



# Lonestal lodge 2

Ein Projekt der Wertachpark Immobilien GmbH & Co. Asset 5 KG

11 geschmackvoll möblierte Ferienapartements in top Lage von Bernstadt.

# Investmen

# Lonetal Lodge 2. hello.

Mit den beiden „Lonetal Lodges“ bietet sich eine exklusive Gelegenheit in einer wirtschaftlich starken Region mit überaus malerischer Landschaft eine Investition der besonderen Art zu tätigen. Rund 12 km nördlich von Ulm entsteht in Bernstadt eine außergewöhnliche Apartmentanlage mit 11 Ferienapartments, ausgeführt in höchster Qualität von lokalen Handwerksfirmen, in nachhaltiger Bauweise, mit KfW 70 Standard und der Möglichkeit zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch zu nehmen. Die Apartments bieten Kapitalanlegern Gelegenheit, eine zukunftsweisende und lukrative Investition zu tätigen, einschließlich einer äußerst attraktiven steuerlichen Abschreibung mit 3%. Die Apartments verfügen zwischen 15 und 34m<sup>2</sup> - die Gesamtinvestitionskosten bleiben überschaubar.



Das zinsvergünstigte KfW Darlehen in Kombination mit der Sonderabschreibung und den überproportional hohen Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> verbessert die Wirtschaftlichkeit und Rendite im Vergleich zu konventionellen Neubauimmobilien deutlich.



# Lonetal Lodge 1. reasons.

Diese Apartmentanlage ist mehr als ein Neubauprojekt – Es ist eine Gelegenheit, von den Vorteilen des nachhaltigen Bauens, steuerlichen Vergünstigungen, einem Rundum-Sorglos-Paket bei der Vermietung, staatlichen Zuschüssen und einer wunderschönen Ferienregion in Baden-Württemberg zu profitieren.

Lassen Sie uns gemeinsam die Türen zu dieser lukrativen Investition öffnen.

## 1

### **Nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz:**

Die gesamte Anlage wird im KfW 70 Standard gebaut. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Mittelpunkt stehen. Dies nicht nur aus Umweltaspekten, sondern auch, um die Betriebskosten langfristig niedrig zu halten. So kann eine sichere und nachhaltige Investition gewährleistet werden.

## 2

### **Steuerliche Vorteile:**

Als Investor profitieren Sie von der äußerst attraktiven 3%igen steuerlichen Abschreibung. Dies ermöglicht Ihnen, einen erheblichen Teil Ihrer Investitionskosten steuermindernd geltend zu machen und Ihre Rendite zu steigern. Ein Investment, das sich buchstäblich auszahlt. Gerne berechnen wir Ihren individuellen Steuervorteil.

## 3

### **Komplett möbliert und serviceorientiert:**

Die Ferienapartments werden komplett möbliert angeboten, was Ihren Aufwand minimiert und dauerhaft eine gute Auslastung verspricht. Die Vermietung wird durch den Verkäufer dauerhaft sicher gestellt.

## 4

### **Traumhafte Ferienregion:**

Bernstadt bietet nicht nur eine wunderschöne Umgebung, sondern liegt auch in unmittelbarer Nähe zu den schönen Städten Ulm und Günzburg. Diese idyllische Lage zieht Urlauber aus nah und fern an, was Ihre Apartments zu einer begehrten Wahl für Feriengäste macht und somit Ihre Investition absichert.

# Lonetal Lodge 2. welcome.



## BERNSTADT (PLZ 89182)

befindet sich im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg, Deutschland, nur wenige Kilometer von Ulm entfernt. Der Standort bietet aufgrund seiner Nähe zu Legoland Deutschland zahlreiche Vorteile für Besucher und Touristen.

## LEGOLAND DEUTSCHLAND

Bernstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt zu Günzburg, wo sich Legoland Deutschland befindet. Diese Nähe macht Bernstadt zu einem idealen Ausgangspunkt für einen Besuch in diesem beliebten Freizeitpark, besonders für Familien mit Kindern.

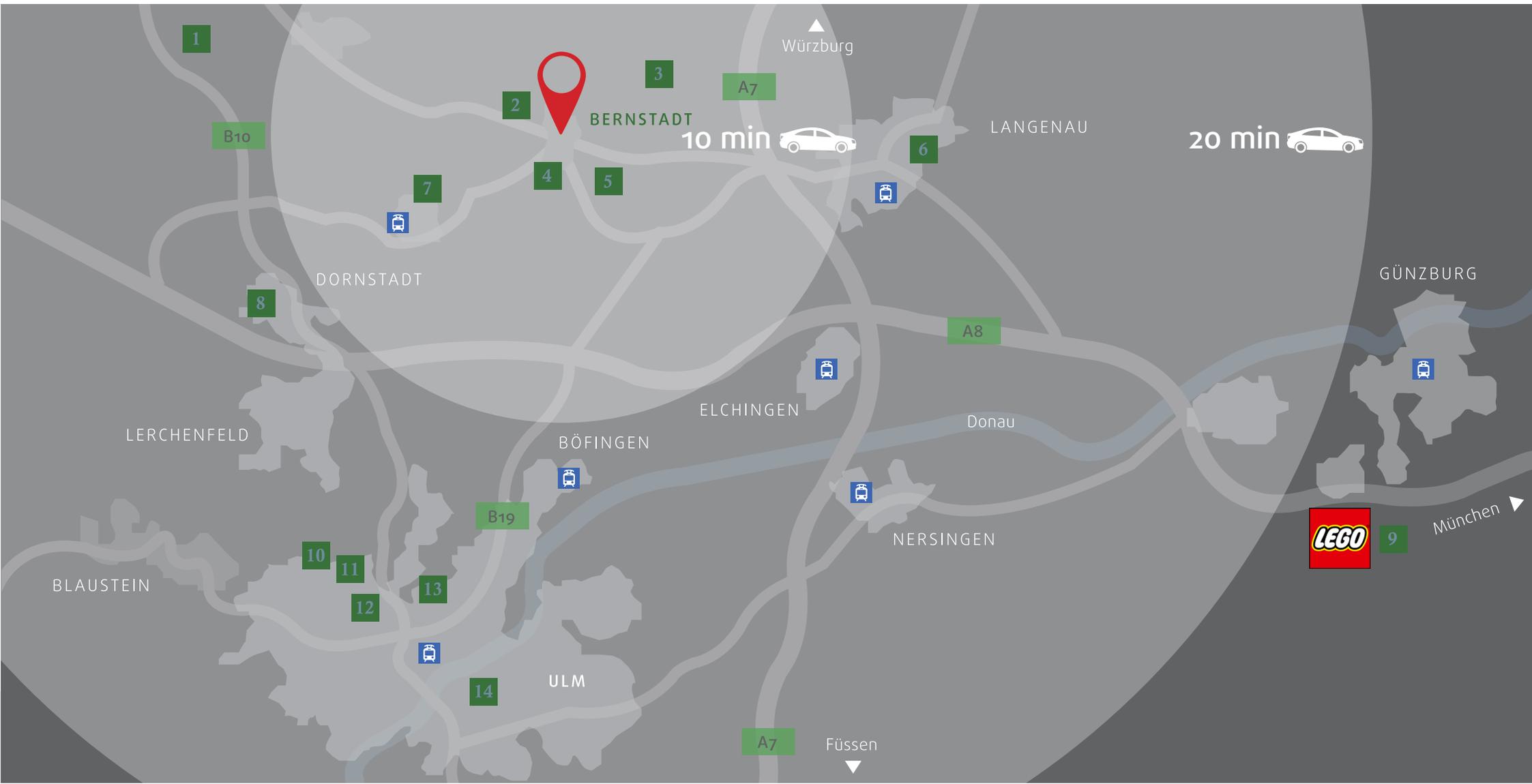
Mit den vollmöblierten Apartments in Bernstadt können sich Gäste voll und ganz auf die Freizeit konzentrieren.

Bei einem mehrfach täglichen kostenlosen Shuttleservice kann man sein Auto stehen lassen und die Tage genießen. Kostenfreie Parkplätze sind direkt am Apartmenthaus.

## RUHIGE UMGEBUNG

Nach einem aufregenden Tag im Legoland oder bei der Erkundung von Ulm und Günzburg bietet Bernstadt eine ruhige und entspannte Umgebung. Dies ist besonders für Familien und Touristen attraktiv, die nach einem erlebnisreichen Tag eine angenehme Atmosphäre zum Ausruhen suchen. Bernstadt hat eine Vielzahl weiterer Freizeitmöglichkeiten wie Wanderungen in der Schwäbischen Alb oder Besuche in anderen historischen Städten in der Umgebung.

Insgesamt profitiert Bernstadt von seiner günstigen Lage zwischen Ulm und Günzburg mit der Nähe zum Legoland Deutschland, was den Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Ziel macht. Bernstadt ist über die Autobahn A8 gut erreichbar und verfügt ebenso über eine gute Busanbindung.



- 1 = Wildgehege
- 2 = italienisches Restaurant
- 3 = Fohlenhaus Lonetal (Sehenswürdigkeit)
- 4 = Bäckerei
- 5 = Tennisplatz

- 6 = Freizeitbad
- 7 = Supermarkt
- 8 = Gewerbegebiet (Tankstelle, McDonalds, Supermarkt, Restaurants etc.)
- 9 = Legoland / PeppapigPark (ab 2024)

- 10 = Krankenhaus/Klinik
- 11 = Universität Ulm & bot. Garten
- 12 = IKEA Ulm
- 13 = Tiergarten-Aquarium
- 14 = Innenstadt Ulm

-  Bernstadt Apartements
-  Bahnhof

# Louetal Lodge 2

## kfw 70

- > Attraktive Zinsen durch KfW-Darlehen
- > Steuerliche Vorteile, 3 % Abschreibung
- > Mietgarantie mit 22,- € pro m<sup>2</sup>



Mehr Infos  
zur KfW-Förderung

## highlights

- > Stilvolle Einrichtung inkl.
- > Moderne Einbauküchen inkl.
- > teilweise Balkone oder Terrassen
- > Zeitlose Sanitärausstattung
- > Hochwertige Fliesen
- > Ästhetische Bodenbeläge
- > Durchdachtes Raumkonzept
- > Wärmepumpe

## OBJEKT

Lage	Schuhgasse 1 in 89182 Bernstadt
Baubeginn	
Fertigstellung	Juni 2024
Objektbeschreibung	Kernsaniert mit Keller, 3 Vollgeschossen KfW-gefördert – Energieeffizienzhaus 70
Anzahl der Wohneinheiten	Haus 1 mit 10 Wohnungen, Haus 2 mit 11 Wohnungen
Wohnungsgrößen	Haus 1 mit 17,11 bis 56,33 m <sup>2</sup> Haus 2 mit 15,88 bis 34,47 m <sup>2</sup>

## BETRIEB

Bauherr & Betreiber	Wertachpark Immobilien GmbH & Co. Asset 5 KG Schuhgasse 1 in 89182 Bernstadt
Mietvertragslaufzeit	10 Jahre
Übergabe an Betreiber	Juni 2024

## KAUFANGEBOT

Kaufangebot	Ferien & Werkswohnungen, vollmöbliert und vermietet
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## ERTRAG / AUFWAND

Mietrendite	anfängliche Mietrendite über 5,0 % p.a. bezogen auf den Kaufpreis ohne KfW Zuschuss
Erste Mietzahlung	ab vollständiger Kaufpreiszahlung
Erhaltungsrücklage	empfohlen: monatlich 1,00 €/qm

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 17. Januar 2024

\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung.

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Möblierte Ferienapartments bieten Investoren attraktive und überdurchschnittliche Renditen, geringere Einstiegskosten, eine hohe Flexibilität und Sicherheit in der Vermietung und regelmäßige Einnahmen. Hinzu kommt die Möglichkeit das Rundum-Sorglos-Paket in Anspruch zu nehmen mit vertraglich garantierten Mieteinnahmen.

## Louetal Lodge 2. interieur.



# Perspek

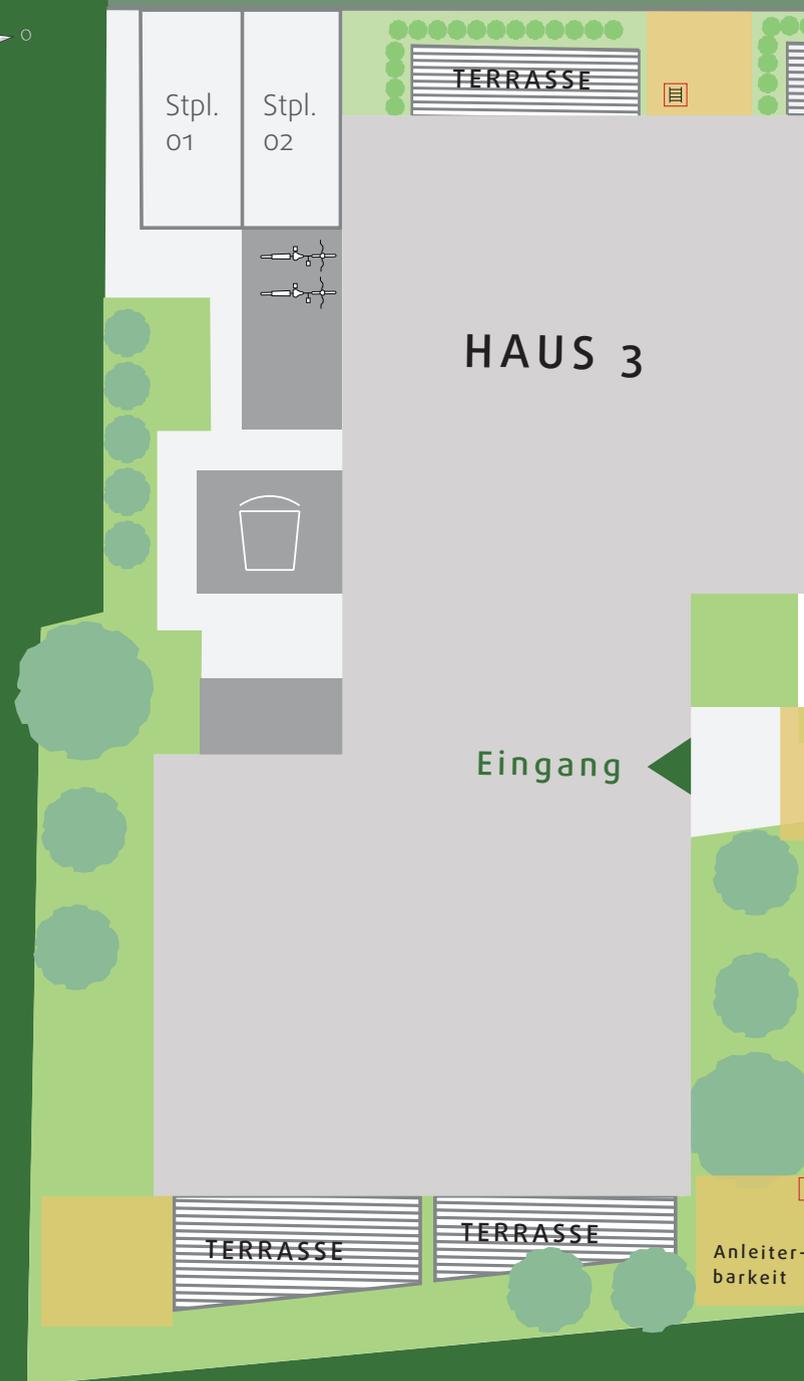


xtive

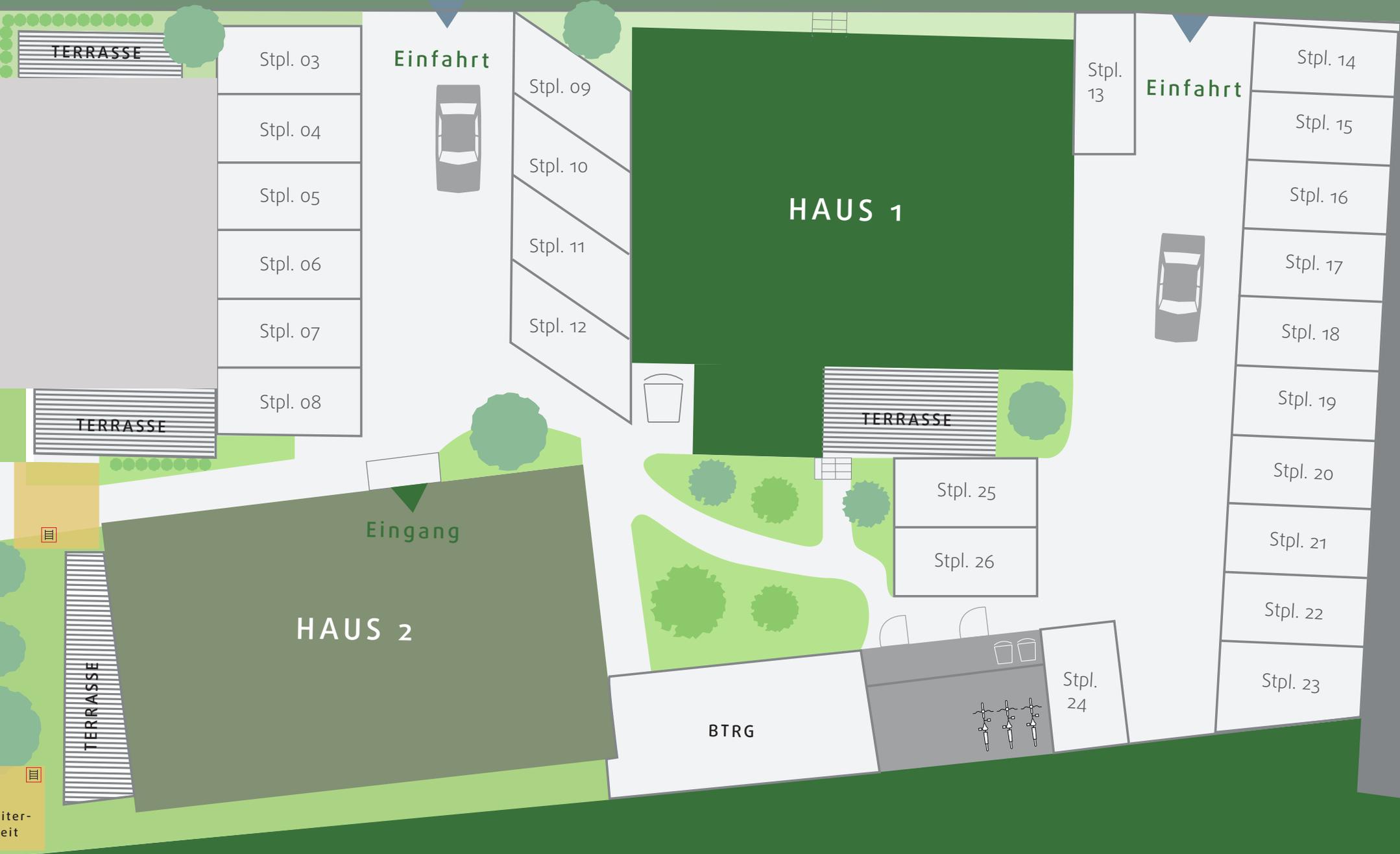
# Louetal Lodge 2. above.

Die neu kernsanierte Wohnanlage in der Schuhgasse 1 in Bernstadt präsentiert sich als ein Paradebeispiel für moderne und energieeffiziente Architektur, optimiert nach der Energieeffizienz Stufe 70. Die Gebäudestruktur beeindruckt durch klare, starke Konturen und eine außergewöhnliche architektonische Gestaltung in schlichtem Weiß, unterbrochen von eleganten anthrazitfarbenen Fensterrahmen.

Ein besonderes Highlight ist das kostenlose, sehr schnelle Internet, ermöglicht durch eine eigene Starlink-Antenne, das den Bewohnern in dieser ruhig gelegenen und idyllischen Nachbarschaft zur Verfügung steht. Direkt hinter dem Haus befindet sich eine wunderschöne Grünfläche, die zum Entspannen einlädt und sich perfekt in die charmante Außenanlage einfügt. Für Autofahrer gibt es ausreichend Parkplätze, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen und den komfortablen Charakter der Anlage abrunden.“



Schuhgasse



Einfahrt



Einfahrt



HAUS 1

HAUS 2

BTRG

Eingang

TERRASSE

TERRASSE

TERRASSE

TERRASSE

Stpl. 03

Stpl. 04

Stpl. 05

Stpl. 06

Stpl. 07

Stpl. 08

Stpl. 09

Stpl. 10

Stpl. 11

Stpl. 12

Stpl. 13

Stpl. 14

Stpl. 15

Stpl. 16

Stpl. 17

Stpl. 18

Stpl. 19

Stpl. 20

Stpl. 21

Stpl. 22

Stpl. 23

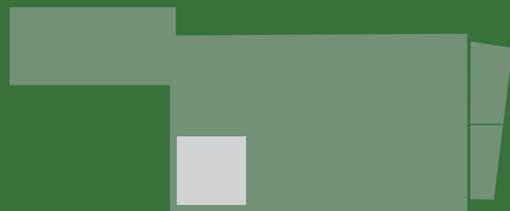
Stpl. 25

Stpl. 26

Stpl. 24

iter-heit

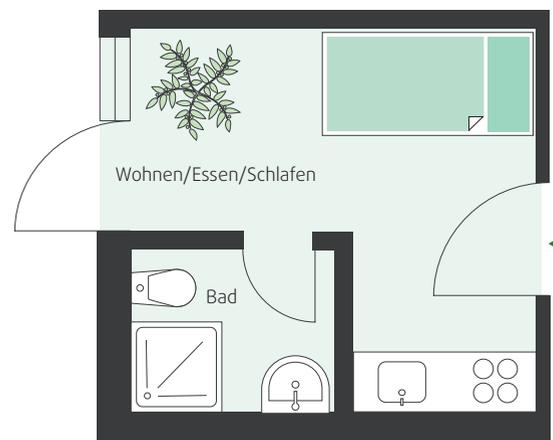
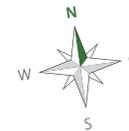
# Erdgeschoss 01.



## Wohnfläche

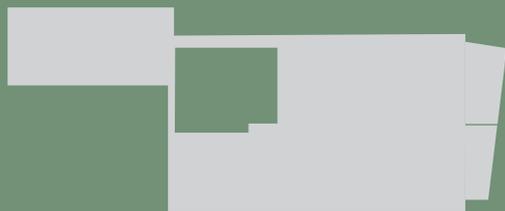
Wohnen/Essen/Schlafen	11,86 qm
Bad	3,43 qm
<b>Gesamt</b>	<b>15,29 qm</b>

**Miete monatlich 336,38 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

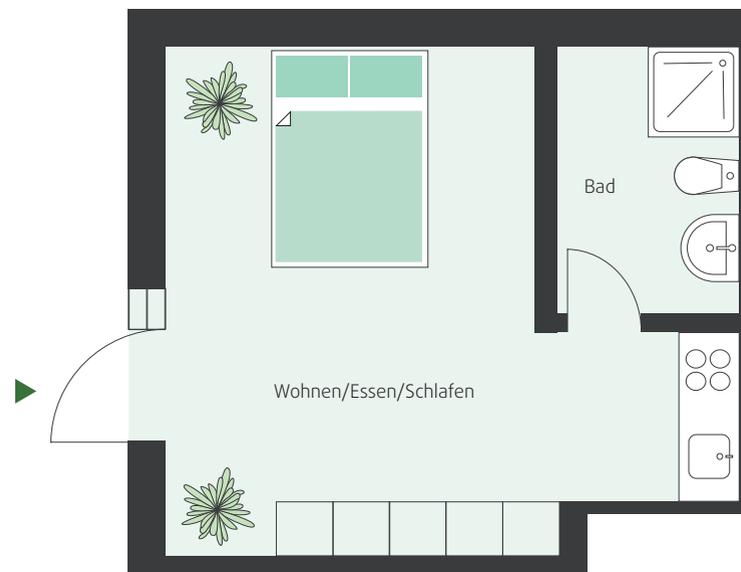
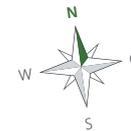
# Erdgeschoss 02.



## Wohnfläche

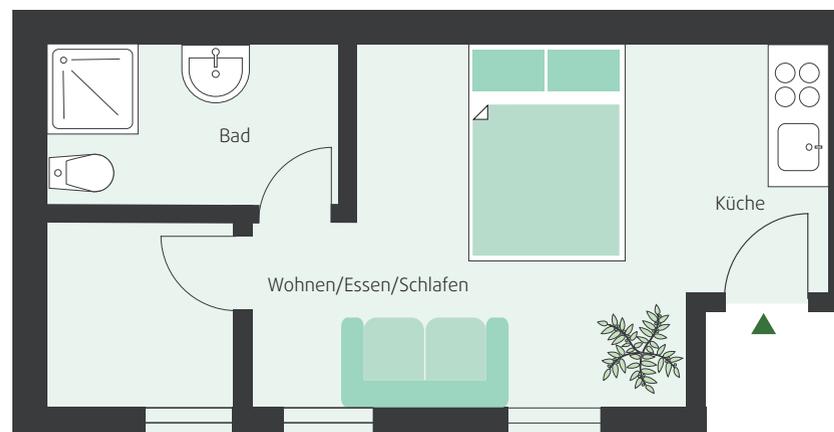
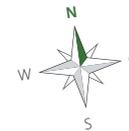
Wohnen/Küche /Essen	21,70 qm
Bad	4,46 qm
<b>Gesamt</b>	<b>26,16 qm</b>

**Miete monatlich**      **575,25 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

# Erdgeschoss 03.



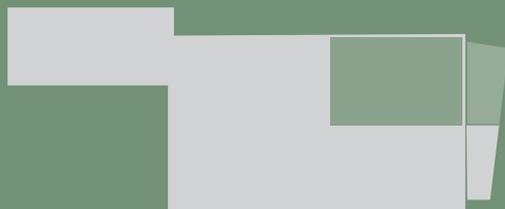
## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	17,63 qm
Küche	3,36 qm
Bad	4,57 qm
<b>Gesamt</b>	<b>25,58 qm</b>

**Miete monatlich**      **562,76€**

Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

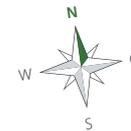
# Erdgeschoss 04.



## Wohnfläche

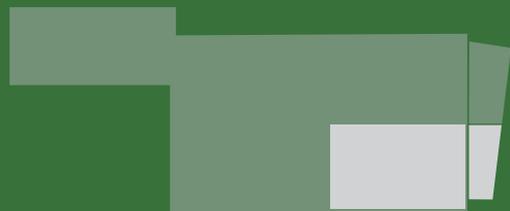
Wohnen/Essen/Schlafen	25,29 qm
Bad	4,75 qm
Terrasse	9,33 qm
<b>Gesamt</b>	<b>34,71 qm</b>

**Miete monatlich 763,62 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

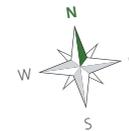
# Erdgeschoss 05.



## Wohnfläche

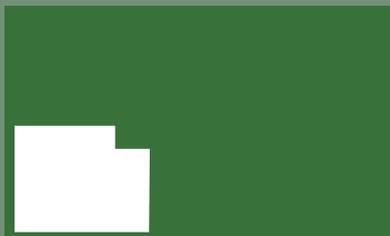
Wohnen/Essen/Schlafen	26,45 qm
Bad	4,97 qm
Terrasse	6,78 qm
<b>Gesamt</b>	<b>34,81 qm</b>

**Miete monatlich 765,82 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

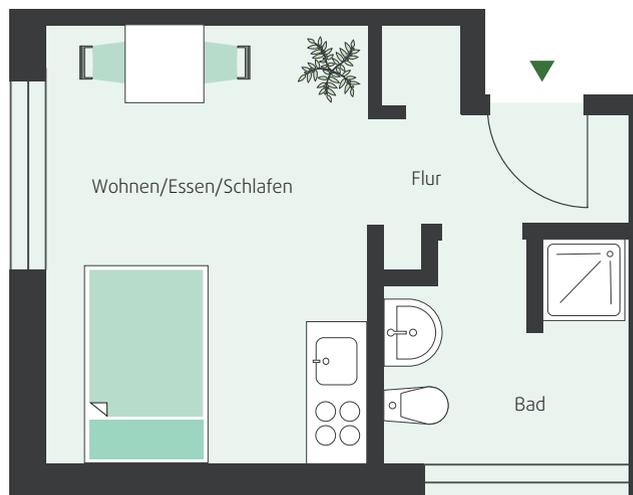
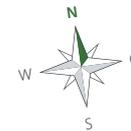
# 1. Obergeschoss 06.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	? qm
Flur	4,26 qm
Bad	5,08 qm
<b>Gesamt</b>	<b>25,21 qm</b>

**Miete monatlich**      **554,62 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

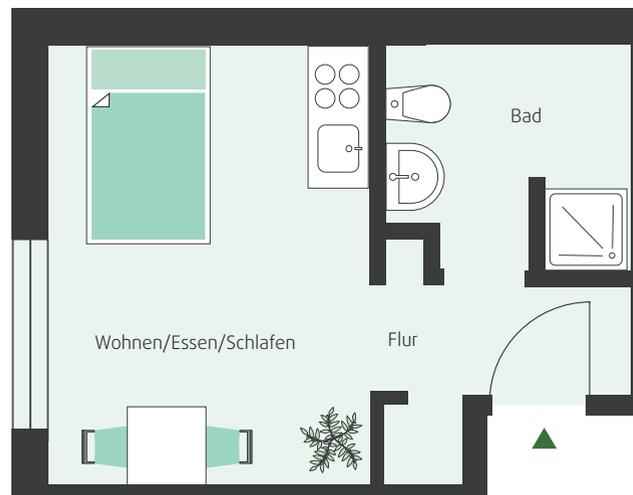
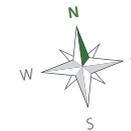
# 1. Obergeschoss 07.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	?? qm
Bad	5,44 qm
Flur	3,88 qm
<b>Gesamt</b>	<b>25,19 qm</b>

**Miete monatlich 554,18 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

# 1. Obergeschoss 08.

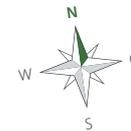


## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	20,07 qm
Bad	5,44 qm
Flur	5,09 qm

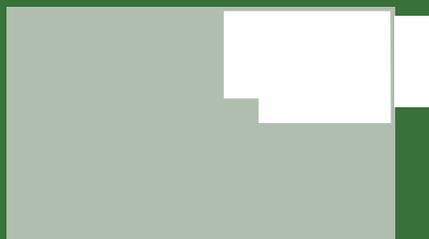
**Gesamt** 33,80 qm

**Miete monatlich** 743,60 €



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

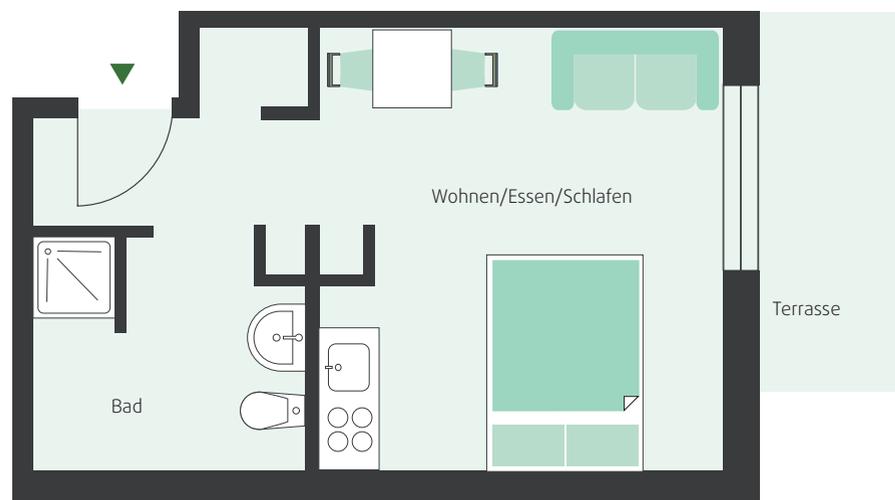
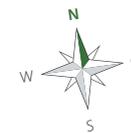
# Dachgeschoss 09.



## Wohnfläche

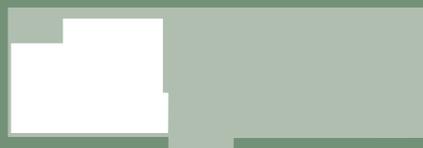
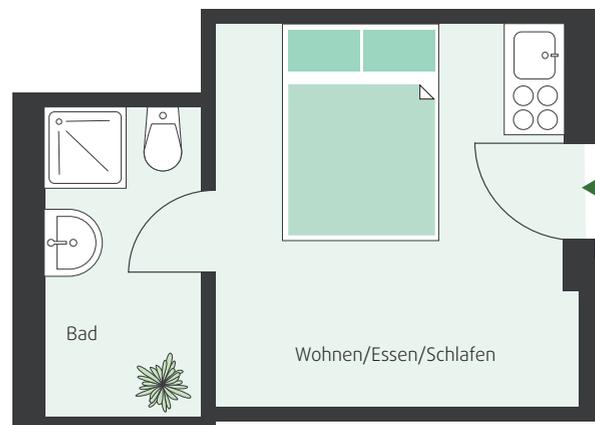
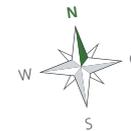
Wohnen/Essen/Schlafen	19,38 qm
Bad	6,57 qm
Flur	5,42 qm
<b>Gesamt</b>	<b>34,47 qm</b>

**Miete monatlich 758,34 €**



Einrichtung beispielhaft - entspricht nur teilweise den mitverkauften Möbeln.

# Dachgeschoss 10.

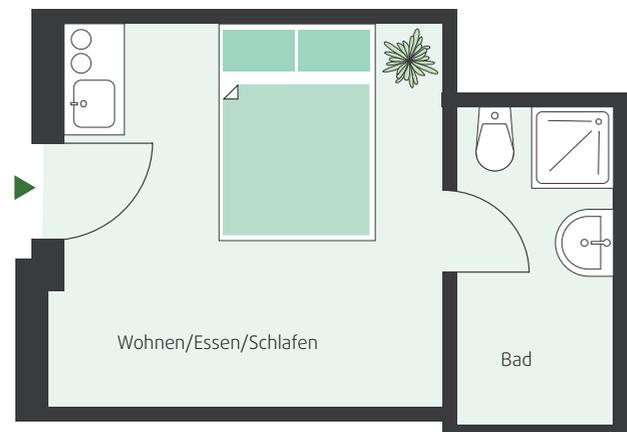
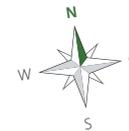


## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	11,44 qm
Bad	4,42 qm
<b>Gesamt</b>	<b>15,86 qm</b>

**Miete monatlich 348,92 €**

# Dachgeschoss 11.



## Wohnfläche

Wohnen/Essen/Schlafen	14,83 qm
Bad	4,42 qm

Gesamt 19,25 qm

Miete monatlich 423,50 €



# Lonetaldodge 2

# Baubeschreibung

## GEBÄUDEKONZEPTION

### Projektbeschreibung Bernstadt Schuhgasse 1 ; Haus 2

Mit dem Projekt „Loft - Bernstadt“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 11 kleinen Eigentumsseinheiten zur Hotelnutzung auf einem insgesamt ca. 1776 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 89182 Bernstadt im KFW 70 Standard.

Die ehemalige „Metzgerei zum Lamm“ bleibt in den Ausmessungen weitgehend erhalten, in die vorhandenen Räumlichkeiten werden Wohnungen geplant. Rechts und links des Gebäudes werden ausreichend Parkplätze für die Bewohner geschaffen. Ebenso sind Fahrradstellplätze vorhanden.

Die Außenfassade der Wohngebäude wird mit einem Vollwärmesystem nach Vorgabe des Energieberaters gedämmt. Das Wohngebäude hat kein Keller

## 2. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

### Planungsleistungen

Alle Bauantragsunterlagen, der Lageplan, die Teilungsgenehmigung sowie evtl. erforderlichen Abnahmen während der Bauzeit, Baugenehmigungsgebühren und die statischen Berechnungen sowie die erforderlichen Berechnungen, gemäß der Energieeinsparverordnung, d.h. der Energieausweis, sind im Festpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für abschließende Einmessung des Gebäudes in das Kataster. Planänderungen, aufgrund von Sonderwünschen, werden nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) berechnet und gesondert in Rechnung gestellt.

## 3. ROHBAUARBEITEN

### Vorwandinstallation und Schachtabtrennungen

Die aus brand- und/oder schallschutztechnischen Gründen gegebenenfalls erforderlichen Vorwand- oder Schachtinstallationen werden in Trockenbauweise mit Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten je nach Erfordernis ein- bzw. zweilagig oder mit massivem

Mauerwerk nach Maßgabe des Bauherrn ausgeführt. Hieraus können sich geringfügige Änderungen in der Wohnfläche bzw. in der Raumhöhe ergeben, die jedoch keinen Anspruch auf eine preisliche Minderung herleiten.

### Außenwände der Wohngeschosse

Die Geschosshöhe richtet sich nach dem Vertragsplan. Die Außenwände der Wohngeschosse sind gem. Plan bestehend. Diese werden nach Angaben mit einer Wärmedämmung versehen.

### Innenwände der Wohngeschosse

Alle tragenden Innenwände der Wohngeschosse, die nicht bestehend sind, werden gemauert hergestellt. Alle nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse werden als Gips-Metall-Ständer Wände ausgeführt. Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden gemauert ausgeführt.

### Geschossdecken

Alle Geschossdecken sind bestehend. Im Bereich der Außenwände sind diese zur Vermeidung von Wärmebrücken entsprechend der Energiebedarfsberechnung gedämmt. Hauseingangspodest

Es wird ein Hauseingangspodest erstellt vor der Haustüre. Dieses wird mit Natursteinfließen ( gehauen ) belegt.

## 4. INNEN- AUSSENPUTZARBEITEN

### Fassadenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird vom Bauherrn festgelegt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 3 mm. Der untere Rand der Fassade bekommt einen besonders widerstandsfähigen Sockelanstrich.

### Innenputz

Die inneren, gemauerten Wandflächen aller Räume der Wohngeschosse und des Treppenhaus erhalten einen Wandfeinputz. Beim Wandfeinputz kommen innen einlagige Feinputze der Putzgruppe IV in Qualitätsstufe 2 mit gefilterter Oberfläche für Anstrich zur Anwendung. Die betonierte Wände und Gipswanddielen erhalten keinen Putz.

### Treppenhaus

Die Treppenhauswände erhalten zusätzlich einen mineralischen Edel-Reibeputz mittlerer Struktur Farbe nach Wahl Bauträger

## 5. DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEIT

Das bestehende Satteldach ist gedämmt nach Vorgabe Energieberater.

Ziegel ähnlich Biberschwanz in Dunkel Grau

### Fallrohre, Einfassungen

Die Fallrohre mit allen erforderlichen Formstücken sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, wie z.B. Kragplattenanschlüsse oder Attikaabdeckungen sind in Titan-Zinkblech\*) nach DIN 1787 ausgeführt. Anschlüsse an die Dachhaut erfolgen – soweit erforderlich – in Walzblech. Die Regenfallrohre werden an der Außenfassade entlang geführt und an den Regenwasserkanal angeschlossen.

## 6. SCHREINER- UND VERGLASUNGSARBEITEN

### Außenfenster und Türen

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnräume sind Echtholzfenster in hellbraun, ohne Sprossen. Fenster und Fenstertüren haben Fenstergriffe für Einhandbedienung, Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine hochwertige Dreifach-Wärmeschutzverglasung gemäß der Energiebedarfsberechnung.

Die Fenster sind außen winddicht an den Fassadenputz und innen dampfdicht an den Innenputz angeschlossen. An Fensterbrüstungen sind außen alueloxierte Abdeckungen mit Tropfkante angebracht. Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren ist ein hochwertige doppelflüglige Tür mit Glaseinsatz aus Echtholz mit außenseitiger Griffstange aus Edelstahl. Innenseitig mit Drückergarnitur. Es werden ein Profilzylinder passend zur Schließanlage eingebaut. Farbe der Profile passend zu den Fenstern.

Die Hausnummer des Gebäudes wird ebenfalls im Hauseingangsbereich an der Außenwand angebracht.

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspankerntüren in Hellbraun mit CPL- Holzumfassungszarge ausgeführt. Es kommt ein Sicherheitsschloss mit Profilzylinder passend zur Schließanlage zur Ausführung. Türdrückergarnitur aus Edelstahl. Es wird Klimaklasse 3 verbaut mit höchstmöglicher Geräuschunterdrückung ( 42 DB )

### Wohnraamtüren

Sämtliche Wohnraamtüren bestehen aus CPL Buche beschichteten Holzumfassungszargen mit Profilmilippendichtung im Falz und ebenfalls CPL in Buche beschichteten 40 mm dicken Türblättern, Fertighöhe ca. 1,95 m, mit Röhrenspankernmittellagen für eine hohe Wertbeständigkeit. Zur Beschlaggarnitur gehören zweiteilige Bänder und Beschläge aus Edelstahl mit Einsteckschloss und einem Schlüssel. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag.

Die Türen innen liegender WC's und Bäder sind im unteren Bereich mit Lüftungsgittern versehen. Je nach Wohnungstyp sind auch Badezimmertüren in Milchglas als Schiebetüren ausgeführt.

## 7. HEIZUNGS- UND WARMWASSER-VERSORGUNG

Die Größe und der Typ der Anlage werden durch die Heizlastberechnung durch den Energieberater festgelegt.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Aufstellung des Außengerätes nach Einschätzung des Energieberaters. Der hygienische Schichtleitspeicher wird im Technikraum aufgestellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels Frischwasserstation.

### Heizungs-Warmwasserrohre

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind wärmegeklämt. Auf dem Rohfußboden werden die Rohrleitungen wärmegeklämt verlegt. Die Rohrleitungen werden aus hochwertigen Rohren aus Kupfer/diffusionsdichten Wicu bzw. Kunststoffrohren oder Rehau hergestellt. In den Wohneinheiten werden diese verdeckt liegend verlegt, evtl. Anschlüsse aus dem Estrich sind offen verlegt. Zur Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser ist eine Zirkulationspumpe installiert.

### Heizung

In den Wohnräumen Heizkörper in Farbe weiss verbaut. Größe nach Vorgabe Energieberater .

Die Regelung wird durch Thermostate ermöglicht.

In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch oder heizungsgesteuerter Handtuchheizkörper eingebaut.

## 8. SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe „ weiß – braun “ ausgeführt.

### Zur Ausstattung der Bäder gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:

**Porzellanwaschtisch**, 60 cm x 50 cm oder 80 cm x 50 cm je nach ETW  
Einhebel-Waschtischmischer sowie verchromter Doppelhandtuchhalter,  
Kristallspiegel beleuchtet.

Unterbauschrank für Sanitärgegenstände in weiss-braun in Holz

### Porzellanwandtiefspül-WC

mit Kunststoff WC-Sitz, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida oder ähnliches. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff-Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

### Dusche

Acryl-Einbauduschwanne oder begehbare Dusche bodengleich mit Ablaufrinne je nach Einbaumöglichkeit. Einhebel-Brausenmischer, Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida oder ähnliches, mit Brausegarnitur bestehend aus:

Duschkopf, Handbrause, Brauseschlauch.

### Duschtrennwände

Je nach Wohnungstyp : Duschtrennwände in Echt Glas mit wasserabweisender Beschichtung  
Je nach Wohnungstyp : Duschtrennwände gemauert ohne Duschwanne mit Ablaufrinne im Boden. Wände deckenhoeh gefliest.

### Frisch- und Abwasserleitungen:

Die Installation der Frischwasserleitung aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr erfolgt stets ab Wasseruhr im Technikraum. Alle Wasserrohre sind wärme gedämmt. Die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Hausanschlussraum oder in den jeweiligen Wohnungen. Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr sind von den sanitären Einrichtungen bis zur Keller- oder Hausaußenwand auf kürzestem Weg geführt und belüftet. Im Keller erfolgt eine Aufputz-Montage. Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter mit Rückspülfilter versehen.

## 9. ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationsarbeiten sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN 18012, 18013, 18015 ausgeführt und verstehen sich ab Hausanschluss/Panzerisierung im Technikraum. Die zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und ihrer Regeleinrichtungen erforderlichen Elektroarbeiten werden ebenfalls im Technikraum installiert – einschließlich Sicherheitsausschalter (wenn erforderlich) außerhalb des Heizraumes neben der Türe.

### Ausführung in den Wohneinheiten:

Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Sofern nichts anderes vereinbart wird, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne Steckdosen und Flächenschalter , Farbe weiß (oder ähnliches), in folgender Anzahl installiert:

### Offenes Wohn-/Esszimmer

2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen  
2 Schalter | 2 Dreifachsteckdosen  
3 Zweifachsteckdosen

### Schlafzimmer

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung  
2 Wechselschalter | 2 Zweifachsteckdosen  
1 Steckdose unter Schalter

### Küche ( falls vorhanden )

1 Schalter | 1 Schalter mit Einfachsteckdose  
4 Zweifachsteckdosen  
1 Steckdose für Kühlschrank  
1 Steckdose für Spülmaschine  
1 Herdanschlussdose

### Bad:

1 Beleuchtungs-Anschlussleitungen  
2 Schalter  
1 Zweifachsteckdose

### Terrassen/Balkone:

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung  
1 Steckdose mit Kontrollschalter

**Ausführung von Allgemeinräumen:**

Bis auf das Treppenhaus werden die Elektroinstallationen als Aufputz Installationen ausgeführt.

**Beleuchtung Allgemeinräume:**

Technikraum, Fluren und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen vorgesehen.

**Installationen in den Allgemeinräumen****Heizraum**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

**Treppenhaus/Flur**

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit je einem Lichttaster und mindestens zwei Lichtauslässen je Stockwerk. Die Beleuchtung am Hauseingang wird mit der Treppenhausbeleuchtung bzw. Bewegungssensor gekoppelt.

**Verteilung und Stromkreise:**

Es ist ein Normverteilungsschrank nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, einschließlich Anbaugruppe mit Fehlerstromschutz-Einrichtungen (RCDs) einem Bemessungsfehlerstrom von 30 mA für sämtliche Steckdosen bis 20 A und Sicherungseinbauautomaten für die Stromkreisleitungen im Festpreis enthalten.

**Rauchmelder**

Es wird in jedem Apartment Rauchmelder nach den gültigen Vorschriften installiert

**10. NATURWERKSTEINARBEITEN****Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume sind aus oberseitig poliertem Naturwerkstein gefertigt.

In den Bädern und in den WC's können die Fensterbänke gefliest ausgeführt werden. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

**Treppenbeläge**

Die Treppenläufe und Podeste werden mit gehauenen Naturstein ( Farbe Beige ) oder Fliesen in Holzoptik belegt

## 11. FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 18352.

Es werden Wand- bzw. Bodenfliesen zu einem Einzelhandels-Materialpreis von Euro 30,- je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und einschließlich Verschnitt verbaut.

Die Fußböden der Bäder erhalten einen verlegten Fliesenbelag glatt oder Naturstein je nach Wohnungstyp.

Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Schlüterschienen eingebaut. Es werden nur Spritzwasserbereiche gefliest.

Die Wartungsfugen im Anschluss von Fliesenbelägen an Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind elastisch ausgeführt.

Sämtliche Verfugungen werden beige ausgeführt.

Die Verdunklung der Apartments erfolgt wo möglich über blickdichte Vorhänge oder Jalousien

## 13. MALER- UND ANSTREICHARBEITEN

### Wohnräume Wände und Decken

Die Wände und Decken in den Wohnräumen, sofern nicht gefliest, werden weiß gestrichen. Bei Teilfertigdecken in Wohnräumen werden die Stoßfugen gespachtelt. Oberflächenqualitätsklasse Q2.

Farbauswahl durch den Verkäufer

### Allgemeinräume

Die Wände + Decken von Allgemeinräumen und Treppenhaus werden deckend hellgelb - braun in Latex Farbe gestrichen .

Bei Teilfertigdecken in den Allgemeinräumen werden die Stoßfugen tapezierfähig gespachtelt.

## 14. ESTRICHARBEITEN

### Wohngeschosse-Treppenhaus

Die Unterböden aller Wohngeschosse sind als schwimmender Estrich auf zweilagiger Wärme- bzw. Trittschalldämmung gem. DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt.

## 15. GEBÄUDETREPPEN

Die Wohngeschosstreppen sind bestand und werden mit gehauenen Naturstein belegt.

## 16. STELLPLÄTZE

Es werden ausreichend Stellplätze im Aussengelände errichtet

## 17. BODENBELÄGE

Alle Wohnräume, Schlafräume, Dielen, Flure, Garderoben, Hauswirtschafts- und Abstellräume der Wohngeschosse werden mit einem Echtholzpaket belegt zum Material-Einzelhandelspreis von Euro 50,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. einschließlich Verschnitt ausgeführt. Verlegung verklebt, parallel zu einer Wand inkl. Sockel (bzw. Profilleisten) zu einem Einzelhandels-Materialpreis von je Euro 5,- je lfdm inkl. MwSt.

Die Zugänge zu den ETW ( Hausflure ) werden teilweise gefliest mit Naturstein bzw. mit Parkett belegt ( 1. Stock )

## 18. BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN

### Terrassen - Balkone

Die Terrassenfläche erhält einen Belag aus Stein oder witterungsbeständigen Fliesen. Die Fläche wird mit Gefälle in Richtung freies Gelände entwässert. Die Geländer bestehen aus Edelstahl in einer formschönen Optik

## 19. AUSSENANLAGEN

**Hauszugänge, befestigte Flächen**

Hauszugangswege werden gepflastert

**Grünflächen**

Die Frei- und Grünflächen erhalten eine lockere Bepflanzung mit standortgerechter Bepflanzung. Die sonstigen Grünflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag mit Rasenein-saat.

**Beleuchtung der Aussenanlagen**

Hauszugangswege erhalten zur Orientierung eine Außenbeleuchtung. Leuchten gesteuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Abschaltung.

**Schallschutz**

Für das Gebäude wird der Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgeführt.

**Einschließung**

Das Grundstück wird mit Medien wie Wasser, Strom, Abwasser und Kanalanschluss voll erschlossen. Alle Anschlüsse für Trinkwasser und Stromversorgung sowie die Entwässerung werden nach den DIN Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Gemeinde Kötz erstellt.

**Übergabe**

Das Objekt wird besenrein übergeben.

**Internetanschluss / TV**

Der TV Empfang sowie das Internet wird durch WLAN im kompletten Gebäude sichergestellt. Hotspot in jeder Etage oder ETW

Um hier eine möglichst hohe Bitrate zu erzielen hat sich der Bauträger zum Einbau von Starlink entschieden, welches auf dem Dach montiert wird.





## Einrichtung

Im Kaufpreis mit abgegolten, sind je nach Eigentumswohnung, Größe und Zuschnitt der Eigentumswohnung nachfolgende Einrichtungsgegenständen :

- Falls Küche vorhanden : Einbauküche farblich abgestimmt , ca. 100- 150 cm breit inklusive Unter und Oberschränken , Kühlschrank mit Gefrierfach , 2 Kochfeld, Spüle mit Einarmwasserhahn, Mülleimer , Mikrowelle.
- Kleideraufbewahrungsmöglichkeiten
- Komplette Beleuchtung in jedem Zimmer mit Energiesparlampen
- Kommode 100cm breit auf 80 cm hoch je nach Appartement
- TV
- Doppelbett mit Nachttische je nach Apartment 160 x 200 cm oder 180 x 200 cm ; Matratze.
- Je nach Appartement : Ein Tisch 100 cm x 100 cm mit 2 Stühlen
- Ankleidespiegel
- Falls Küche vorhanden : Komplette Kücheneinrichtung: Besteck , Gläser , Tassen , Teller ,Töpfe .
- Je nach Apartment ein Schlafsofa.
- Dekomaterial ( Bilder usw. )

## 20. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Baubeschreibung ist mit dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen Gegenstand des notariellen Kaufvertrages.

Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Normen und Richtlinien, insbesondere die Toleranzen im Hochbau gemäß DIN 18202, sofern dies nicht anders vertraglich vereinbart ist.

Bei Streiflicht sichtbar werdende Unebenheiten in den Oberflächen von Bauteilen sind zulässig, wenn die Toleranzen von DIN 18202 eingehalten worden sind. Der Kunde weiss das es sich hier nicht um einen Neubau sondern einen sanierten Altbau handelt.

Aufgrund von Temperaturschwankungen, minimalen Setzungen oder Bewegungen des Bauwerks auftretende, kleine Haarrisse stellen keinen Mangel dar, sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Es bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern –insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen.

Sollte die Einzelausführung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen nicht schriftlich festgelegt worden sein, wird dies, sowie die Art und Weise der Ausführung durch den Bauräger allein festgelegt. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können. Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung.

Abweichungen von der Eingabeplanung im Zuge der Werk- und Detailplanung, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauräger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für technische Erfordernisse, behördliche Auflagen, Weiterentwicklungen oder notwendige Änderungen der Grundrisse.

Änderungen aus handwerklichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeiten muss sich der Bauräger vorbehalten. Dies gilt auch für aus diesen Gründen erforderliche Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen keinen Putzabzug (ca. 3 %) oder evtl. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche o. ä. Die Wohnfläche wurde nach der DIN 277 auf der Grundlage der Bauantragspläne (M=1:100) ermittelt. Die jeweiligen Terrassenflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Exakte Maße für die Bestellung von Einbauten (Küchenschränke etc.) können erst nach Fertigstellung der Estrich- und Putzarbeiten genommen werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes außen erfolgt durch den Bauräger. Die genannten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsbeschreibungen. Während der Ausführung können sich Änderungen ergeben, die ersatzweise durch andere gleichwertige Produkte ersetzt werden.



Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Wertachpark Immobilien GmbH & Co. Asset 5 KG

Alfred-Nobel-Straße 5

86156 Augsburg

Vertrieb & Bauherr