



## 16 gut vermietete ETW in schöner Lage von Königsbrunn als Kapitalanlage

## Daten

Objektart	Haus
Objektyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	86343
Ort	Königsbrunn
Wohnfläche	1.060,16
Grundstücksgröße	1.710
Anzahl Wohneinheiten	16
Etagenzahl	4
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	10 Freiplätze 12 Garagen
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Dachform	Satteldach
Bad	Wanne, Fenster
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	152 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	26.07.2018
wesentlicher Energieträger	Öl







## Beschreibung

Die Wohnanlage wurde in den Jahren 1962/1963 in konventioneller Ziegelbauweise errichtet. In der Baubeschreibung auf den nachfolgenden Seiten sind ausführlich die Ausstattung, Bauausführung und weitere technische Details zu Ihrer Information zusammengestellt. Das 4-geschossige Wohngebäude hat 2 Aufgänge mit jeweils 8 großzügigen, gut aufgeteilten Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über 3 Zimmer bei einer Größe von 66,26 m<sup>2</sup> welche ausreichend Platz für eine junge Familie mit Kind bietet.

Alle Wohnungen verfügen über einen nach Süden ausgerichteten Balkon mit Betonbrüstung. Große Fenster lassen die Sonne und viel frische Luft herein. Badezimmer und Küche, jeweils mit Tageslicht, lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnanlage ist ruhig, inmitten eines Wohngebietes im Süden von Königsbrunn gelegen. Das 1.710 m<sup>2</sup> große eigene Grundstück ist herrlich eingewachsen und verfügt über einen Kinderspielplatz und einen Grillplatz inmitten der gepflegten Grünflächen. Direkt angrenzend an das Wohngebiet befinden sich freie Felder mit Fuß- und Radwegen. Auf dem Grundstück befinden sich 12 Garagen und 10 Stellplätze im Freien.

## Lage

Im Süden von Augsburg gelegen, ist Königsbrunn die siebtgrößte Stadt in „Bayerisch-Schwaben“ sowie die größte Stadt im Landkreis Augsburg. Königsbrunn bietet eine große Auswahl an leistungsstarken Vereinen und vielfältigen kulturellen Freizeitangeboten. Dank der zentralen Lage und dem großzügigen Angebot an Hotels, Pensionen und Gaststätten empfiehlt sich Königsbrunn ebenfalls als Ausgangspunkt für Tagestouren und Ausflüge. Ob als Wohnsitz, Arbeitsstätte oder als Firmensitz – Königsbrunn, auch immer wieder als Sportstadt, Schulstadt oder Wohnstadt bezeichnet, kann Ihnen vieles bieten.

Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung liegt Königsbrunn an der Bundesstraße B 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreichen Sie das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Autobahn A 8 Stuttgart-München oder die Autobahn A 96 Lindau-München. In rund einer Stunde ist die schöne Stadt München sowie der dazugehörige Flughafen erreicht.

Die unmittelbare Nähe zu Universitäten und Fachhochschulen, zentralen Ausbildungsstätten und kulturellen Einrichtungen ist vorhanden. Eine überdurchschnittliche Ausstattung an Schulen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Senioren, sowie Engagements in über 160 Vereinen ist ein weiterer Standortfaktor der für sich spricht.

Der Freizeitwert ist in Königsbrunn ebenfalls nicht zu unterschätzen. Die drei Naherholungsgebiete der Stadt (die Königsbrunner Heide, der Ilsesee und der Mandichosee) lassen sich auf den gut ausgebauten Wander- und Radwegen bestens erreichen.

Königsbrunn zählt zu einer der jüngsten Siedlungen Bayerns. Sie wurde 1841 zur Gemeinde und 1967 zur Stadt erhoben. Mit seinem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot bietet Königsbrunn Lebensqualität auf höchstem Niveau. An diesem Standort mit Zukunft lohnt sich zweifelsfrei eine Investition in Immobilieneigentum.

## Ausstattung Beschreibung

### SANITÄRINSTALLATION

Alle Bäder sind gefliest und haben eine emaillierte Stahlbadewanne mit Mischbatterie, teilweise Schlauchbrause. In einigen Wohnungen wurde die Badewanne durch eine Duschkabine mit Glaswänden ersetzt.

### BALKONE

Alle Wohnungen verfügen über einen nach Süden ausgerichteten Balkon mit Betonbrüstung. Der Balkon ist jeweils vom Wohnzimmer aus begehbar.

### BODENBELÄGE

In den Wohnräumen liegt auf schwimmend verlegtem Verbundestrich teilweise Textilbelag, PVC und Laminat. Die Bäder in den Wohnungen sind gefliest.

### FENSTER

Alle Wohnungen sind mit isolierverglasten Kunststoff-Fenstern und Aluminium-Außenfensterbänken ausgestattet. Alle Fenster sind mit Einhandbeschlag versehen.

### HEIZUNG

Die gesamte Wärmeversorgung einschließlich der Versorgung mit Warmwasser für Küche und Bad erfolgt durch eine Öl-Zentralheizungsanlage. Diese ist im Keller des Hauses Eichenstr. 6 untergebracht. Der Öltank mit einem Fassungsvermögen von 13.000 Litern ist ebenfalls im Keller des Hauses Eichenstr. 6 untergebracht.

### DACH

Das Dach über dem 3. Obergeschoss ist als Satteldach-Konstruktion mit Holzsparren, Konter- und Dachlattung ausgeführt. Durch diese Dachkonstruktion ist das oberste Geschoss ein Vollgeschoss ohne Dachschrägen. Im Dachboden befinden sich ausreichend Trockenspeicher sowie

Speicherabteile für die Bewohner. Dacheindeckung mit Frankfurter Pfannen. Der Dachboden wurde vollflächig isoliert. Durch die Aufbringung von speziell dafür vorgesehenen Isolierplatten, die in Nut und Feder verlegt sind, wird eine hervorragende Isolierung der obersten Wohnungen gegen Kälte im Winter und Wärme im Sommer erreicht.

#### MAUERWERK

Die Außenwände wurden aus massivem Ziegelmauerwerk errichtet. Auf drei Seiten wurde nachträglich zusätzlich eine Wärmedämmung aufgebracht. Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen ebenfalls aus massivem Mauerwerk.

## Sonstige Angaben

#### Finanzierungsberatung:

Damit Ihr Immobilieninvestment zum Erfolg wird, vertrauen Sie der Conplusinvest Finanzierung als neutrales und unabhängiges Unternehmen Ihre Immobilienfinanzierung an und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

#### Verwaltungsservice:

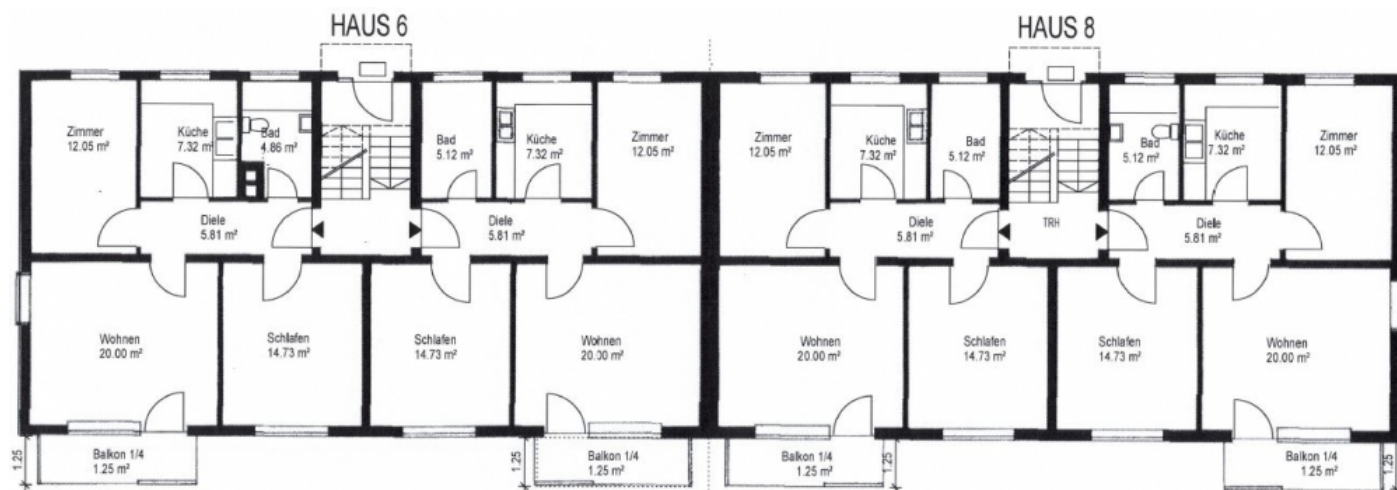
Die Conplusinvest Mietsonderverwaltung nimmt Ihnen die mit einer Immobilie verbundenen Verpflichtungen wie Vermietung, Mietvertragserstellung, Übergabe/Abnahme, Vergabe der Instandsetzungsarbeiten etc. ab.

Nur mit kompletten Kontaktdaten werden Anfragen bearbeitet. Diese vereinfachen etwaige Besichtigungstermine sowie den Austausch von Dokumenten und Informationen.

English speakers are available for our non german speaking customers.



## Grundrisse



Geschossflächenplan



Grundriss Wohnung

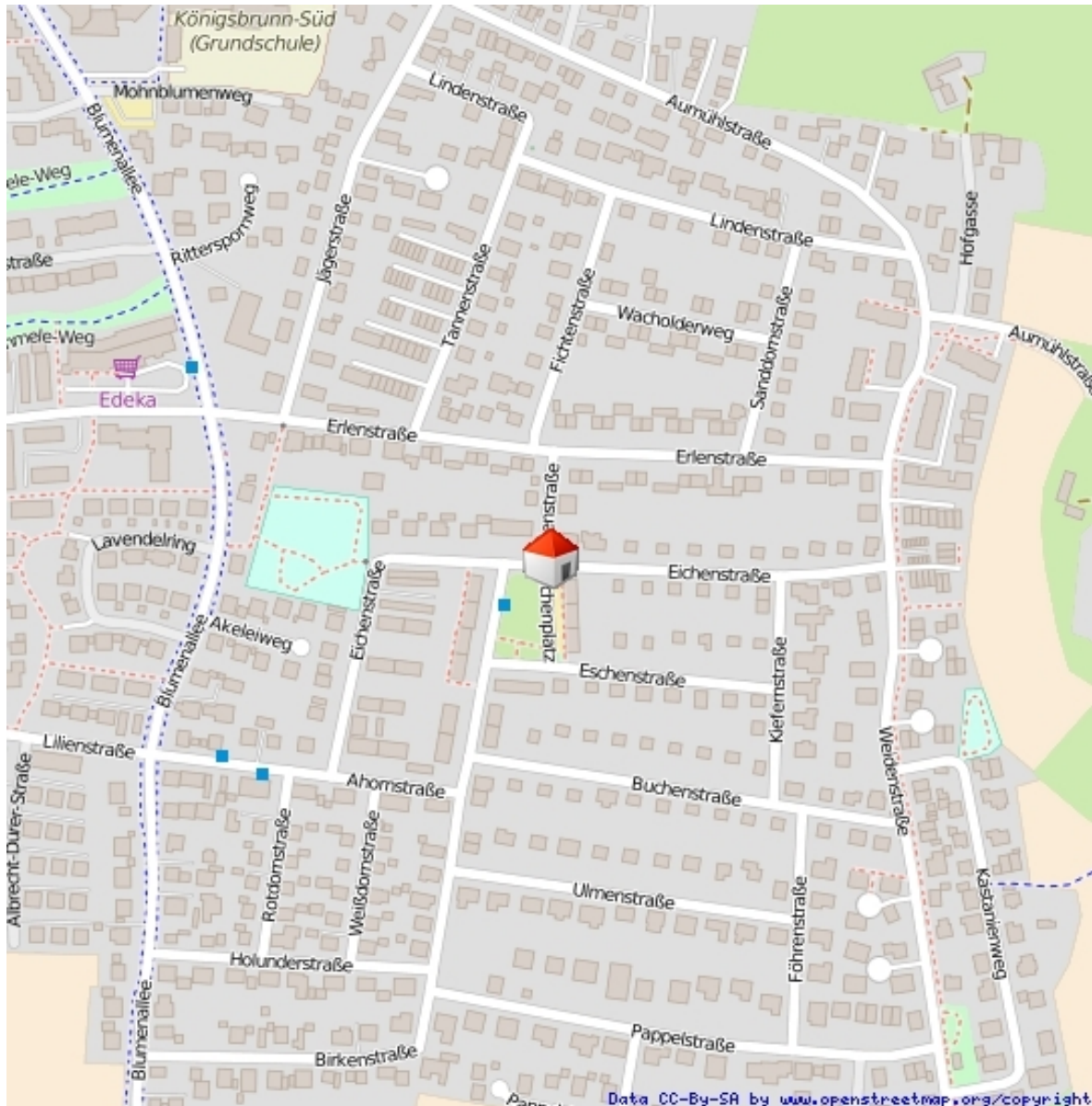


### HAUS 8/1

Wohnzimmer	20,00 qm
Schlafzimmer	14,72 qm
Zimmer	12,05 qm
Küche	7,32 qm
Bad	5,12 qm
Diele	5,80 qm
Balkon 1/2 (2,50 qm)	1,25 qm



## Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

ConPlusInvest Immobilien GmbH  
Kopernikusstraße 9  
81679 München

Telefon: +49 (89) 9901-884-0

Fax: +49 (89) 9901 884-11

E-Mail: [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Chancen und Risiken

### Notar- und Gerichtskosten

Die Nebenkosten (Notar-, Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer von derzeit 3,5 %) hat der Käufer zu tragen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Kaufvertragsabwicklung, der Höhe des Kaufpreises und des individuellen Finanzierungskonzepts zu höheren Aufwendungen kommen, die der Käufer direkt auszugleichen hat.

### Finanzierung

Finanziert der Käufer seine Wohnung, so besteht die Möglichkeit, dass es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer Neufestsetzung der Darlehensbedingungen zu höheren Anschlusszinsen und somit zu einer höheren Belastung kommen kann. Der Eigentümer trägt das alleinige Risiko der Bedienung von Zins und Tilgung seines Darlehens unabhängig von den Mieterträgen der Wohnung.

### Miete

Der einzelne Eigentümer trägt das Vermietungsrisiko. So kann es aufgrund von Kündigung oder auch nicht ausreichender Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreitigkeiten oder verauslagter, im Vermietungsfall umlagefähiger Kosten) kommen, die jedoch steuerlich geltend gemacht werden können.

### Verwaltung

Die Wohnungseigentumsverwaltung erfolgt über einen eigenen WEG-Verwalter (von der WEG gewählt). Für die Qualifikation des Verwalters kann keine Haftung erfolgen. Nach Ablauf der Verträge kann es bei Verlängerung bzw. Neuabschluss zu höheren Gebühren als prospektiert kommen, mit der Folge, dass der Käufer die erhöhen Aufwendungen zu tragen hat. Bei nachlässiger Verwaltung der Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

### Instandhaltung

Sollten die kalkulierten Instandhaltungskosten nicht ausreichen, wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschlossen. Diese ist dann gemäß der Miteigentumsanteile (MEA) durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Durchzuführende Instandhaltungen, z.B. bei Mieterwechsel, können aber zu Liquiditätsbelastungen beim Käufer führen.

### Schlussbemerkung

Die Aufzählung der Chancen und Risiken ist nicht vollständig. Sie enthält nur eine Auswahl der nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtige Chancen und Risiken. Den aufgeführten Chancen stehen Risiken und den Risiken Chancen gegenüber.

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

Das Angebot richtet sich an Kauinteressenten, die über ausreichende Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Um die Prospektangaben umfassend zu verstehen, sind Kenntnisse auf rechtlichem, steuerlichem und wirtschaftlichem Sektor erforderlich. Wer über diese Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Abschluss eines Kaufvertrages durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

### Vermittlung

Mit der Vermittlung der Eigentumswohnungen an den Käufer hat der Verkäufer der Immobilie externe Vermittler beauftragt. Diese erhalten hierfür eine Vergütung, die

- a) bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.
- b) im Exposé unter Daten explizit ausgewiesen und dann zusätzlich vom Käufer geschuldet ist.

### Wichtige Punkte

Aus dem Kaufvertrag.

Der Erwerb der Immobilie kommt durch einen notariellen Kaufvertrag zustande. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar, wenn der Notar bestätigt hat, dass

- a) der Grundstückskaufvertrag rechtswirksam geworden ist,
- b) die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch erfolgt ist, die Lastenfreistellung des verkauften Grundbesitzes von allen nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten oder sonstigen Belastungen gewährleistet ist.
- c) Der Baufortschritt nach MABV, wie im Kaufvertrag vereinbart, gewährleistet ist.  
Mit Bezugsfertigkeit und Zahlung des Kaufpreises gehen Besitz und Nutzen und damit auch die Gefahren des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe trägt der Käufer alle den Kaufgegenstand betreffenden Steuern, Lasten und Abgaben sowie die Nebenkosten.

### Teilungserklärung nach WEG

Die Teilungserklärung teilt den jeweiligen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise, dass Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum gebildet werden und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nach Maßgabe eines Teilungsverzeichnisses verbunden wird. Ebenso regelt die Teilungserklärung im wesentlichen die Bildung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten. Sie enthält Vollmachten zu möglichen Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung.



Die Teilungserklärung ist beim Grundbuchamt eingereicht und dort hinterlegt. Sie wird im Grundbuchamt vollzogen, so dass für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt gebildet wird. Mit der Teilungserklärung sind weitere, für die Vertragsdurchführung relevante Dokumente zusammengefasst. Dies sind insbesondere die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

### **Verwaltung**

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde ein Verwalter für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums des nach WEG geteilten Gebäudes bestellt.

Die im folgenden dargestellten Verträge regeln die Tätigkeit des Verwalters im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Wohnungseigentümers.

### **Versicherungsverträge**

Für die Wohnungseigentümergeinschaft werden sowohl eine Gebäudeversicherung gegen Brand, Leitungswasser, Sturm- und Hagelschäden als auch eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherung des Gebäudes gegen Brandschäden ist regelmäßig die Voraussetzung für die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes.

### **Angabevorbehalt**

Die Rechtsbeziehung zwischen Käufer und Verkäufer richtet sich ausschließlich nach dem abzuschließenden notariellen Vertrag. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen oder sonstigen Ziele des Käufers, insbesondere den Eintritt der steuerlichen Wirkung, wird nicht übernommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in möglichen Musterberechnungen enthaltene Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte ausschließlich auf Prognosen und den derzeitigen rechtlichen Grundlagen beruhen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden.

Hinsichtlich sämtlicher in diesem Prospekt enthaltener Angaben, Darstellungen und Entwicklungsprognosen wurden die im Zeitpunkt der Prospektlegung geltenden Vorschriften, die einschlägigen Erlasse und der augenblickliche Kenntnisstand der Rechtsprechung beachtet. Eine Haftung für Änderungen der rechtlichen Grundlagen kann nicht übernommen werden.

Vom Prospektinhalt abweichende Angaben oder Zusagen sind nur mit schriftlicher Bestätigung verbindlich. Kapitalvermittlungsgesellschaften, Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Angaben oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn.