

## Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Hoover Wohnpark GmbH Schönbachstraße 54 86154 Augsburg

Tel.: +49-(0)821/90 79 375
Fax: +49-(0)821/420 85 37
E-Mail: info@duo-wohnpark.de
Internet: www.duo-wohnpark.de

Dieses Exposé wurde Ihnen überreicht von:







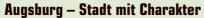
## AUGSBURG





### Augsburg – die schwäbische Hauptstadt

Eine der ältesten Städte Deutschlands wurde bereits zur Zeit der Römer gegründet. Handelszentrum des Mittelalters, auf dem Weg von Süden nach Norden und Westen nach Osten. Die Fugger und andere Kaufleute prägen auch heute noch das Bild der Altstadt. Die Fuggerei ist die erste Sozialsiedlung Deutschlands. Die Stadt und ihre Bürger befinden sich im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne.



Ob Schulen oder Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone oder in Einkaufszentren, Augsburg ist reich an Angeboten. Naherholungsgebiete wie z.B. der Siebentischwald oder die westlichen Wälder, sind auf kurzem Weg in alle Richtungen zu erreichen.









Im Sommer lädt der Zoo oder der botanische Garten immer zu einem Ausflug ein und zahlreiche kulturelle Ereignisse bereichern das Leben in der Stadt. Geprägt wird die Stadt zusätzlich durch seine vielen Gewässer, bekanntlich hat Augsburg mehr Brücken als Venedig.





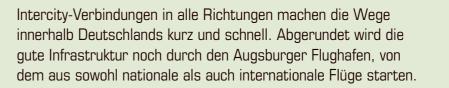
# WOHNPARK Familienfreundliches Wohnen

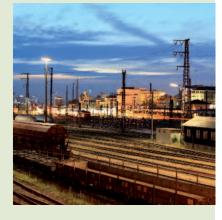
### Augsburg – die Wirtschaft

Augsburg ist durch seine gute Lage historisch bedingt ein bedeutender Industriestandort. Industrie und Handel sind hier noch eng miteinander verwoben und bilden die Basis für eine gesunde Wirtschaftsstruktur. Große Unternehmen wie MAN, KUKA, Siemens mit seinem eigenen Technopark oder der Papierkonzern UPM (ehemals Haindl) sorgen für gut bezahlte Arbeitsplätze. Die Messe Augsburg, 1988 eröffnet, ist mittlerweile die Drittgrößte in Deutschland und lenkt so die Aufmerksamkeit vieler Besucher, aber auch Investoren auf die aufstrebende Stadt. Nicht zuletzt als Universitätsstadt hat sich Augsburg einen Namen gemacht.

### Augsburg – die Infrastruktur

Eine gute Infrastruktur ist heute der wichtigste Standortfaktor. Augsburg ist durch zwei Anschlussstellen an die Autobahn A8 München-Stuttgart angebunden. Außerdem ist Augsburg Knotenpunkt von vier Bundesstraßen: Die B2, B10, B17 und B300 führen in Nord-Süd- beziehungsweise Ost-West-Richtung durch die Stadt. Die B17 verlässt Augsburg dann in Richtung Süden und schließt als Schnellstraße auf die Autobahn A96 Lindau-München.











Haus 6 | 6a

Haus 4 I 4a





# DAS OBJEKT

# WOHNPARK Familienfreundliches Wohnen

## Haus 6 | 6a



## Напе Д І Да





# DIE LAGE



### Pfersee

Pfersee ist ein Stadtteil im Westen von Augsburg. Er ist der VIII. Planungsraum der Stadt Augsburg und untergliedert sich in drei Stadtbezirke, den 15. Rosenau- und Thelottviertel, den 16. Pfersee-Süd und den 17. Pfersee-Nord. In den letzten Jahrzehnten ist Pfersee in erster Linie als Wohnort gewachsen.

In unmittelbarer Nähe des Duo Wohnpark befindet sich die Kindergarteneinrichtung Graceland sowie die Grund- und Hauptschule Centerville in der Columbusstraße.

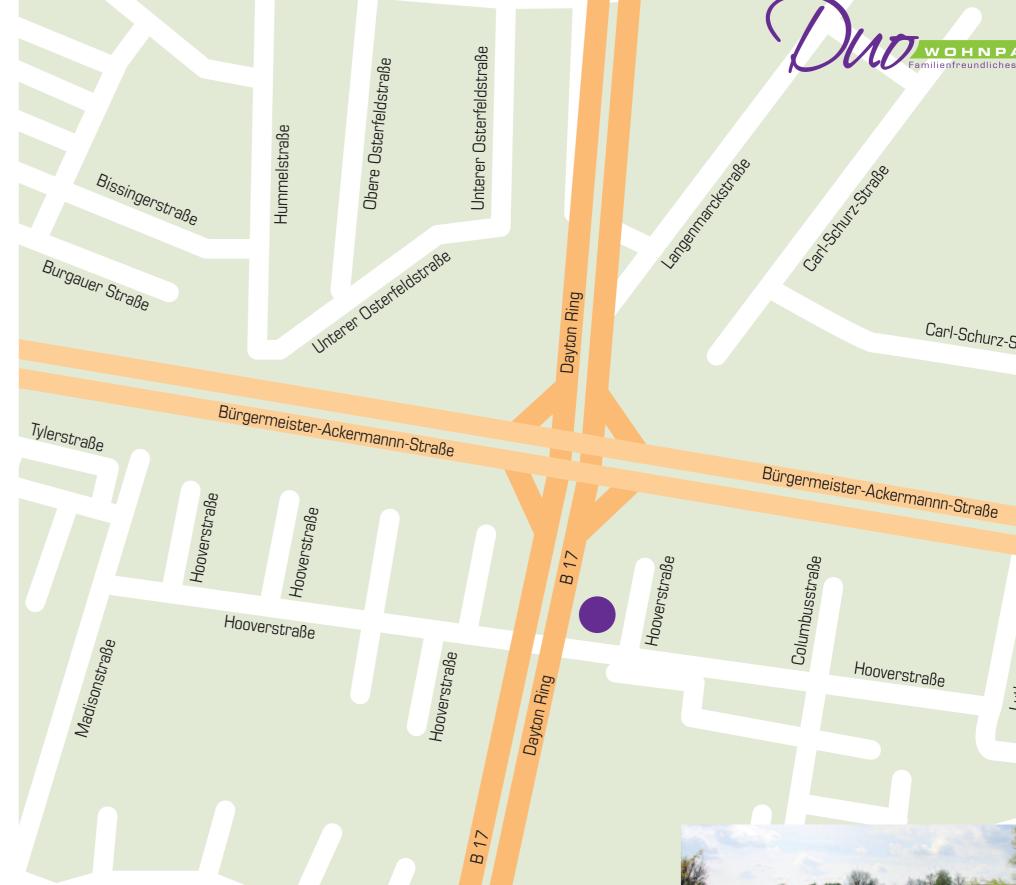
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man nur ca. 15 min. zur Fußgängerzone oder zum Hauptbahnhof in der Innenstadt.











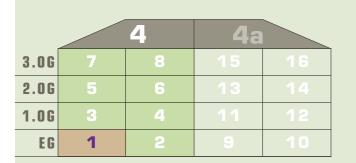
Carl-Schurz-Straße

Hooverstraße



# GRUNDRISSE 4

WOHNPARK Familienfreundliches Wohnen



29,46 m<sup>2</sup> Wohnen 15,92 m<sup>2</sup> 10,91 m<sup>2</sup> Kind 1 9,27 m<sup>2</sup> Kind 2 Küche 7,96 m<sup>2</sup> Bad 11,44 m<sup>2</sup> Flur 8,49 m<sup>2</sup> Balkon 8,31 m<sup>2</sup> Podest 0,86 m<sup>2</sup>

Gesamt 102,62 m<sup>2</sup>





ngsfläche SNF 1		Sondernutzungsfläche SNF 3		
			Wohnung I 2 I	
16,63 m <sup>2</sup> 1/2 : 8,31 m <sup>2</sup>		Balkon	16,63 m <sup>2</sup> 1/2 : 8,31 m <sup>2</sup>	
Schlafen 15,92 m <sup>2</sup>		Kind 2 12,02 m <sup>2</sup>	Wohnküche 26,76 m²	
Flur 8,49 m <sup>2</sup>		Flur 8,44 m <sup>2</sup>		
Küche 11,44 m <sup>2</sup> 9,69 m	Bad 11,17 m <sup>2</sup>	Abstellraum 1,86 m <sup>2</sup> Kind 1 13,54 m <sup>2</sup>	Schlafen 21,44 m²	
st) m² m²			Balkon (Podest) 2,90 m <sup>2</sup> 1/2: 1,45 m <sup>2</sup>	
ondernutzungsfläche SNF 2		Sondernutzu	ungsfläche SNF 4	

	4	<b>4</b> a		
7	8	15	16	3.0G
5	6		14	2.0G
3	4	11	12	1.0G
1	2	9)	10	EG

Wohnküche 26,76 m<sup>2</sup> Schlafen 21,44 m<sup>2</sup> 13,54 m<sup>2</sup> Kind 1 12,02 m<sup>2</sup> Kind 2 11,17 m<sup>2</sup> Bad Abstellr. 1,86 m<sup>2</sup> Flur 8,44 m<sup>2</sup> 8,31 m<sup>2</sup> Balkon 1,45 m<sup>2</sup> Podest

Gesamt 104,99 m<sup>2</sup>







# GRUNDRISSE 4

15,63 m<sup>2</sup>

1/2: 7,81 m<sup>2</sup>

Balkon

1/2: 7,81 m<sup>2</sup>



		4	<b>4</b> a	
3.0G	7	8	15	16
2.0G	5	6	13	14
1.0G	3	4	11	12
EG	1	2	9	10

Wohnen 20,16 m<sup>2</sup> 23,30 m<sup>2</sup> 15,33 m² 9,54 m<sup>2</sup> Kind 2 Küche 7,96 m<sup>2</sup> 11,62 m<sup>2</sup> Bad Abstellr. 2,08 m<sup>2</sup> Flur 8,49 m<sup>2</sup> Balkon 7,81 m<sup>2</sup>

Gesamt 106,29 m<sup>2</sup>





## Wohnung | **3** | **5** | **7** |



## Wohnung | **4** | **6** | **8** |

	4	4d		
7	8	15	16	3.0G
5	6	13	14	2.0G
3	4	11	12	1.0G
1	2	9	10	EG

Wohnküche	27,49 n
Schlafen	22,18 n
Kind 1	12,30 n
Kind 2	13,83 n
Bad	11,62 n
Abstellr.	2,08 n
Flur	8,48 n
Balkon	7,81 n

Flur		12,30 11		Gesamt 105,79 m <sup>2</sup>
Bad 11,62 m <sup>2</sup>	Flur 5,49 m <sup>2</sup>	Flur 8,48 m <sup>2</sup>	Wohnküche 27,49 m²	
	2,08 m <sup>2</sup> Bad  11,62 m <sup>2</sup>	Bad 11,62 m <sup>2</sup>	22,18 m <sup>2</sup>	



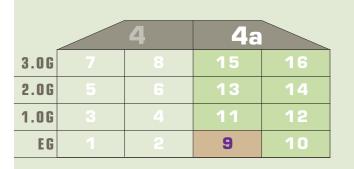




# GRUNDRISSE 4a

# GRUNDRISSE 4a





Wohnküche 27,02 m<sup>2</sup> 22,42 m<sup>2</sup> 12,02 m<sup>2</sup> Kind 1 13,54 m<sup>2</sup> Kind 1 11,17 m<sup>2</sup> Bad Abstellr. 1,86 m<sup>2</sup> Flur 8,44 m<sup>2</sup> 8,31 m<sup>2</sup> Balkon 1,45 m<sup>2</sup> Podest

Gesamt 106,23 m<sup>2</sup>







	4	<b>4</b> a		
7	8	15	16	3.0G
	6	13	14	2.0G
3	4	11	12	1.0G
1	2	9	10	EG

Wohnen	29,46 m
Schlafen	15,92 m
Kind 1	10,91 m
Kind 2	9,27 m
Küche	11,44 m
Bad	9,69 m
Flur	8,49 m
Balkon	8,31 m
Podest	0,86 m

Gesamt 104,35 m<sup>2</sup>







# GRUNDRISSE 4a

# GRUNDRISSE 4a



		4	<b>4</b> a	
3.0G	7	8	15	16
2.0G	5	6	13	14
1.0G	3	4	11	12
EG	1	2	9	10

Wohnküche 27,49 m<sup>2</sup> 23,30 m<sup>2</sup> 12,03 m<sup>2</sup> Kind 1 Kind 1 13,83 m<sup>2</sup> Bad 11,62 m<sup>2</sup> 2,08 m<sup>2</sup> Abstellr. Flur 8,48 m<sup>2</sup> Balkon 7,81 m<sup>2</sup>

Gesamt 106,64 m<sup>2</sup>





## Wohnung | **11** | **13** | **15** |







		<b>4</b> a	4	
3.0G	16	15	8	7
2.0G	14	13	6	5
1.0G	12	11	4	3
EG	10	9	2	1

Wohnen	20,16 n
Schlafen	23,30 m
Kind 1	15,33 n
Kind 2	9,54 n
Küche	7,96 n
Bad	11,62 n
Abstellr.	2,08 n
Flur	8,49 n
Balkon	7,81 n

Gesamt 106,29 m<sup>2</sup>

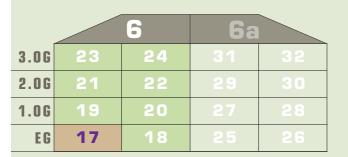






Wohnung | 18 |





Wohnen 19,69 m<sup>2</sup> 21,94 m<sup>2</sup> 14,89 m<sup>2</sup> Kind 1 9,27 m<sup>2</sup> Kind 2 Küche 7,96 m<sup>2</sup> 11,17 m<sup>2</sup> Bad Abstellr. 1,86 m<sup>2</sup> Flur 8,49 m<sup>2</sup> Balkon 8,31 m<sup>2</sup>

Gesamt 103,58 m<sup>2</sup>









	6	<b>6</b> a		
23	24	31	32	3.0G
21	22	29	30	2.0G
19	20	27	28	1.0G
17	18	25	26	EG

Wohnküche	26,76 n
Schlafen	22,42 n
Kind 1	13,54 n
Kind 2	12,02 n
Bad	11,17 n
Abstellr.	1,86 n
Flur	8,44 n
Balkon	8,31 n

Gesamt 104,52 m<sup>2</sup>







# GRUNDRISSE 6

15,63 m<sup>2</sup> 1/2: 7,81 m<sup>2</sup>

Balkon

1/2: 7,81 m<sup>2</sup>



		6	6a	
3.0G	23	24	31	32
2.0G	21	22	29	30
1.0G	19	20	27	28
EG	17	18	25	26

Wohnen 20,16 m<sup>2</sup> 23,30 m<sup>2</sup> 15,33 m<sup>2</sup> 9,54 m<sup>2</sup> Kind 2 Küche 7,96 m<sup>2</sup> 11,62 m<sup>2</sup> Bad Abstellr. 2,08 m<sup>2</sup> Flur 8,49 m<sup>2</sup> 7,81 m<sup>2</sup> Balkon

Gesamt 106,29 m<sup>2</sup>







Wohnung | **20** | **22** | **24** |

	6	<b>6</b> a		
23	24	31	32	3.0G
21	22	29	30	2.0G
19	20	27	28	1.0G
17	18	25	26	EG

Wohnen	23,52 m
Schlafen	23,30 m
Kind	13,83 m
Küche	16,26 m
Bad	11,62 m
Abstellr.	2,08 m
Flur	8,48 m
Balkon	7,81 m

Gesamt 106,90 m<sup>2</sup>







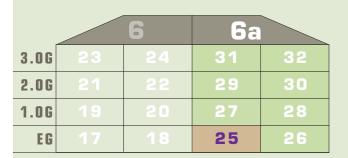




# GRUNDRISSE 6a

Wohnung | **26** |





23,14 m<sup>2</sup> Wohnen Schlafen 21,44 m<sup>2</sup> 13,54 m<sup>2</sup> Kind 15,88 m<sup>2</sup> Küche Bad 11,17 m<sup>2</sup> 1,86 m<sup>2</sup> Abstellr. Flur 8,48 m<sup>2</sup> Balkon 8,31 m<sup>2</sup>

Gesamt 103,82 m<sup>2</sup>









	6	<b>6</b> a		
23	24	31	32	3.0G
21	22	29	30	2.0G
19	20	27	28	1.0G
17	18	25	26	EG

Wohnen	22,92 m
Schlafen	15,92 m
Kind 1	11,44 m
Kind 2	14,66 m
Küche	13,85 m
Bad	9,69 m
Flur	6,87 m
Balkon	8,31 m

Gesamt 103,66 m<sup>2</sup>







# GRUNDRISSE 6a

15,63 m<sup>2</sup>

1/2: 7,81 m<sup>2</sup>

Balkon

1/2: 7,81 m<sup>2</sup>



		6	6a	
3.0G	23	24	31	32
2.0G	21	22	29	30
1.0G	19	20	27	28
EG	17	18	25	26

Wohnen 23,52 m<sup>2</sup> 22,18 m<sup>2</sup> Schlafen 13,83 m<sup>2</sup> Kind 16,26 m<sup>2</sup> Küche Bad 11,62 m<sup>2</sup> 2,08 m<sup>2</sup> Flur 8,48 m<sup>2</sup> Balkon 7,81 m<sup>2</sup>

Gesamt 105,78 m<sup>2</sup>









		6	<b>6</b> a		_
2	3	24	31	32	3.0G
2	1	22	29	30	2.0G
1	9	20	27	28	1.0G
1	7	18	25	26	EG
Wohr Schla Kind Kind	fen 1	23,62 m 16,30 m 11,87 m 15,23 m	1 <sup>2</sup> 1 <sup>2</sup>		

VVUIIIEII	23,02 11
Schlafen	16,30 m
Kind 1	11,87 m
Kind 2	15,23 m
Küche	14,90 m
Bad	10,10 m
Flur	6,87 m
Balkon	7,81 m

Gesamt 106,70 m<sup>2</sup>

hite 1000 to 1	500- 1000 S

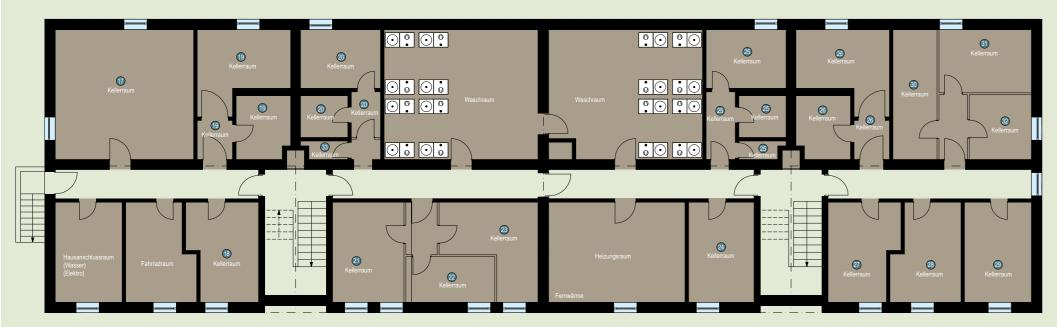




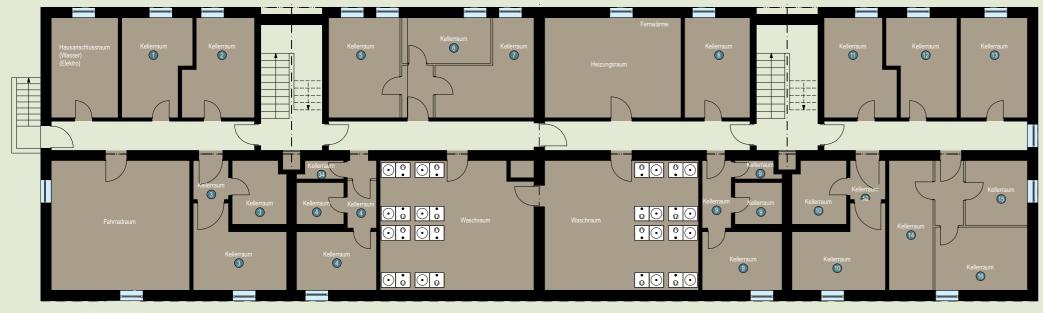


# GRUNDRISSE KELLER

## Keller | **Haus 6** | **6a** |



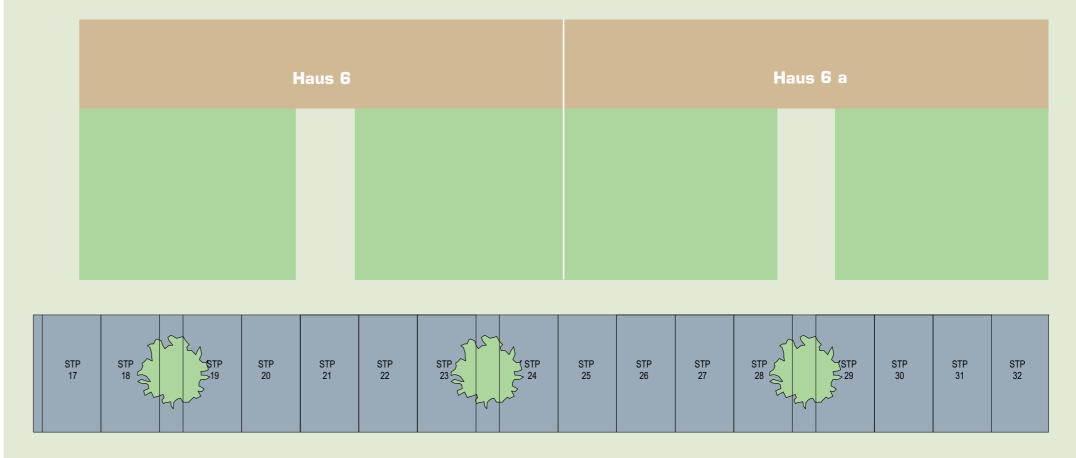
## Keller | Haus 4 | 4a |

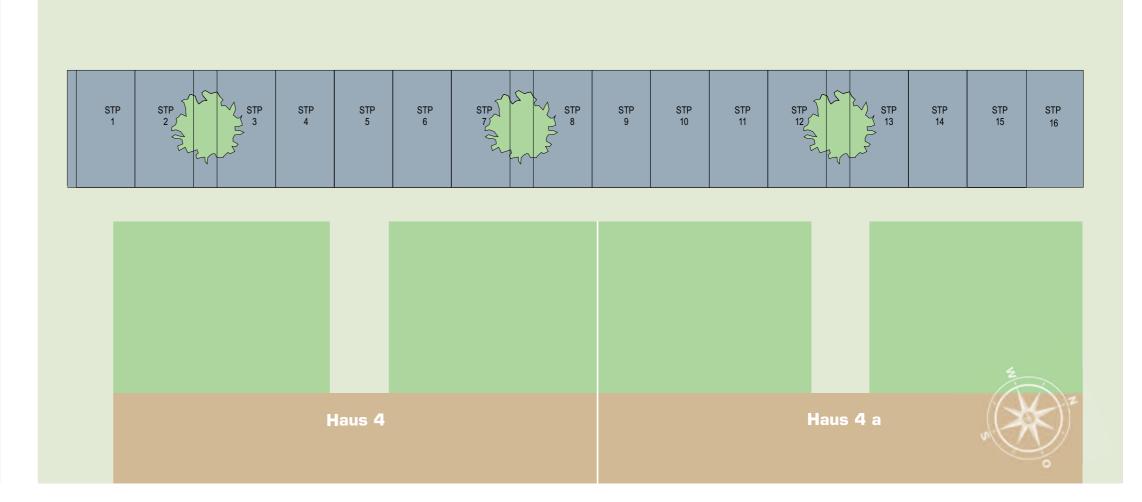




# GRUNDRISSE STELLPLÄTZE









## BAUBESCHREIBUNG

#### **Baukonstruktion / Bestandsbeschreibung:**

Das komplette Bauwerk wurde in konventioneller Bauweise erstellt, und auf Streifenbzw. Punktfundamente nach statischen Berechnungen gegründet. Kelleraußen- und Innenwände bestehen aus Stampfbeton bzw. Beton/Ziegelmauerwerk. Außen- und Innenwände in den Obergeschossen als Ziegel- oder Bimshohlblockmauerwerk. Sämtliche neu zu erstellenden nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Die Treppenhäuser bestehen aus Betontreppenläufen mit Kunststeinblockstufen.

Insgesamt (alle Dämmungen, Fenster sowie Heizung) werden die Werte der EnEV 2009 gemäß KFW-Förderprogramm Sanierung zum KFW Effizienzhaus 70 erfüllen.

#### Dach:

Der bestehende Dachstuhl samt Eindeckung bleibt erhalten. Die Dachdämmung erfolgt auf der Decke des dritten Obergeschosses.

### Spenglerarbeiten:

Alle erforderlichen Mauerabdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre werden erneuert und in Titanzink ausgeführt. Die bestehenden Rinnenhaken bleiben erhalten.

#### Innen- und Außenputz / Fliesen / Fassade

Die komplette Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem sowie einen mineralischen Außenputz nach EnEV 2009 (Energiesparverordnung).

Der Sockelbereich wird in Zementputz ausgeführt.

Lose Putzflächen an den Innenwänden in den Wohnungen werden entfernt und mit Kalkgipsputz erneuert (ausgenommen Trockenbauwände).

Innendecken werden gleichfalls neu verputz oder in Trockenbau als Hängedecke ausgeführt

Die Wände der Badezimmer werden im Spritzwasserbereich: Badewanne, Dusche und Toilette, Tür hoch gefliest. Es wird ein Fliesenspiegel 3,0 m x 0,6 m in der Küche erstellt. (Materialpreis Fliesen Brutto 20,00 pro m² inkl. Zubehör).

#### Fenster:

Die Fenster werden ausgebaut und durch neue Kunststofffenster ersetzt.

Zum Balkon wird jeweils ein Fenstertürelement eingebaut. Ausführung gemäß Plan;

Die Fenster mit Zwangsbelüftung (Haus 6 und 6 a) erhalten Isolierverglasungen entsprechend der EnEV 2009 erstellten Berechnungen Schallschutzklasse 4.

Die Giebelfenster in allen Häusern werden bodentief gesetzt.

Außenseitig werden an den Fenstern Fensterbleche aus Aluminium, an den Fenstertüren werden Natursteinsimse montiert bzw. in Nassräumen werden die Simsflächen gefliest.

Vorbaurollläden werden im EG-Wohnungen standardmäßig eingebaut. Im Bereich der Treppenhäuser werden neue Kunststofffenster eingebaut.

#### Türen:

Die Türblätter werden als weiße Röhrenspantürblätter mit kunststofffurnierter Oberfläche mit Umfassungszargen ausgeführt und erhalten Drückergarnituren aus

Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Klimaklasse II. In Haus 6 und 6 a erhalten einige Türen Lüftungsschlitze

**Schließanlage:** Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage mit Sicherungskarte.



#### Balkone

Sämtliche Wohnungen erhalten gem. Plan einen freistehenden, verzinkten Stahlbalkon. Im Erdgeschoss erhält der Balkon zusätzlich eine Stahltreppe in den Garten. Die oberen Balkone erhalten eine Überdachung.

#### Treppengelände

Die Treppengeländer werden überarbeitet und neu gestrichen.

#### Kellel

Die Kellertüren werden erhalten und neu aufgeteilt. Jede Wohnung erhält einen eigenen, abgetrennten und absperrbaren Abstellraum im Keller.

Aufgrund der neuen Installationen im Bestandsgebäude kann die Durchgangshöhe von 2 Meter aufgrund der Leitungsverzüge nicht immer eingehalten werden.

Kellerwände werden ausgebessert und gestrichen. Jedes Haus erhält einen Waschraum sowie einen separaten Fahrradkeller.

#### Briefkästen:

Die Briefkastenanlage wird freistehend vor dem jeweiligen Hauseingang montiert.

#### Heizung

Anschluss an die städtische Fernwärmeleitung mit ausreichenden Wasserspeicheranlagen. Die Verrohrung erfolgt unterhalb der Kellerdecke mit Isolierung. Jedes Zimmer erhält mindestens einen Kompaktheizkörper aus Stahlblech (weiß) mit Thermostatventilen in ausreichender Größe.

#### Sanitär

Die Installation der Objektanschluss-Leitungen wird mittels Kunststoff- bzw. Edelstahlrohren hergestellt. Alle Abwasserfallleitungen werden in Kunststoff db 20 ausgeführt. Die Anschlussleitungen in den Wohnungen werden in Kunststoff (HT) ausgeführt. Der Kanalhausanschluss bleibt erhalten.

Jede Gartenwohnung erhält einen Kaltwasseranschluss.

Die Warmwasserversorgung erhält eine Zirkulationsleitung mit Pumpe.

Jede Wohnung ist getrennt absperrbar und erhält einen Warmwasser- und einen

#### Sanitäre Einrichtung:

Alle Sanitärobjekte werden in weiß mit verchromten Armaturen und Accessoires montiert.

Kaltwasserzähler. Zählerplätze sind vorbereitet; Uhren über Ablesefirma.

#### Rar

### WC-Anlage:

UP-Spülkasten mit Wandtiefspülklosett aus Kristallporzellan. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff und Metallscharnieren.

#### Handwaschbecken-Anlage:

Waschbecken in Größe 60 cm mit Einhebelmischer.

#### Badewannenanlage:

Emaillierte Stahlbadewanne in Größe ca. 0,75 x 1,70 m mit Einhebelmischer, Brauseschlauch- und Brausekopf.

#### Duschanlage:

Stahl-Brausewanne ca. 0,75 m x 0,90 m mit Einhebel Brausebatterie, Brausestange und Schlauchbrause. Inkl. Duschkabine mit Eckeinstieg.

## BAUBESCHREIBUNG



#### Elektro:

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den gültigem VDE-Vorschriften und der aktuellen DIN Bestimmungen (DIN 18015 Teil 1-3) ausgeführt.

Die Hauseinspeisung und die Zählerstandorte befinden sich im Kellergeschoss. Alle Kabel und Leitungen, soweit es die technische Ausführung ermöglicht, werden im Rohr, mit Steigleitungen unter Putz oder in Ständerwänden verlegt.

#### Satanlage:

Alle Wohnungen erhalten eine Anschlussdose im Wohnzimmer zur auf dem Dach installierten Sattelitenanlage.

Alle Wohnungen erhalten einen elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage. Schalterprogram: Busch-Jäger SI oder gleichwertig in Farbe weiß standard. Die Küche erhält eine Herdanschlussdose. Schalter und Steckdosenmaterial wird ausgetauscht.

#### Anzahl der Dosen:

Ort	Steckdose	Lichtschalter	Deckenlichtauslas
Küche:	6 /1 Starkstrom	1	1
WZ:	6	2	2
Bad:	2 (eine f.WM)	1	1+1WA
Abstellraum:	1	1	1
KZ:	4	1	1
SZ:	5	1	1
Flur:	4	4	2
Keller:	1	1	1

Treppenhaus: Austausch des Treppenhausautomaten, der Schalter und Dosen und sämtlicher Beleuchtungskörper.

Am Hauseingang wird eine Leuchte mit Bewegungsmelder installiert.

#### Bodenbelagsarbeiten:

Folgende Beläge kommen zur Ausführung, Bodenaufbau und Trittschall nach Vorschrift:

Bad: Material: Fliesen 20,00 /m² inkl. MwSt. Flur: Material: Laminat 12.00 /m² inkl. MwSt.

Küche/Essen: Material: Laminat (wahlweise Fliesen) 12.00 /m² inkl. MwSt.

Wohnen: Material: Laminat 12,00 /m $^{2}$  inkl. MwSt.

Zimmer: Material: Laminat 12,00 /m² inkl. MwSt. Schlafen: Material: Laminat 12,00 /m² inkl. MwSt.

Treppenhaus: Bestehende Steinbelag wird gereinigt und bleibt erhalten EG – DG, Kellerboden: Kellerboden wird gereinigt, Waschraum erhält Fliesenbelag. Materialien und Strukturen nach Bemusterung.

#### Malerarbeiten:

#### Treppenhaus/Keller:

Wände und Decken erhalten einen Dispersionsanstrich. Beschichtete Holzflächen werden geschliffen und mit Kunstharzlacksystem neu

beschichtet Kellerflur, Technikraum und Heizungsraum erhält Betonfarbe.

### Wohnungen:

Vorhandene Tapeten und Farbschichten werden bis zum tragfähigen Untergrund entfernt, Spachtelungen und Absperranstriche nach Bedarf.
Alle Wände erhalten einen Dispersionsanstrich in weiß. Alle Decken erhalten einen Rauhfaserstrukturanstrich.

#### Aussenanlagen:

Die Aussenanlagen werden gemäß beiliegendem Aussenanlagenplan errichtet. Jeder Garten, welche einer EG-Wohnung zugeordnet ist, wird mit einem Maschendrahtzaun (Höhe 1,0 m) eingezäunt.

Der Garten ist humusiert, inkl. Begrünung (nur Graseinsäen), ohne Bepflanzung (Bäume usw. sind nicht dabei).

Die restlichen Wege zu den Hauseingängen werden neu gepflastert.

#### Stellplätze:

Bestehende Stellplätze bleiben erhalten, werden jedoch neu markiert und eventuelle Reparaturen wie Löcher im Asphaltbelag wieder Instand gesetzt.

Am Haus Nr. 4+6 werden jeweils ca. 3-4 Stellplätze zusätzlich gem. Aussenanlagenplan errichtet.

Material für Stellplätze: Beton-Rasengittersteine 8-10 cm Material für Wege und Mülltonnenplatz: Beton-Pflastersteine 6-8 cm

#### pielplatz:

Der Spielplatz wird mit einem Sandkasten, einer Sitzbank und einem Spielgerät ausgestattet.

#### Mülltonnenplatz:

Für die gesamte Einheit ist ein zentraler Standort für die Mülltonnen, welcher mit Maschendraht samt Tür eingezäunt wird gem. Aussenanlagenplan festgelegt. Grünflächen werden humusiert inkl. Begrünung (nur Gras einsäen), ohne Bepflanzung (Bäume usw. sind nicht dabei).

#### Planänderungen/ Sonderwünsche:

Änderungs- und Sonderwünsche der Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern es der Baufortschritt zulässt. Diese müssen technisch durchführbar sein und nicht die Gesamtgestaltung verändern oder sonstige bautechnische Nachteile verursachen und baubehördlich genehmigungsfähig sein.

Sonderwünsche, Zusatzleistungen in Ergänzung der vorliegenden Bau- und Lieferbeschreibungen oder eigene Auswahl von Materialien im Bereich Wandund Bodenfliesen, Bodenbeläge und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern Lieferung und Aufbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzägern

Änderungs- und Sonderwünsche sind ausschließlich schriftlich zu vereinbaren. Hierzu gelten die im Kaufvertrag festgelegten Abwicklungsmodalitäten. Mehrkosten durch Planänderungen und Sonderwünsche werden den Käufern vom Generalunternehmer/Unternehmer in Rechnung gestellt, falls diese nicht bereits bei Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt wurden.

#### llaemeines:

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigungen, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die Fachgutachten, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen gelten, die Verordnung und Richtlinien der Behörden, sowie die Werk- und Detailplanung des Architekten.





## 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, Rechtssprechung oder Verwaltungspraxis können 8. Instandsetzung 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 Über-

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.

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. Aller hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: Mai 2010





#### **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 vor der endgültigen Baugenehmigung erstellt. Änderungen auf Grund von Bauvorschriften, die vom Bauamt noch vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die Farbgestaltung ist nur beispielhaft und kann sich durch die Mitwirkung des Bau- und Denkmalschutzamtes ändern.

#### Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Hoover Wohnpark GmbH Schönbachstraße 54 86154 Augsburg

Tel.: +49-(0)821/90 79 375 Fax: +49-(0)821/420 85 37 E-Mail: info@duo-wohnpark.de Internet: www.duo-wohnpark.de