glw. Die Dächer erhalten teilweise Schneefanggitter über dem Hauseingangsbereich. Sämtliche neue Dachaufbauten als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dach- und Seitenverkleidung aus Titanzinkblech.

Sanitär

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden erneuert. Die geplanten Sanitärgegenstände sind den Plänen 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 einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Ausstattungen wie Waschbecken und WC's Fabrikat Villeroy & Boch, KERAMAG Ideal Standard o.glw. Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Ideal Standard o.glw. Armaturen Fabrikat Hansgrohe o.glw.

Heizung

Gebäude Hausnummer 16 - Es wird eine komplett neue Heizungsanlage mit Gas- Brennwert-Heizkessel eingebaut, einschließlich neuer Heizkörper in den Wohnungen. Es wird ein neuer außenliegender Edelstahlkamin errichtet.

Gebäude Hausnummer 16 a - Die Heizungsanlage (Öl) ist neueren Datums und bleibt bestehen.

Fenster-/Belichtungselemente

Die vorhandenen Fenster im gesamten Objekt werden ersetzt durch moderne Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen (Außenfarbe anthrazit) nach derzeit gültiger Energie-Einsparverordnung (EnEV), einschließlich Erneuerung der inneren und äußeren Fensterbänke. Beim Fenster-austausch werden auch die Rollläden im gesamten Objekt erneuert. Zur optimalen Belichtung der Dachgeschosse sind großzügige Dachflächenfensteranlagen (Fa. Velux Cabrio-Dachbalkon) gemäß Plan vorgesehen.

Innentüren

Alle Bestandswohnungen erhalten neue Innentüren einschließlich zugehörigen Umfassungszargen. Die Türgrößen richten sich hier nach den vorhandenen Bestandsgrößen. Die Türen der WC's werden mit WC-Verriegelung vorgesehen, sofern die Wohnungen nicht über separates WC verfügen, wird die entsprechende Verriegelung in die Bad-Türe eingebaut. Die Hauseingangstüren werden als moderne Aluminium-Eingangstüranlage ausgeführt.

Gebäude Hausnummer 16 - Wohnungseingangstüren der Wohnungen gemäß gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen wie Schallschutz und Klimaklasse.

Außenanlagen

Die Belagsflächen im Innenhof werden überarbeitet und gemäß der neuen Flächenaufteilung für Stellplätze, Zufahrt und Hauseingang, zum Teil mit neu belegten Pflasterflächen aus Betonsteinen, ansprechend gestaltet. Dabei werden auch wo nötig die Randsteine und Einfassungen erneuert. Die Bestandsgarage wird saniert und erhält elektrische Torantriebe mit Fernbedienung. Für das Gebäude Hausnummer 16 wird eine neue Briefkastenanlage eingebaut.

Fassade

Die Fassade erhält im Zuge des Fensteraustausches einen neuen Farbanstrich.



Baubeschreibung & Angebotsvorbehalt

Bodenbeläge

Sämtliche Bestandswohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Parkettböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 40,- EUR/m² – ohne Verlegung) sowie im Flur- und Badbereich großformatige Fliesen (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 30,- EUR/m² – ohne Verlegung – Verlegeart laufender Verband).

Elektroinstallation

Sämtliche Wohnungen erhalten eine Anbindung an die neue SAT-Anlage oder Kabelanschluß. Gebäude Hausnummer 16 - Die Hauptverteilung, nebst Zähleranlage befindet sich zukünftig im Keller. Von dort erfolgt die Elektroinstallation unter Putz verlegt oder als Abkofferung im Treppenhaus verkleidet. In die jeweiligen Wohnungen werden ebenso alle Installationen unter Putz verlegt. Die Elektroinstallation der Wohnungen wird dem heutigem Standard angepasst – als Bedienelemente sind moderne Flächenschalter Fabrikat Busch & Jäger vorgesehen. Die Decke im Bad erhält hierbei dimmbare LED Strahler. Im Flurbereich sind ebenfalls LED Panels vorgesehen. Der zugehörige neue Sicherungskasten der Wohnungen befindet sich hierbei an einer allgemein zugänglichen Stelle. Alle Wohnungen erhalten eine neue Klingelanlage. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls neu aufgebaut. Sämtliche Mieterkeller erhalten eine an die Wohnungsinstallation angebundene Elektroausstattung mit einem Beleuchtungskörper an der Decke, sowie zugehöriger Steckdose. Jede Wohnung erhält im Waschmaschinenraum zwei absprerrbare Steckdosen. Gebäude Hausnummer 16 a - Die bestehende Elektroinstallation der Wohneinheit wird dem heutigem Standard angepasst – als Bedienelemente sind moderne Flächenschalter Fabrikat Busch & Jäger vorgesehen. Die Decke im Bad erhält hierbei dimmbare LED Strahler.

Allgemeines

Gebäude Hausnummer 16 - Der Eingangsbereich erhält einen neu angebauten Vorbau in Glas-Aluminium-Konstruktion. Vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird eine neue StB-Treppe mit Nutzbelag aus Feinsteinzeug eingebaut. Das Innengeländer im Treppenhaus wird neu erstellt und erhält einen neuen Handlauf in Edelstahl. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird komplett erneuert – Schalterprogramm Fabrikat Busch & Jäger. Gebäude Hausnummer 16 a - Die bestehende Balkonanlage erhält eine neue Geländerkonstruktion (moderne Stahlgeländer mit Glasfüllungen und oberem Edelstahlhandlauf).

Bemerkung

Änderungen der Bauausführung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insbesondere bei behördlichen oder technischen Auflagen. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mitverkauft. *Augsburg, 10.02.2016*

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. Alle im Exposé enthaltenen Bilder sind als beispielhaft zu betrachten und können leicht von der Realität abweichen. 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.

Bauherr und Herausgeber des Prospekts:

Wertachpark Haunstetten GmbH & Co. KG
Bergiusstraße 13
86199 Augsburg

Tel.: 0821-90 79 375
Fax: 0821-42 08 537
E-Mail: info@wertachpark.de
Web: www.wertachpark.de



