RÖMER

WOHNPARK

Gersthofen

Kleinstadt mit Profil
Gersthofen, an der Via Claudia gelegen, entwickelte sich aus einem alemannischen Dorf des 6./7. Jahrhunderts zu einer bäuerlichen Siedlung im Besitz des Bistums Augsburg. 1803 fiel Gersthofen an das Kurfürstentum Bayern, wurde 1950 zum Markt und 1969 zur Stadt erhoben.

Der Stadt Gersthofen ist es in den letzten Jahren gelungen durch städtebauliche Anstrengungen eine Stadt mit Herz zu werden. Neben dem Rathaus, dem Rathausplatz, der Stadthalle und dem Ballonmuseum bietet die Stadt den 20.000 Einwohnern erstklassige Einrichtungen für Bildung Kultur und Freizeit.

Ein Besuch in der Stadthalle Gersthofen lohnt sich immer. Das abwechslungsreiche Programm umfasst unter anderem attraktive Theaterstücke, schwungvolle Operetten und Musicals und mitreißende Shows.

In dem weltweit einmaligen Neuen Ballonmuseum können Besucher die faszinierende Geschichte der Ballonfahrt erleben. Interaktive Installationen, Originalexponate und begehbare Nachbauten laden Kinder wie Erwachsene zum Experimentieren und Kennenlernen ein.

Rathausplatz
ZONE

Gersthofen

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.

Augsburg – Stadt mit Charakter
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.

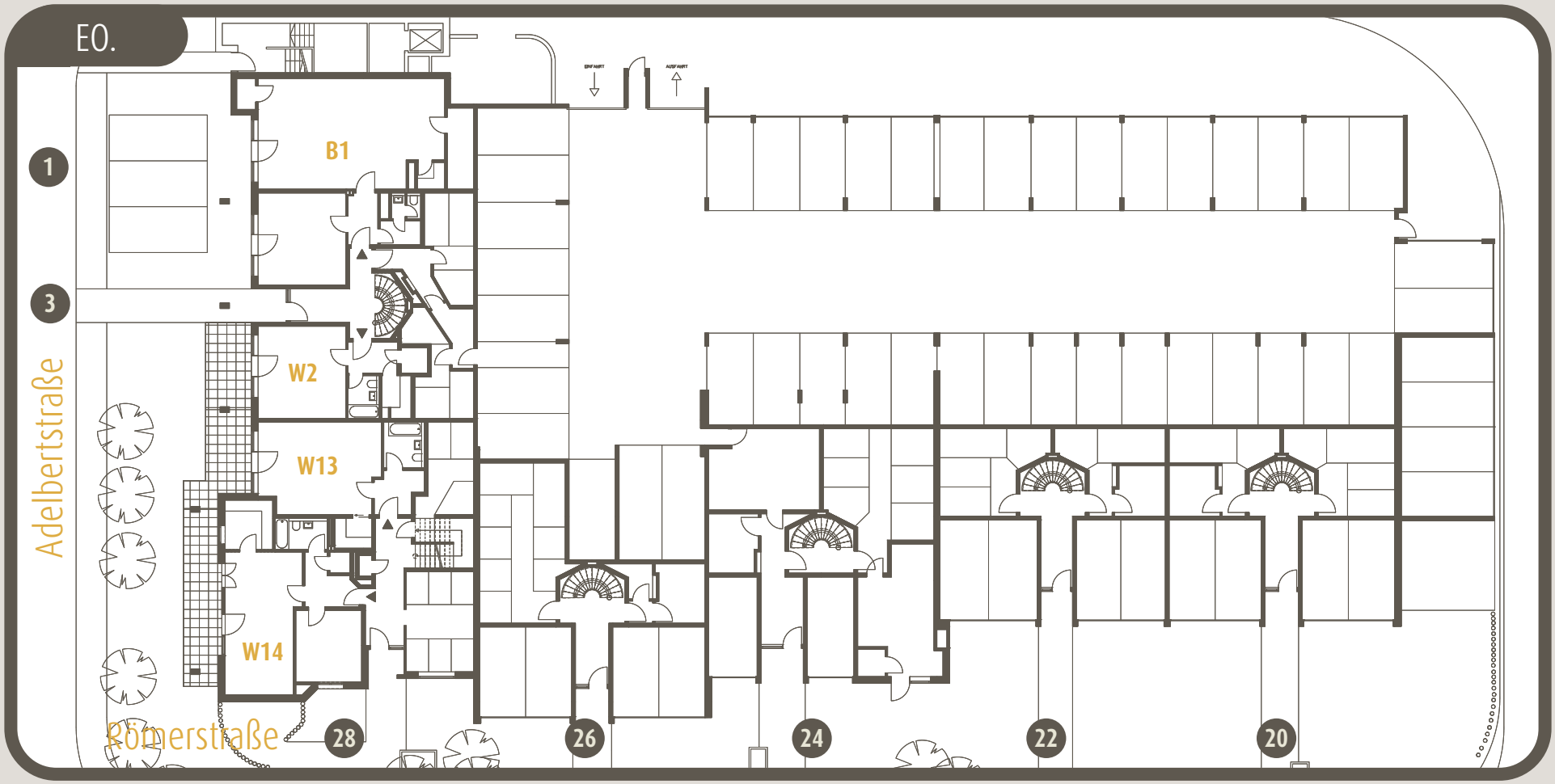
Das Objekt

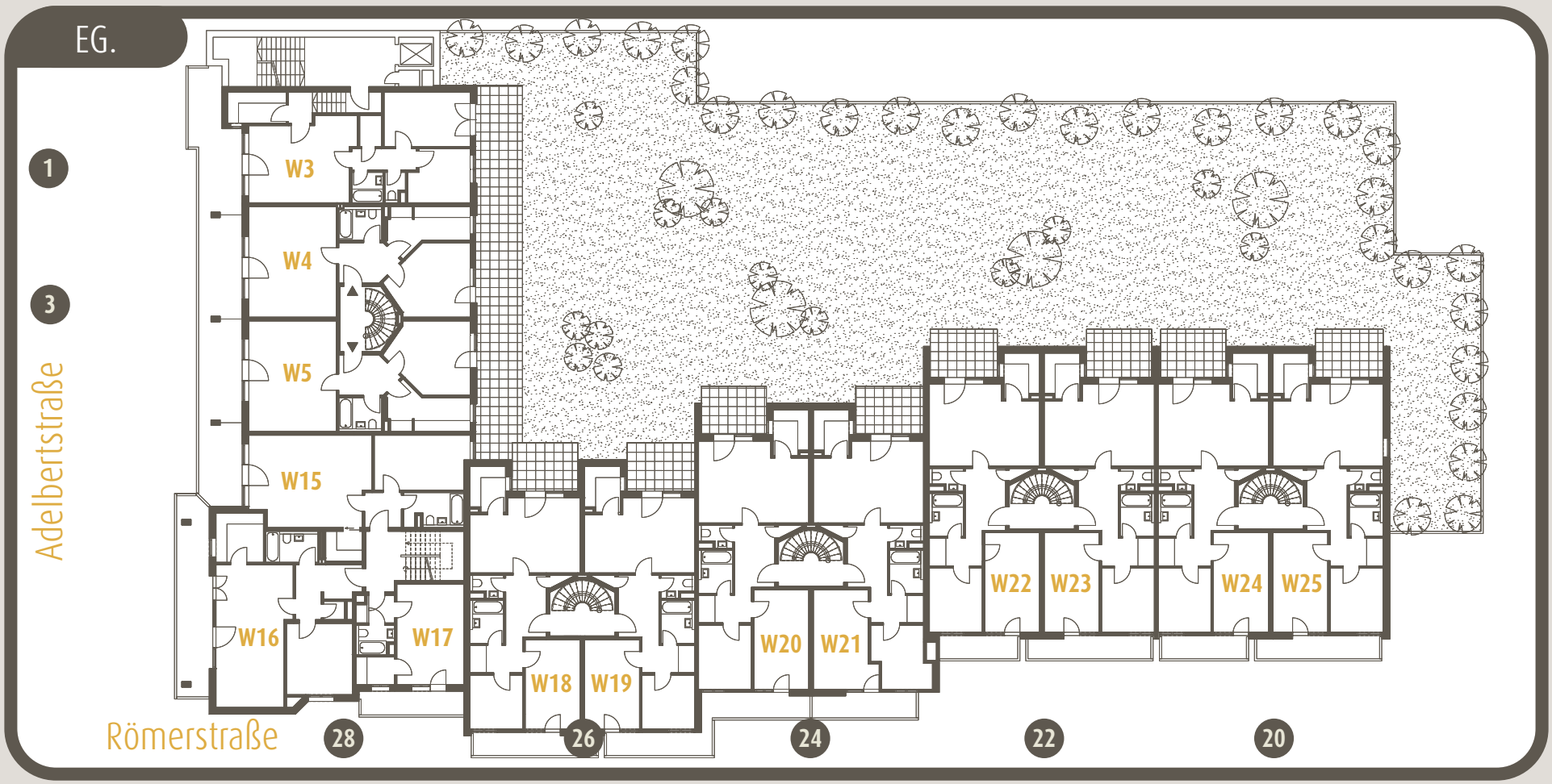
Römerstraße | Adelbertstraße
Die Wohnanlage liegt an der Strassenecke Adelbertstraße/Römerstraße im südlichen Bereich der Stadt.
Es handelt sich um mehrere Gebäude die in L-form aneineinderschliessen.

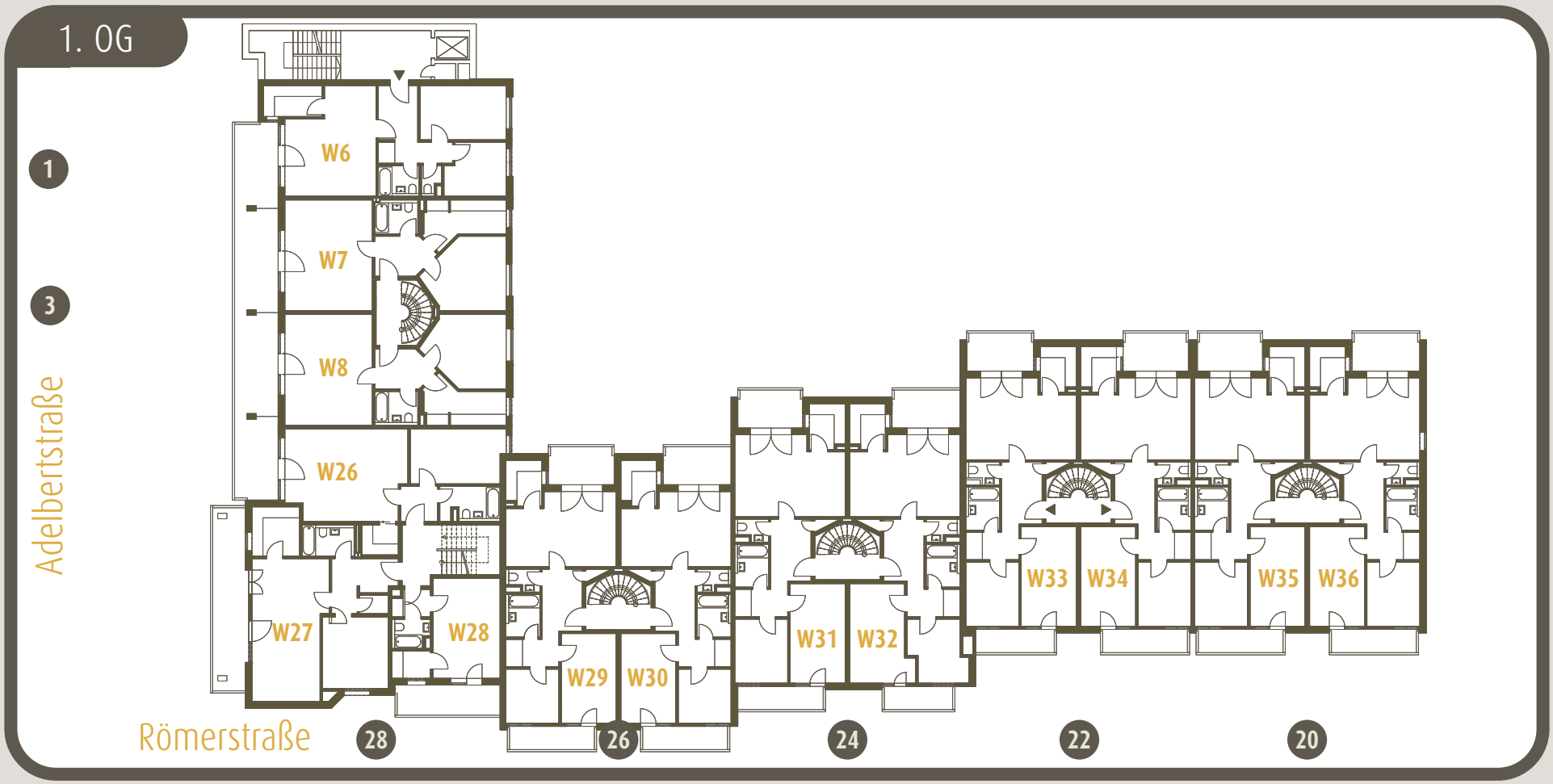
Die Wohnanlage beinhaltet:
53 Wohneinheiten
1 Abstellraum
43 Kellereinheiten
4 Fahrradräume
14 Garagen
46 Stellplatzeinheiten

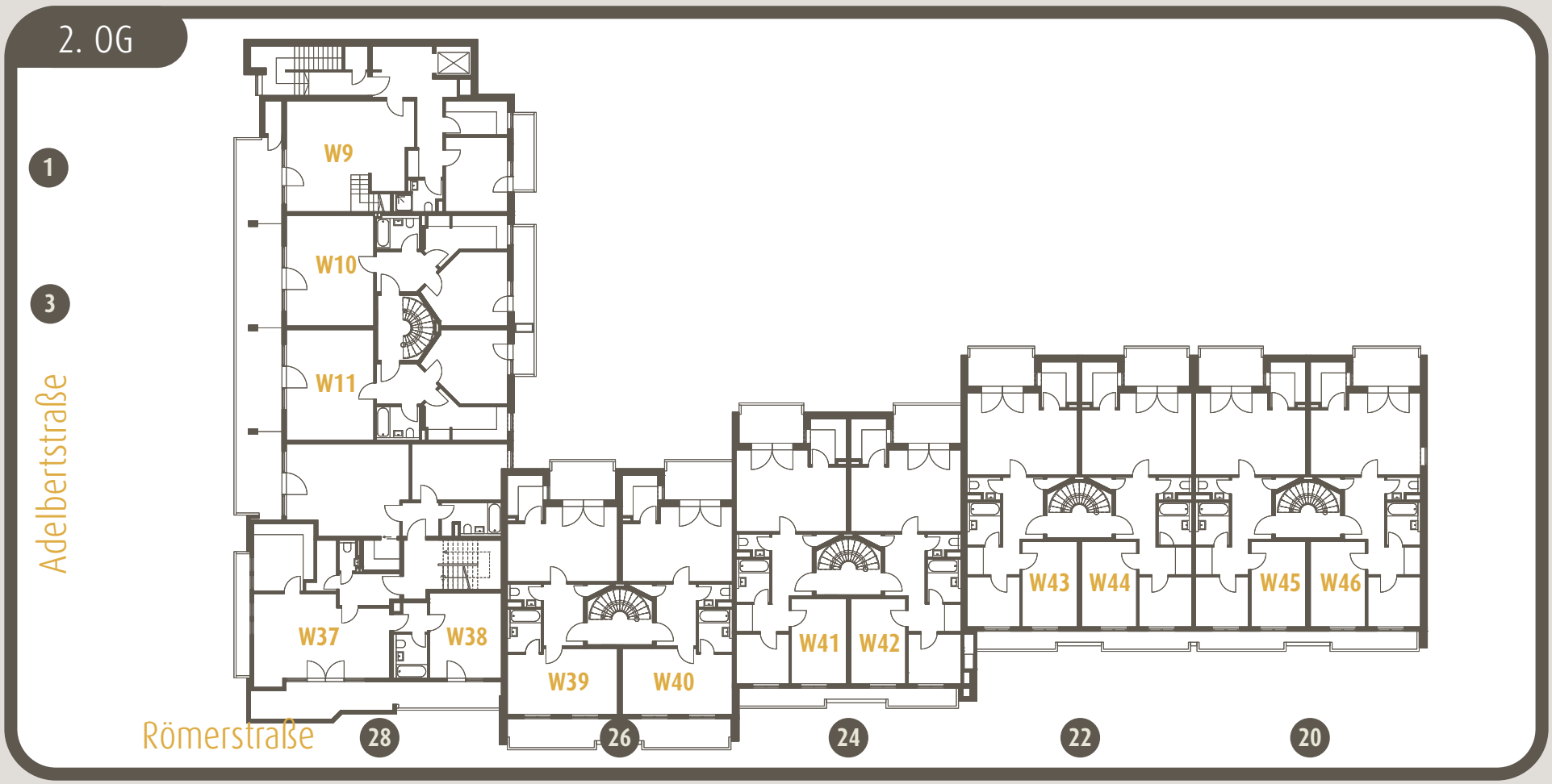
Lage

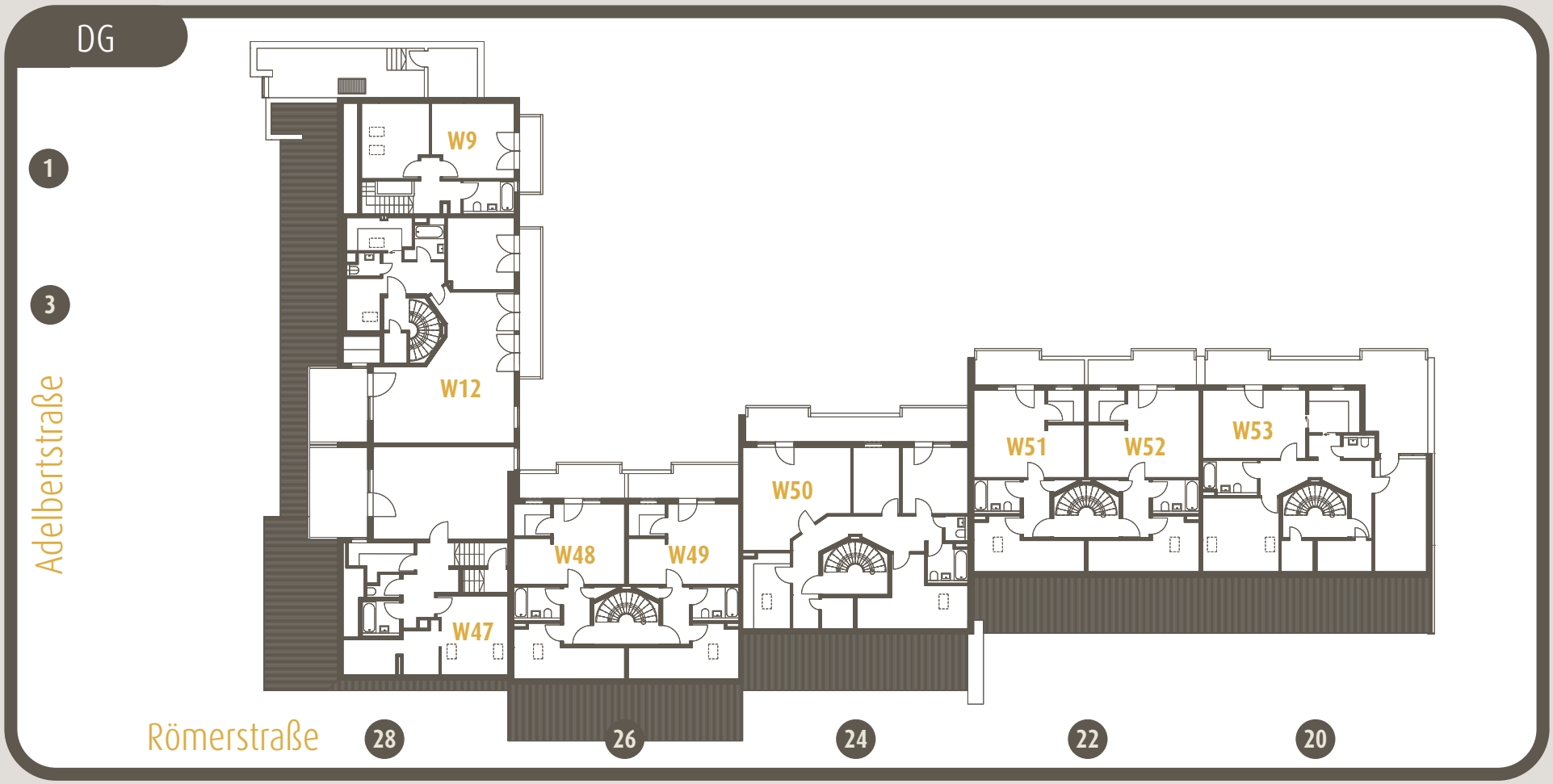
Adelbertstr. | Römerstr.


EO.
B1
W2
W13
W14
1
3
Adelbertstraße
Römerstraße
28
26
24
22
20


EG.
W3
W4
W5
W15
W16
W17
W18
W19
W20
W21
W22
W23
W24
W25
1
3
Adelbertstraße
Römerstraße
28
26
24
22
20


1. OG
1
3
Adelbertstraße
W6
W7
W8
W26
W27
W28
W29
W30
W31
W32
W33
W34
W35
W36
Römerstraße
28
26
24
22
20


2. OG
1
3
Adelbertstraße
W9
W10
W11
W37
W38
W39
W40
W41
W42
W43
W44
W45
W46
Römerstraße
28
26
24
22
20


DG
1
3
Adelbertstraße
W9
W12
W47
W48
W49
W50
W51
W52
W53
Römerstraße
28
26
24
22
20

Adelbertstr. 3

B 1 | E0 links

Büro	58,22 m²
Büro	24,04 m²
Küche	2,20 m²
WC	2,16 m²
Abstellraum	1,77 m²
Abstellraum	6,38 m²
Flur	4,56 m²
Garderobe	2,86 m²
Gesamt	**102,19 m²**

W 2 | E0 rechts

Wohnen/Schlafen	24,04 m²
Küche	3,67 m²
Bad	3,98 m²
Abstellraum	2,00 m²
Flur	4,59 m²
Terrasse	5,25 m²
Gesamt	**43,53 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Adelbertstr. 1

W 3 | EG

Wohnen	24,97 m²
Schlafen	14,00 m²
Zimmer	9,26 m²
Küche	5,44 m²
Bad	2,84 m²
WC	1,56 m²
Abstellraum	2,04 m²
Flur 2,21 m² | 2,23 m² | 4,06 m²	
Balkon/Terrasse	12,93 m²
Gesamt	**81,54 m²**

Adelbertstr. 3

W 4 | EG links

Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,86 m²
Küche	9,19 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,28 m²
Balkon/Terrasse	14,39 m²
Gesamt	**78,96 m²**

W 5 | EG rechts

Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,86 m²
Küche	9,19 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,28 m²
Balkon/Terrasse	14,39 m²
Gesamt	**78,96 m²**

Adelbertstr. 1

W 6 | 1. OG

Wohnen	26,16 m²
Schlafen	14,00 m²
Kinderzimmer	9,26 m²
Küche	5,44 m²
Bad	3,71 m²
WC	1,56 m²
Abstellraum	1,04 m²
Flur	10,17 m²
Balkon	4,22 m²
Gesamt	**75,56 m²**

Adelbertstr. 3

W 7 | 1. OG links

Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,84 m²
Küche	9,20 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,29 m²
Balkon	5,27 m²
Gesamt	**69,84 m²**

W 8 | 1. OG rechts

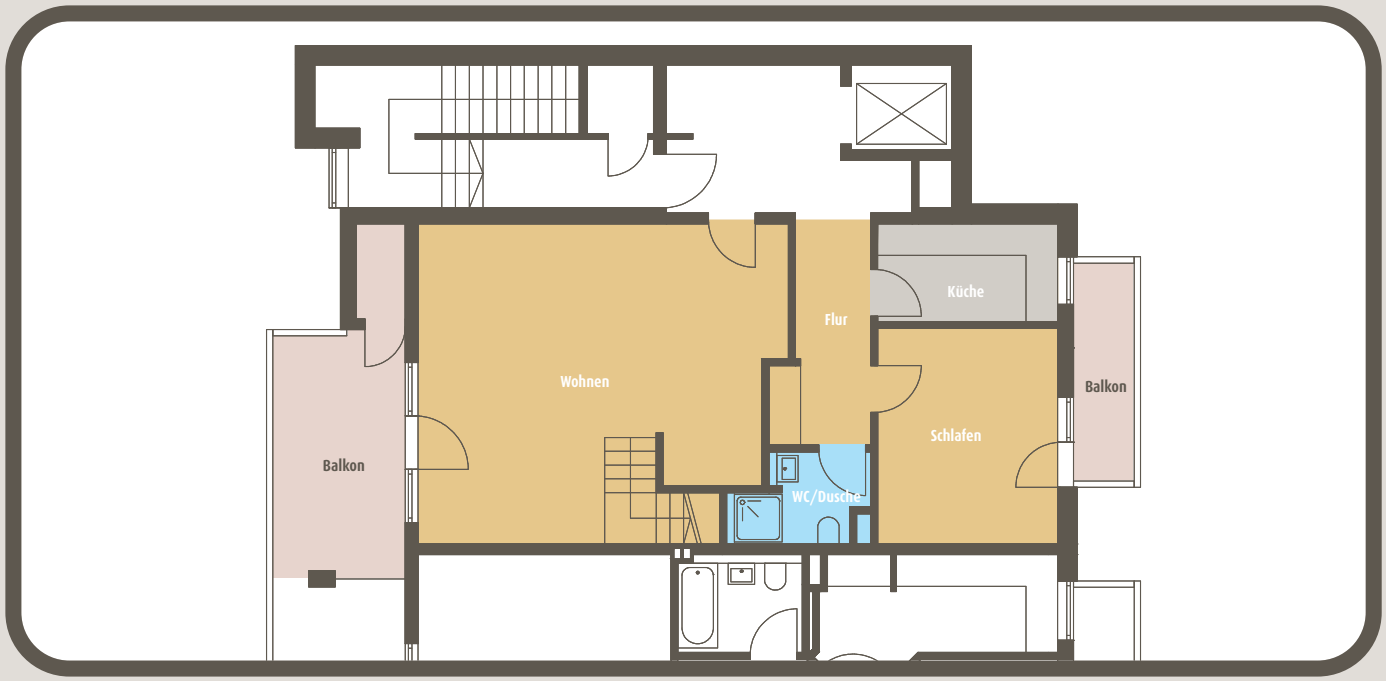
Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,84 m²
Küche	9,20 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,29 m²
Balkon	5,27 m²
Gesamt	**69,84 m²**

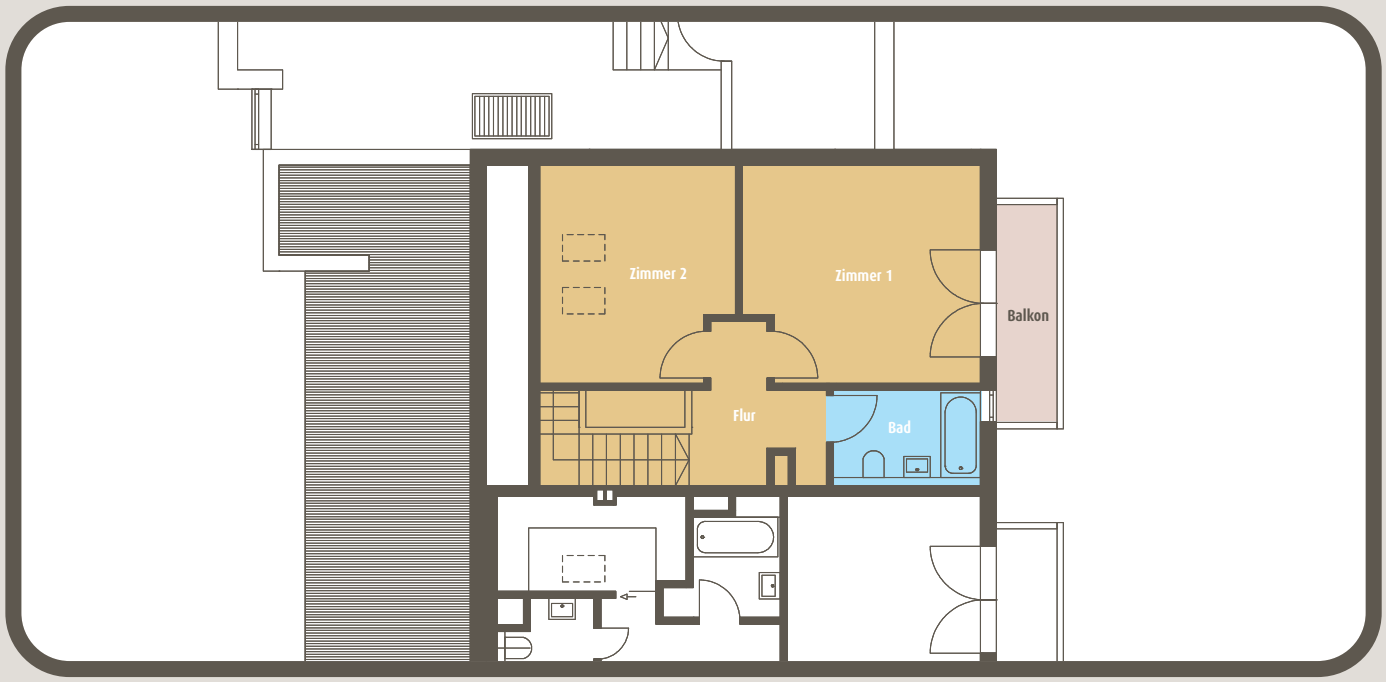
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Adelbertstr. 1





W 9 | 2. OG/DG

Wohnen	36,33 m²
Schlafen	13,84 m²
Kinderzimmer	12,32 m²
Kinderzimmer	17,02 m²
Küche	6,32 m²
Bad	5,01 m²
Dusche	3,83 m²
Abstellraum	0,90 m²
Abstellraum	0,83 m²
Wohndiele	10,14 m²
Flur	5,65 m²
Flur	6,10 m²
Balkon	9,87 m²
Gesamt	**128,16 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28
Römerstr. 26
Römerstr. 24
Römerstr. 22
Römerstr. 20

Adelbertstr. 3

W 10 | 2. OG links

Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,82 m²
Küche	9,19 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,28 m²
Balkon	8,32 m²
Gesamt	**72,85 m²**

W 11 | 2. OG rechts

Wohnen	28,92 m²
Schlafen	15,82 m²
Küche	9,19 m²
Bad	4,32 m²
Flur	6,28 m²
Balkon	6,64 m²
Gesamt	**71,17 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28
Römerstr. 26
Römerstr. 24
Römerstr. 22
Römerstr. 20

Adelbertstr. 3

W 12 | 1. DG

Wohnen	48,13 m²
Schlafen	14,17 m²
Küche	4,60 m²
Bad	3,78 m²
WC	0,94 m²
Abstellraum	1,48 m²
Abstellraum	2,65 m²
Flur	11,58 m²
Balkon	10,68 m²
Gesamt	**98,01 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28
Römerstr. 26
Römerstr. 24
Römerstr. 22
Römerstr. 20

Römerstraße 28

W 13 | EO links

Wohnen	31,87 m²
Küche	3,26 m²
Bad	5,55 m²
Flur	5,52 m²
Terrasse	5,50 m²
Gesamt	**51,70 m²**

W 14 | EO rechts

Wohnen	30,52 m²
Schlafen	14,00 m²
Küche	6,99 m²
Bad	4,85 m²
Abstellraum	1,27 m²
Flur	6,39 m²
Terrasse	10,63 m²
Gesamt	**74,65 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 28

W 15 | EG links

Wohnen	31,87 m²
Schlafen	15,15 m²
Küche	3,26 m²
Bad	5,95 m²
Flur	3,84 m²v
Balkon	5,25 m²
Gesamt	**65,32 m²**

W 16 | EG mitte

Wohnen	30,51 m²
Schlafen	13,99 m²
Küche	7,02 m²
Bad	4,85 m²
Abstellraum	1,15 m²
Flur	8,14 m²
Balkon	9,61 m²
Gesamt	**75,27 m²**

W 17 | EG rechts

Wohnen	20,07 m²
Küche	3,15 m²
Bad	3,08 m²
Abstellraum	0,60 m²
Flur	2,25 m²
Balkon	3,82 m²
Gesamt	**32,97 m²**

Römerstraße 28

W 26 | 1. OG links

Wohnen	31,87 m²
Schlafen	15,14 m²
Küche	3,26 m²
Bad	5,95 m²
Flur	3,84 m²
Balkon	4,36 m²
Gesamt	**64,42 m²**

W 27 | 1. OG mitte

Wohnen	30,59 m²
Schlafen	13,99 m²
Küche	7,02 m²
Bad	4,85 m²
Abstellraum	1,57 m²
Flur	8,14 m²
Balkon	8,89 m²
Gesamt	**75,05 m²**

W 28 | 1. OG rechts

Wohnen	20,07 m²
Küche	3,15 m²
Bad	3,08 m²
Abstellraum	0,60 m²
Flur	2,25 m²
Balkon	3,82 m²
Gesamt	**32,97 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 28

W 37 | 2. OG links

Wohnen	31,36 m²
Schlafen	15,49 m²
Küche	3,28 m²
Bad	5,72 m²
Flur	3,70 m²
Balkon	4,28 m²
Gesamt	**63,83 m²**

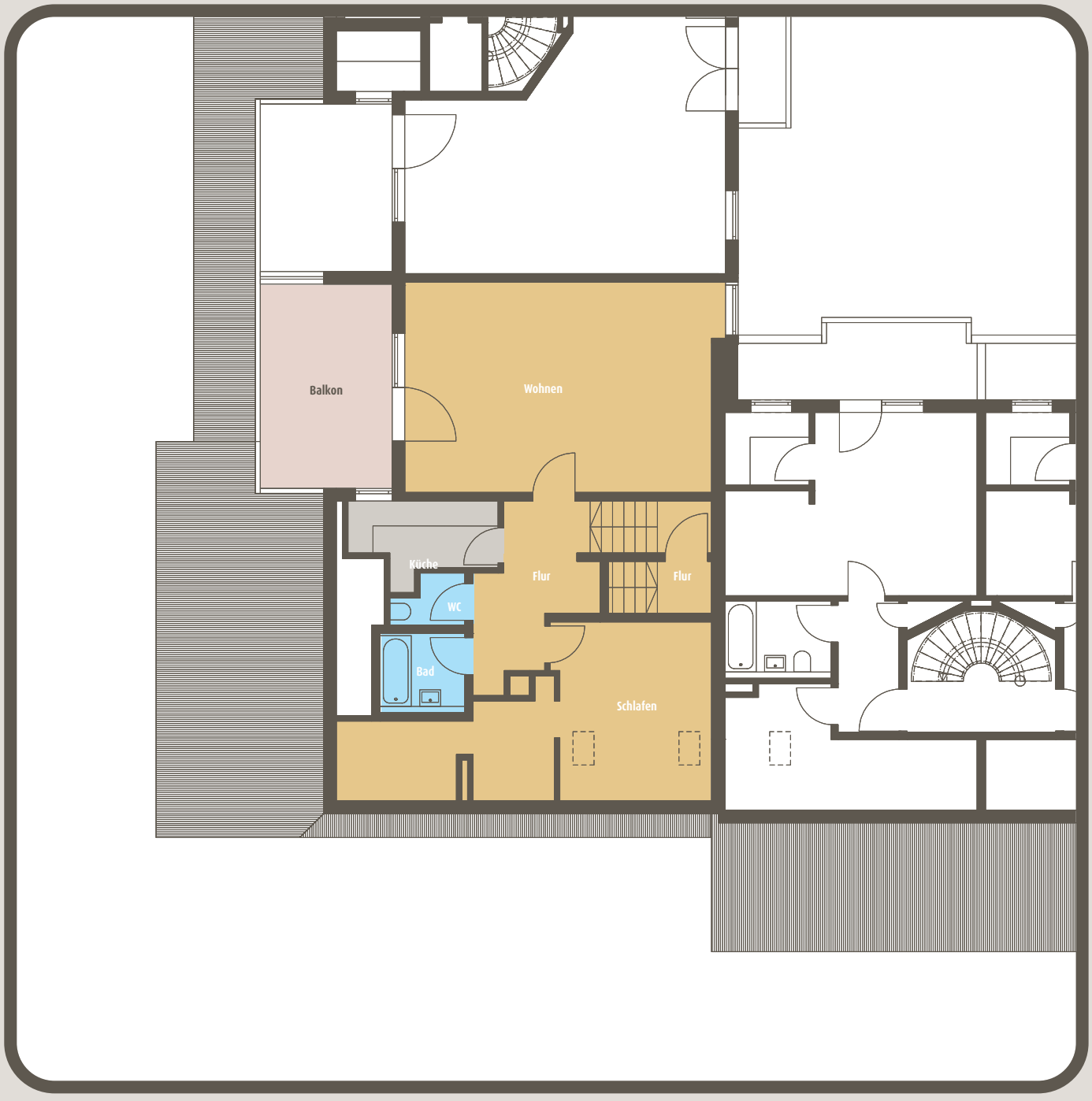
W 38 | 2. OG rechts

Wohnen	32,92 m²
Schlafen	18,22 m²
Küche	11,90 m²
Bad	4,44 m²
WC	1,65 m²
Abstellraum	3,38 m²
Wohndiele	5,61 m²
Flur	2,66 m²
Balkon	10,76 m²
Gesamt	**91,54 m²**

Römerstraße 28

W 47 | DG

Wohnen	36,59 m²
Schlafen	15,92 m²
Küche	4,05 m²
Bad	2,92 m²
WC	1,57 m²
Abstellraum	3,57 m²
Garderobe	4,96 m²
Flur	1,62 m²
Flur	9,37 m²
Terrasse	6,08 m²
Gesamt	**86,65 m²**



Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 26

W 18 | EG links

Wohnen	22,80 m²
Schlafen	14,66 m²
Kinderzimmer	8,50 m²
Küche	4,71 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	1,35 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	8,16 m²
Gesamt	**77,84 m²**

W 19 | EG rechts

Wohnen	22,80 m²
Schlafen	14,66 m²
Kinderzimmer	8,50 m²
Küche	4,71 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	1,35 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	7,71 m²
Gesamt	**77,39 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 26

W 29 | 1. OG links

Wohnen	22,80 m²
Schlafen	14,66 m²
Kinderzimmer	8,50 m²
Küche	4,71 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	1,35 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,70 m²
Gesamt	**76,38 m²**

W 30| 1. OG rechts

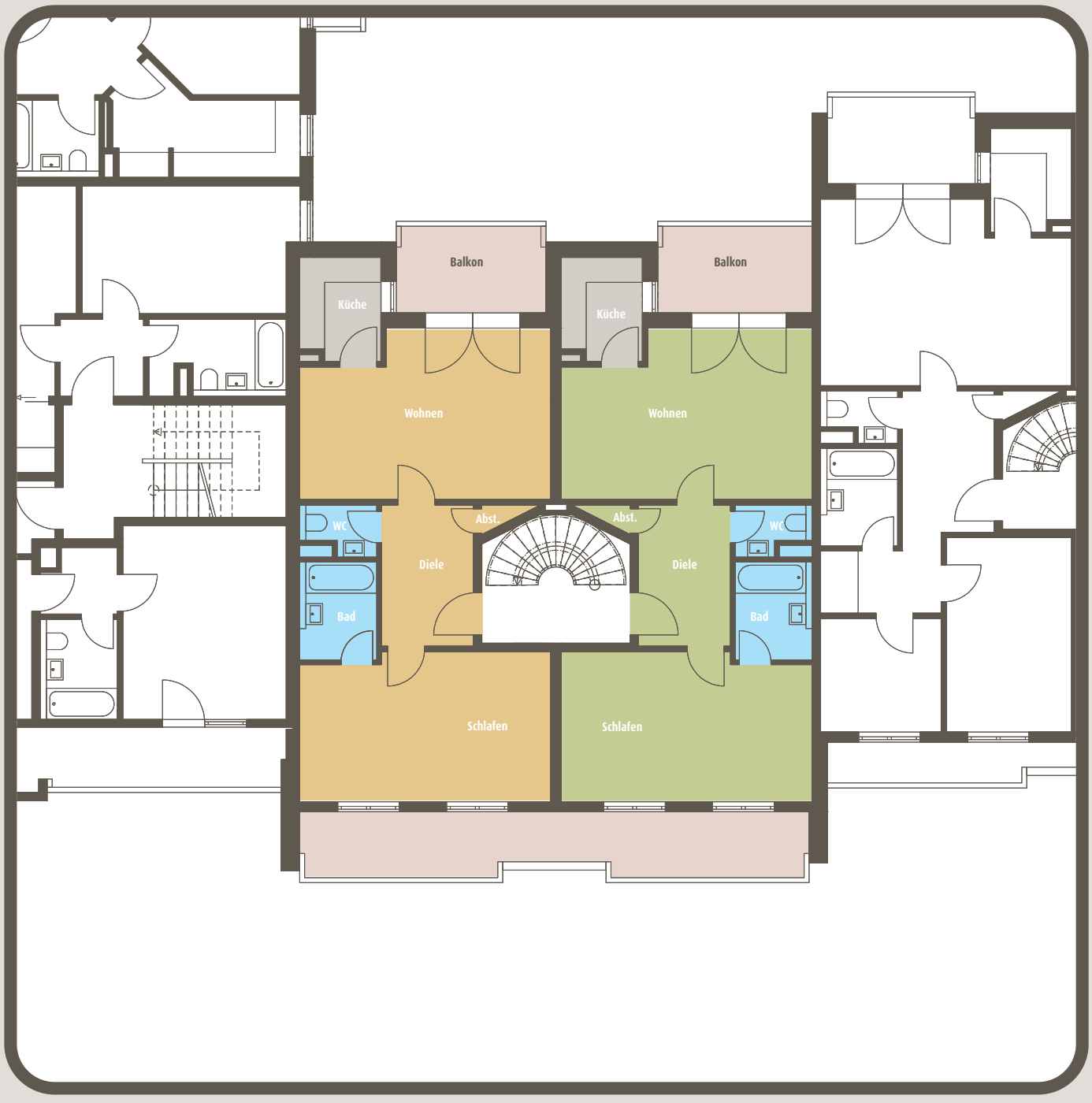
Wohnen	22,80 m²
Schlafen	14,66 m²
Kinderzimmer	8,50 m²
Küche	4,71 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	1,35 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,70 m²
Gesamt	**76,38 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | **Römerstr. 26** | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 26



W 39 | 2. OG links

Wohnen	22,76 m²
Schlafen	21,07 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	0,50 m²
Flur	7,49 m²
Balkon	3,96 m²
Gesamt	**66,77 m²**

W 40 | 2. OG rechts

Wohnen	22,76 m²
Schlafen	21,07 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	0,50 m²
Flur	7,49 m²
Balkon	3,96 m²
Gesamt	**66,77 m²**

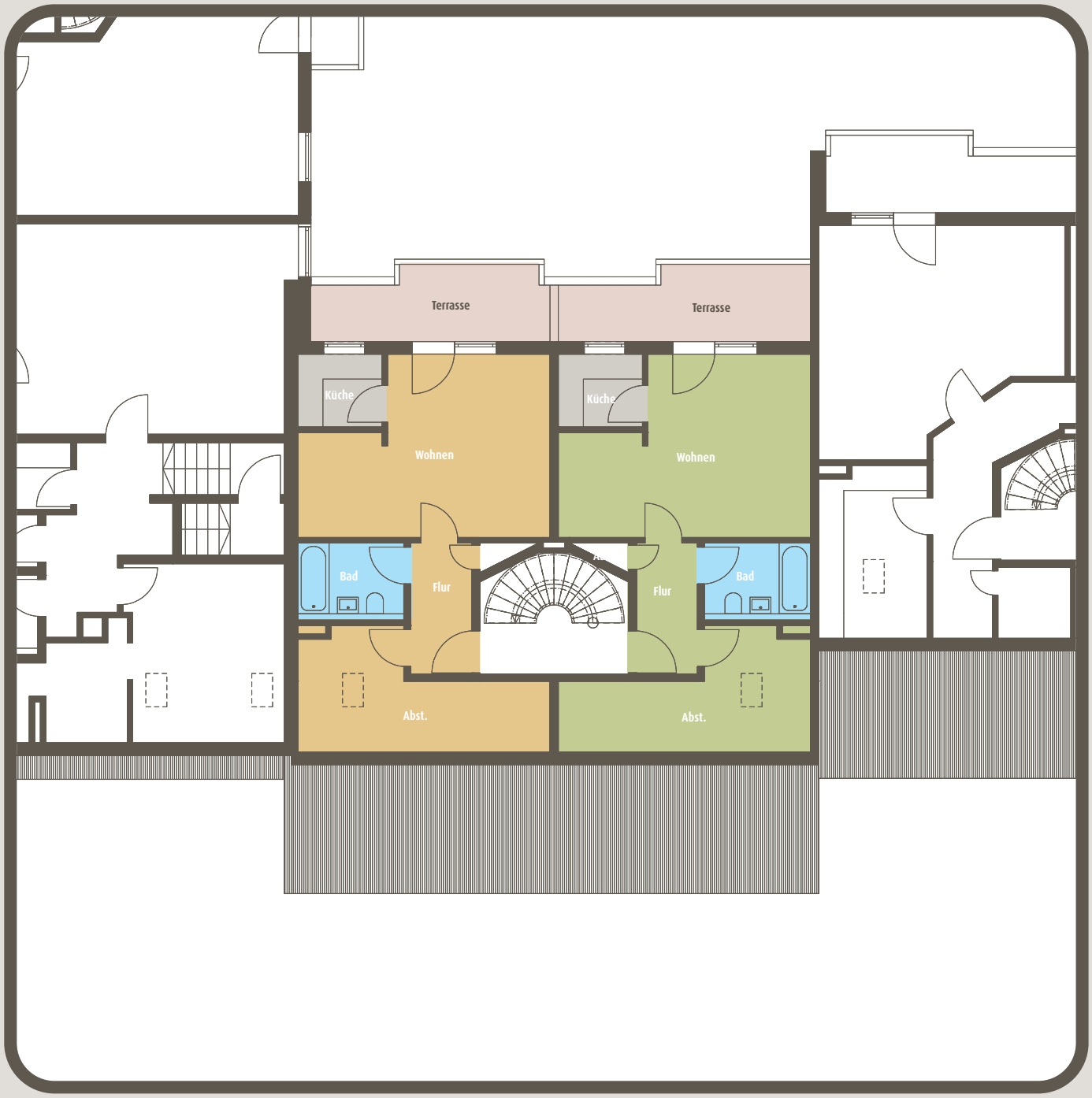
Römerstraße 26

W 48| DG links

Wohnen	22,54 m²
Küche	3,54 m²
Bad	4,70 m²
Abstellraum	6,89 m²
Abstellraum	0,50 m²
Flur	4,47 m²
Terrasse	4,76 m²
Gesamt	**47,40 m²**

W 49| DG links

Wohnen	22,54 m²
Küche	3,54 m²
Bad	4,70 m²
Abstellraum	6,89 m²
Abstellraum	0,50 m²
Flur	4,47 m²
Terrasse	5,15 m²
Gesamt	**47,79 m²**

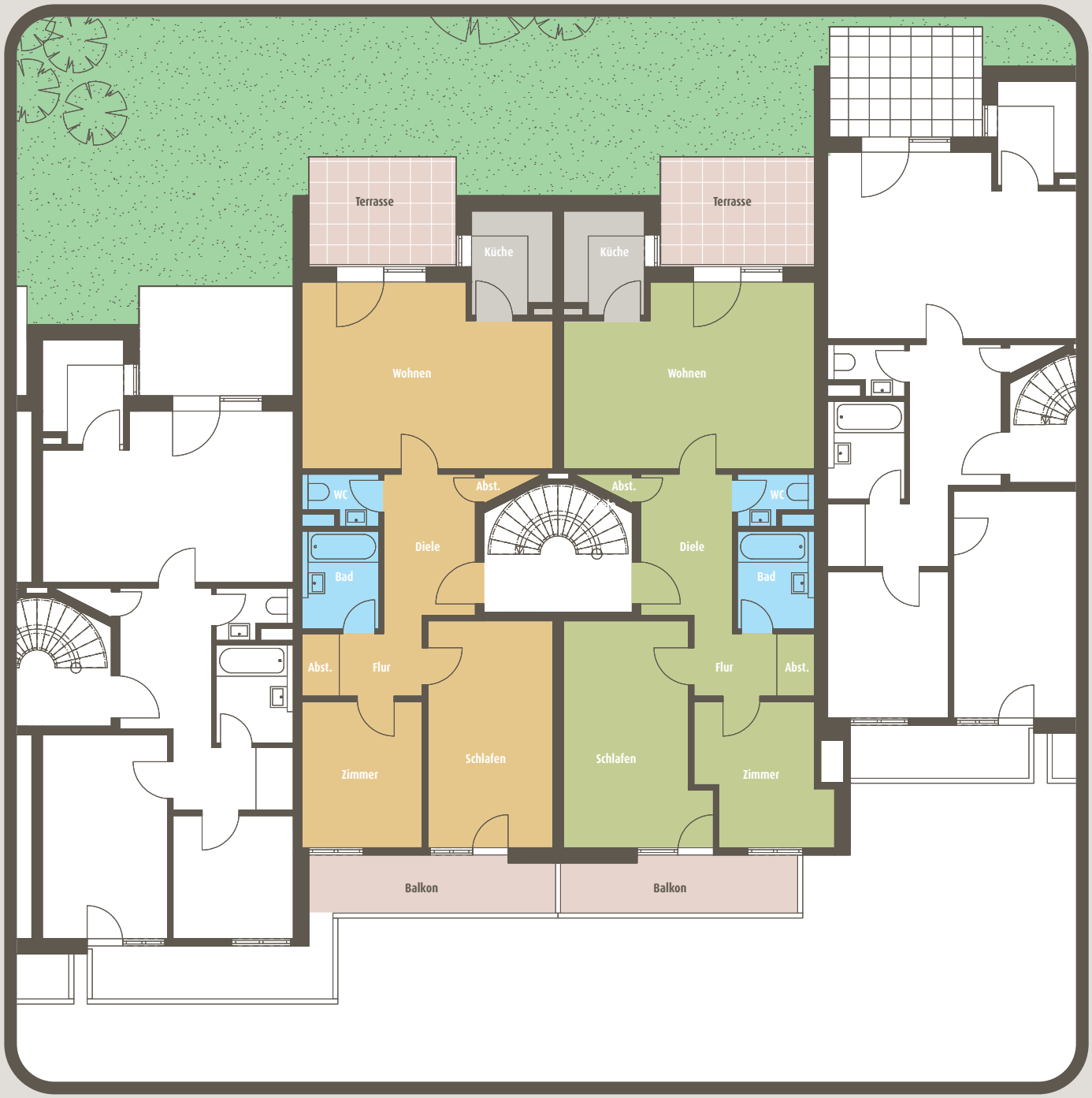


Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 24



W 20 | EG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	10,11 m²
Gesamt	**85,23 m²**

W 21 | EG rechts

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	7,91 m²
Gesamt	**83,03 m²**

Römerstraße 24

W 31 | 1. OG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	7,02 m²
Gesamt	**82,14 m²**

W 32 | 1. OG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,39 m²
Gesamt	**81,51 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | **Römerstr. 24** | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 24

W 41 | 2. OG links

Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	4,13 m²
Gesamt	**74,75 m²**

W 42 | 2. OG links

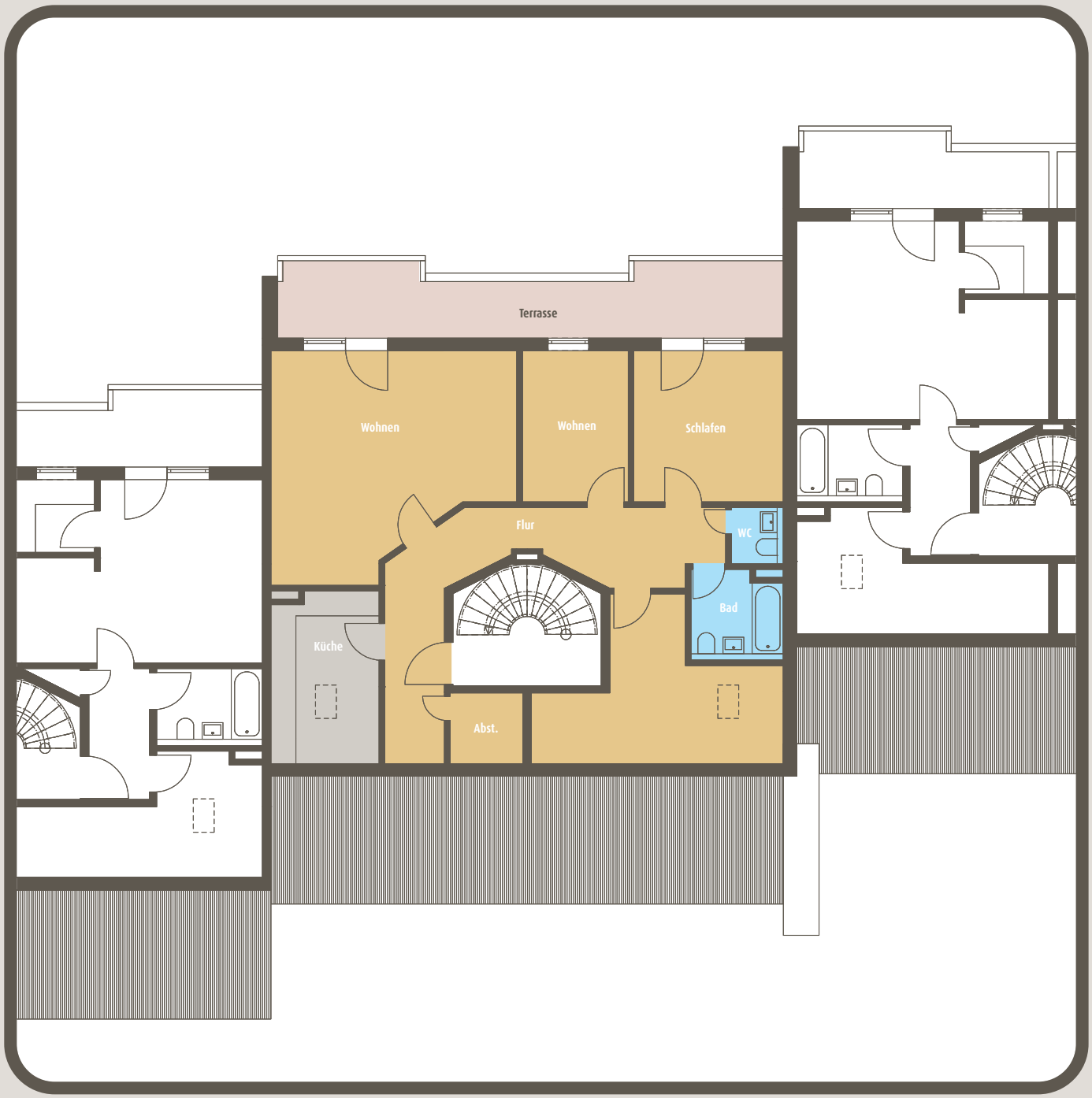
Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	4,13 m²
Gesamt	**74,75 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 24

W 50 | DG

Wohnen	28,00 m²
Schlafen	13,03 m²
Kinderzimmer	9,22 m²
Küche	7,47 m²
Bad	4,57 m²
WC	1,69 m²
Abstellraum	1,32 m²
Abstellraum	9,36 m²
Flur	16,38 m²
Terrasse	10,25 m²
Gesamt	**101,29 m²**



Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 22

W 22 | EG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	7,22 m²
Gesamt	**82,34 m²**

W 23 | EG rechts

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	7,93 m²
Gesamt	**83,05 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 22

W 33 | 1. OG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,71 m²
Gesamt	**81,83 m²**

W 34 | 1. OG rechts

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,33 m²
Gesamt	**81,45 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | **Römerstr. 22** | Römerstr. 20

Römerstraße 22

W 43 | 2. OG links

Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	4,03 m²
Gesamt	**74,65 m²**

W 44 | 2. OG rechts

Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	4,03 m²
Gesamt	**74,65 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

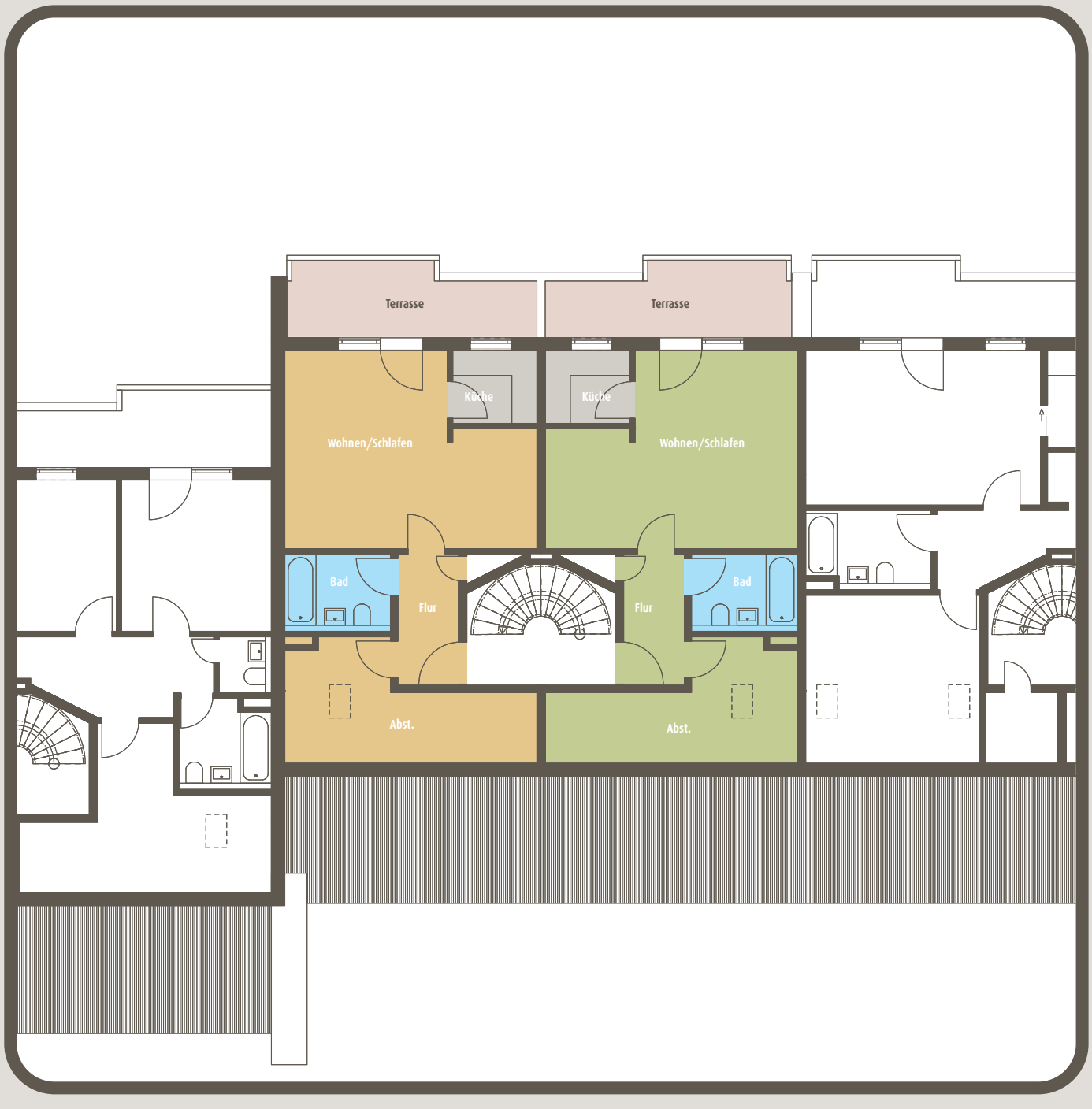
Römerstraße 22

W 51 | DG links

Wohnen	24,72 m²
Küche	3,54 m²
Bad	4,70 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	7,53 m²
Flur	4,56 m²
Terrasse	5,01 m²
Gesamt	**50,56 m²**

W 52 | DG rechts

Wohnen	24,72 m²
Küche	3,54 m²
Bad	4,70 m²
Abstellraum	0,50 m²
Abstellraum	7,53 m²
Flur	4,56 m²
Terrasse	5,01 m²
Gesamt	**50,56 m²**



Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 20

W 24 | EG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	7,51 m²
Gesamt	**82,63 m²**

W 25 | EG rechts

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon/Terrasse	8,62 m²
Gesamt	**83,74 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 20

W 35 | 1. OG links

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,55 m²
Gesamt	**81,67 m²**

W 36 | 1. OG rechts

Wohnen	25,04 m²
Schlafen	16,27 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche	4,70 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,95 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,85 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	6,67 m²
Gesamt	**81,79 m²**

Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 20

W 45 | 2. OG links

Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	3,98 m²
Gesamt	**74,60 m²**

W 46 | 2. OG rechts

Wohnen	25,00 m²
Schlafen	14,03 m²
Kinderzimmer	7,86 m²
Küche	4,69 m²
Bad	4,35 m²
WC	1,97 m²
Abstellraum	1,35 m²
Abstellraum	0,50 m²
Wohndiele	7,88 m²
Flur	2,99 m²
Balkon	4,12 m²
Gesamt	**74,74 m²**

Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Römerstraße 20

W 53 | DG

Wohnen	20,89 m²
Schlafen	14,56 m²
Kinderzimmer	12,56 m²
Küche	6,42 m²
Bad	5,46 m²
WC	2,21 m²
Abstellraum	2,34 m²
Garderobe	2,09 m²
Flur	12,11 m²
Terrasse	15,12 m²
Gesamt	**93,76 m²**

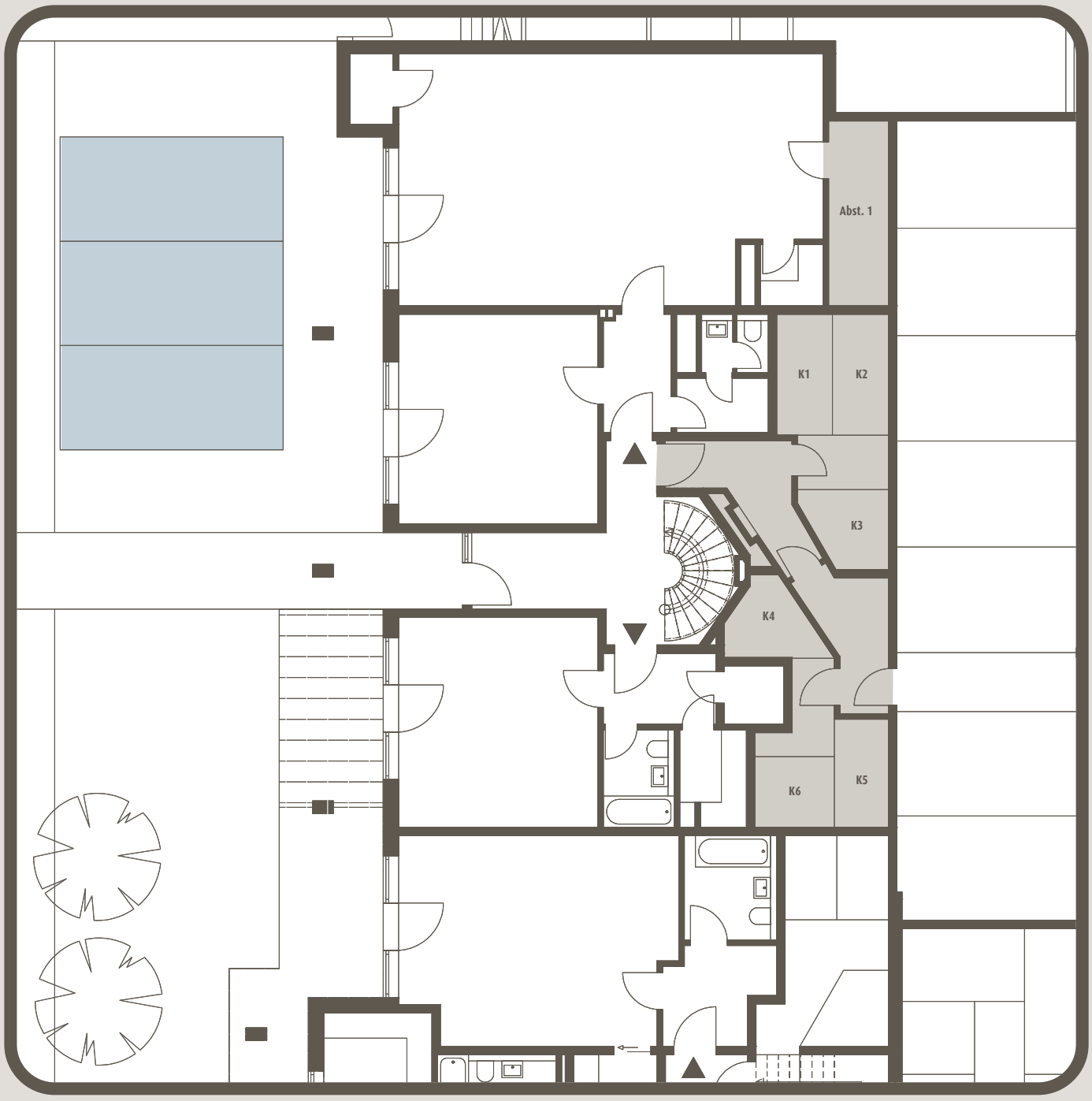
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Keller/Stellplatz

Adelbertstraße 1-3



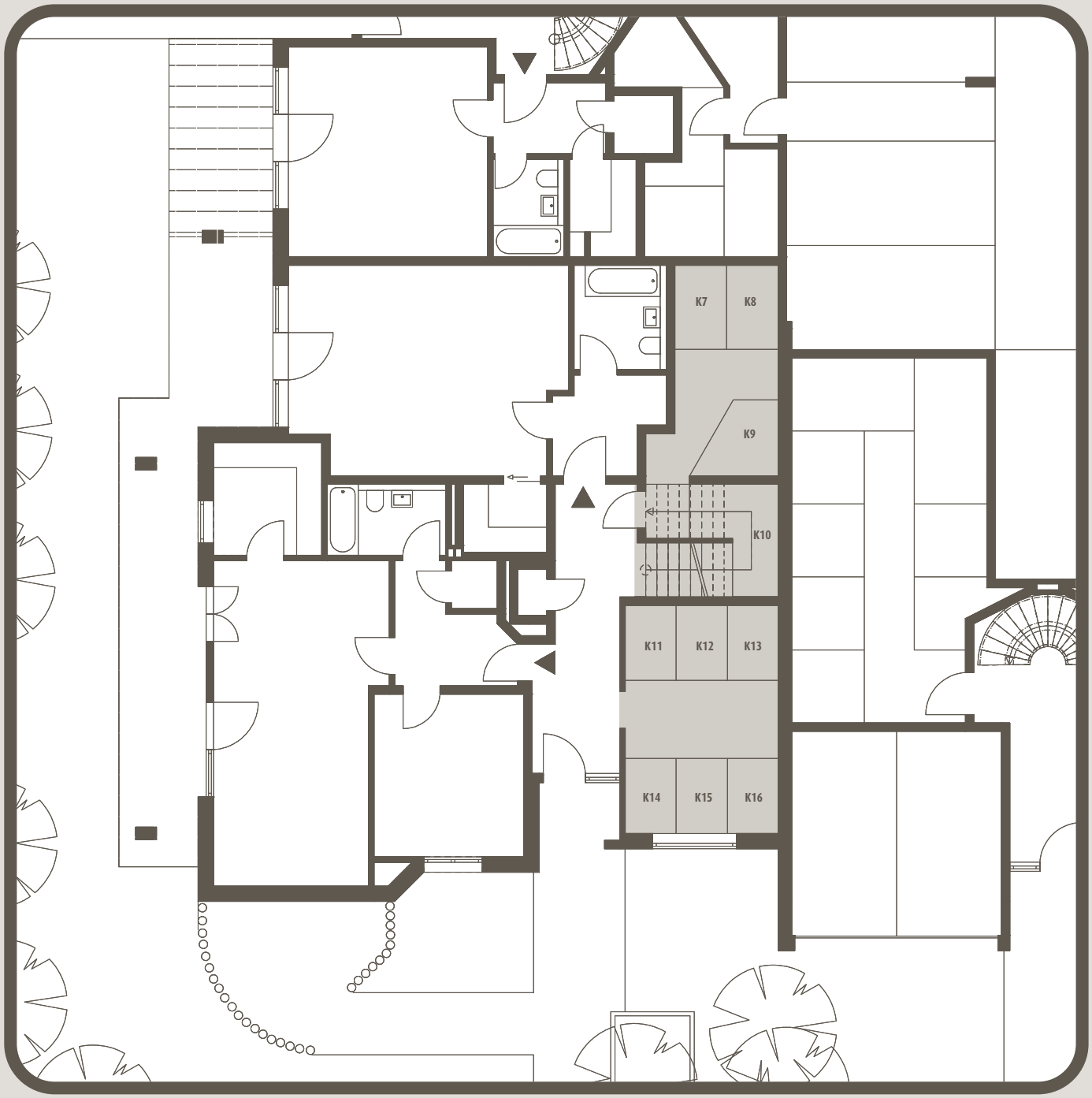
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Keller

Römerstraße 28



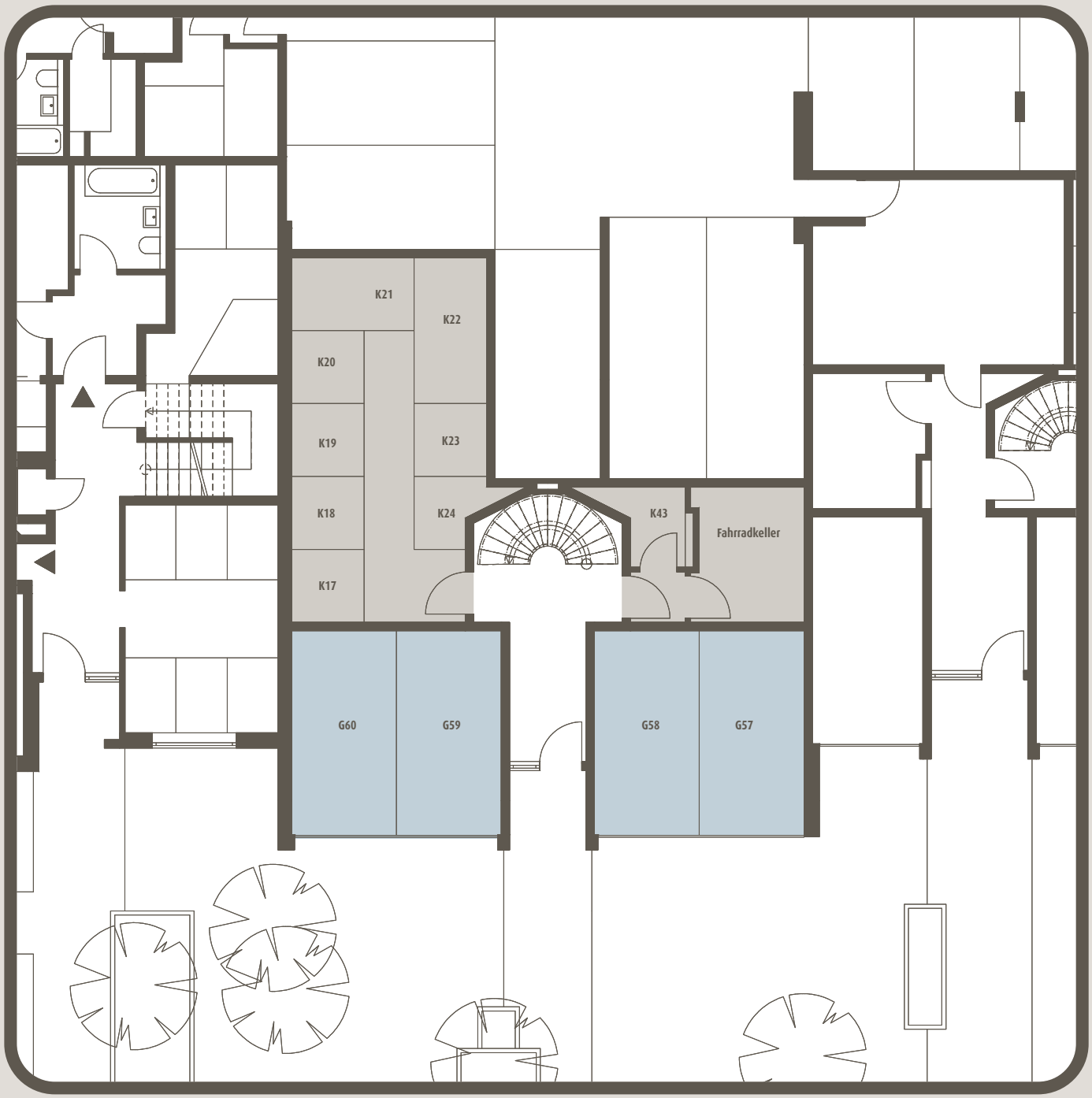
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Keller/Garagen

Römerstraße 26



Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28
Römerstr. 26
Römerstr. 24
Römerstr. 22
Römerstr. 20

Keller/Garagen

Römerstraße 24

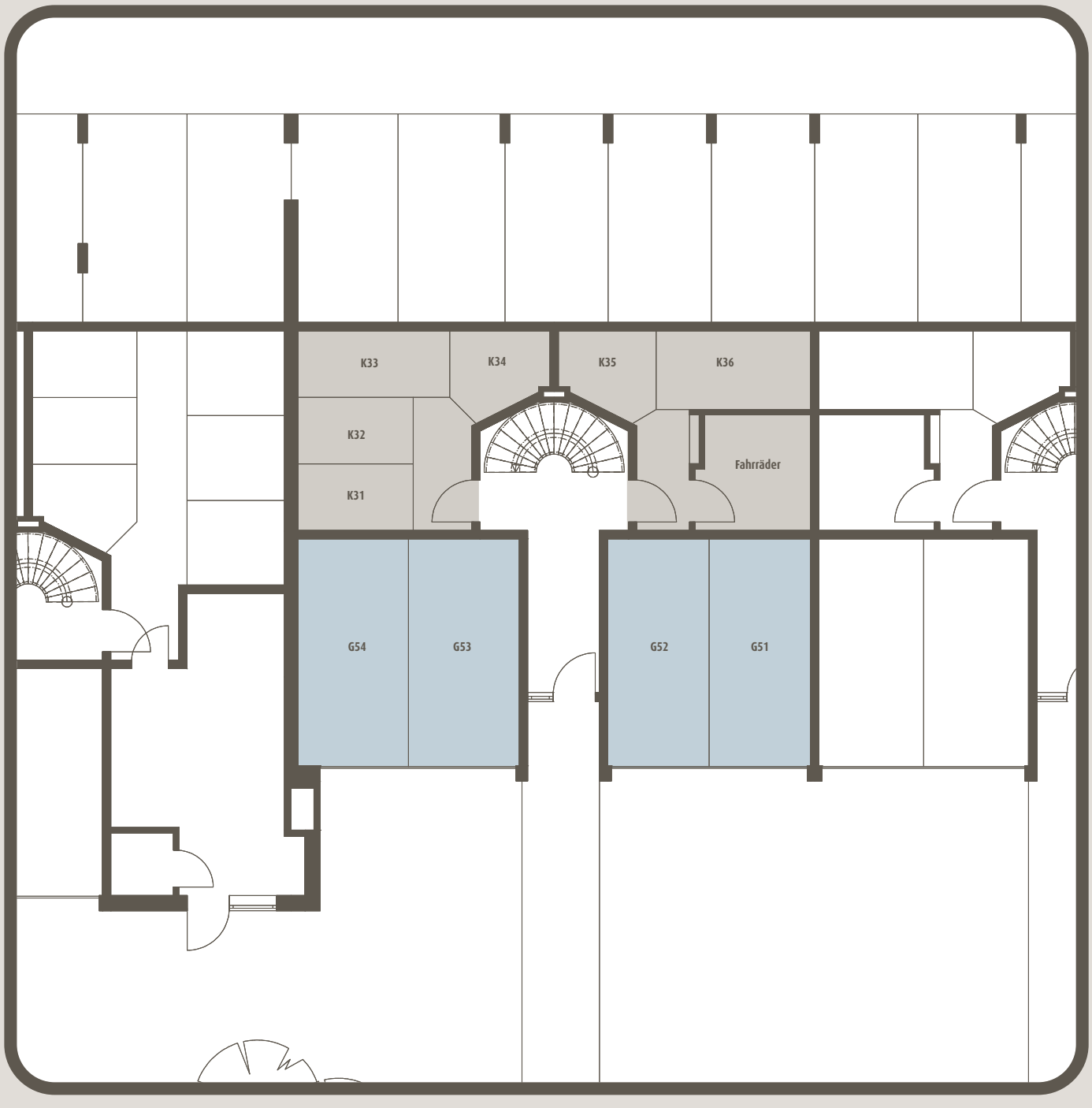
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Keller/Garagen

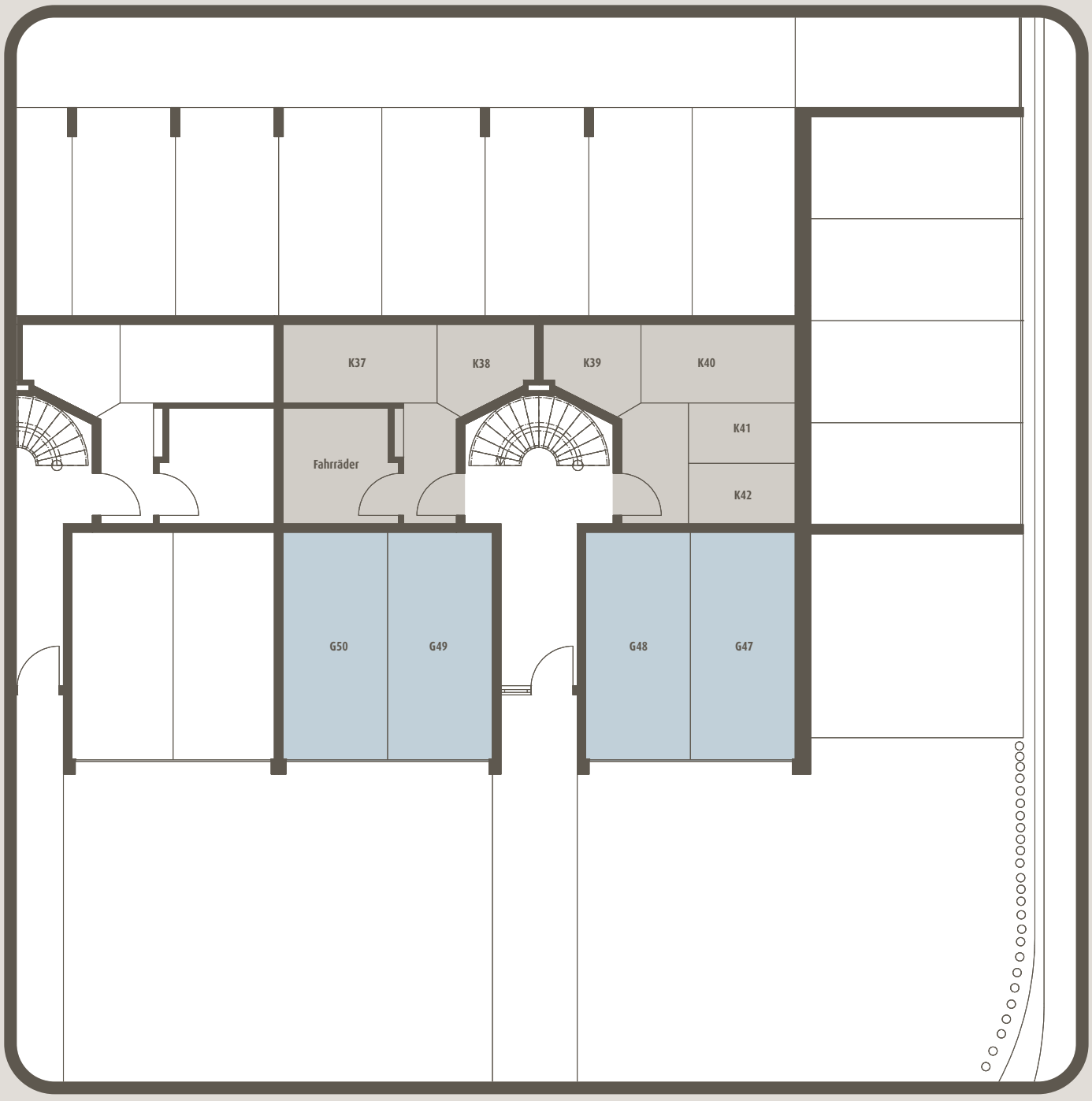
Römerstraße 22



Adelbertstr. 1
Adelbertstr. 3
Römerstr. 28
Römerstr. 26
Römerstr. 24
Römerstr. 22
Römerstr. 20

Keller/Garagen

Römerstraße 20



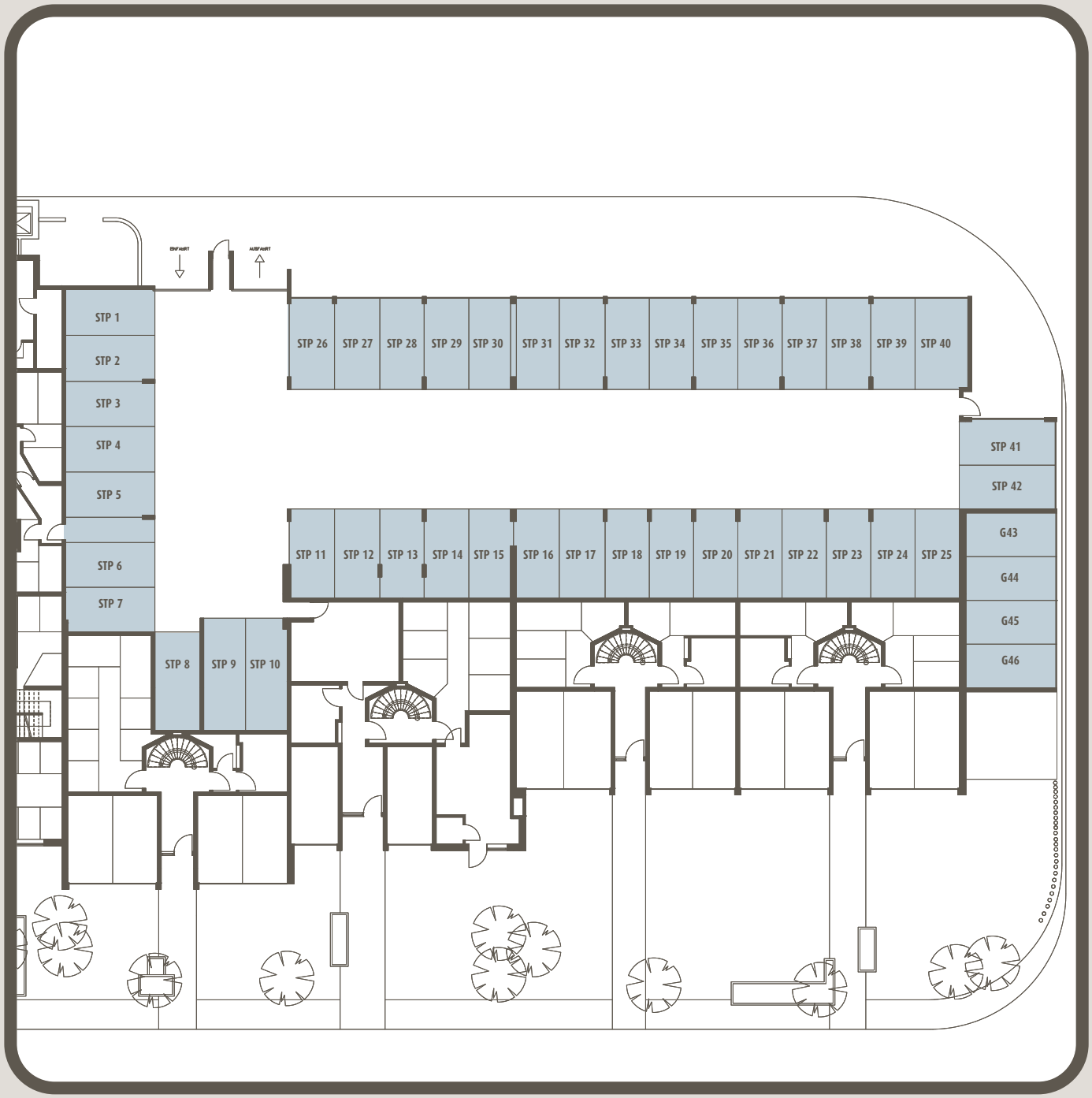
Adelbertstr. 1

Adelbertstr. 3

Römerstr. 28 | Römerstr. 26 | Römerstr. 24 | Römerstr. 22 | Römerstr. 20

Parkplätze

Innenhof



Baubeschreibung

Grundlegendes
Die Wohnanlage besteht aus 52 Wohn- und einer Gewerbeeinheit (Büronutzung).
Die Erschliessung erfolgt über das Eingangsgeschoss (E-0) über 7 separate Hauseingänge, indem sich auch die Tiefgaragenähnliche Garage, Abstellräume, Heizungs- und Technikräume, eingezäunter Kinderspielplatz sowie PKW Stellplätze und Einzel- bzw. Doppelgaragen befinden.
Im Eingangsgeschoss befinden sich südseitig (Adelbertstraße) Erdgeschosswohnungen mit Terrassen. Im Erdgeschoss (EG) befindet sich ein Gemeinschaftsgarten, das ausschließlich über die Erdgeschosswohnungen zugänglich ist.

1. Baukonstruktion
Die viergeschossige Wohnanlage wurde in Mischbauweise (Stahlbeton- und Massivbauweise) aus Betonfertigteilen sowie konventioneller Ziegelbauweise errichtet.

2. Dach
Das Dach ist voll ausgebaut. (Dachgeschosswohnungen)

3. Fenster
Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung
Balkon- bzw. Terrassentüren z.T mit festverglasten Seitenelementen

4. Türen
Innentüren aus Holzwerkstoff (MDF) mit Umfassungszargen
Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoffen (MDF) mit Stahleckzargen
Hauseingangstüren mit Aluminiumprofilen, vollverglasst

5. Balkone
Balkone aus Beton, mit Wasserablauf, Balkonbrüstungen aus Betonfertigteilen

6. Treppen
gewendelte Betonfertigteiltreppen mit natürlicher Belichtung über Dachfenster,
Stufen mit schallminderndem Teppichbezug

7. Briefkästen
jeweils vor den Haustüren

8. Heizung
Fußbodenheizung über zentrale Gas-Heizungsanlage
Temperaturregelung über Raumthermostatregler
Warmwasseraufbereitung dezentral über Durchlauferhitzer

9. Sanitäreinrichtung
Bäder z.T Duschwanne und Dusche, WC-Klosett mit UP-Spülkasten und Waschbecken
Teilweise separates WC mit Waschbecken
Fliesenfarben hell / türhoch gefliest 25/25
Innenliegende Bäder mit elektrischen Abluftventilatoren

10. Elektro
Installation nach DIN / VDE
Elektroschalter u. Steckdosen Busch Jaeger DURO 2000 SI
z.T. Kabelanschluss

11. Bodenbeläge
Zimmer Teppich o. Laminat
Küchen Linoleum, PVC o. Fliesen
Bad / WC Fliesen 25/25

12. Innenwände
verputzt, Wandfarbe weiss

13. Aussenanlagen
Mülltonnenbereiche außen, teilweise eingefriedet
Zuwegungen Asphalt bzw. Plattenbelag
Kinderspielplatz mit Rutsche

14. Gemeinschaftsräume
Im Eingangsgeschoss befinden sich separate Abstellräume, abgetrennt mit Trennwandelementen,
Waschküchen sowie Fahrradabstellräume

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 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 fur Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

4. Steuerliche Risiken
Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Esposéerstellung 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 Einkommenssersparnis 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. Aller hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: Juni 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 Expose wurde auf Grundlage der genehmigten Bestandspläne erstellt.
Für Änderungen in der Bauausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Römer Wohnpark Immobilien GmbH
Schönbachstraße 54
86154 Augsburg

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

Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Römer Wohnpark Immobilien GmbH
Schönbachstraße 54
86154 Augsburg

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

Dieses Exposé wurde Ihnen überreicht von:

www.f2-d.de | F2 Design