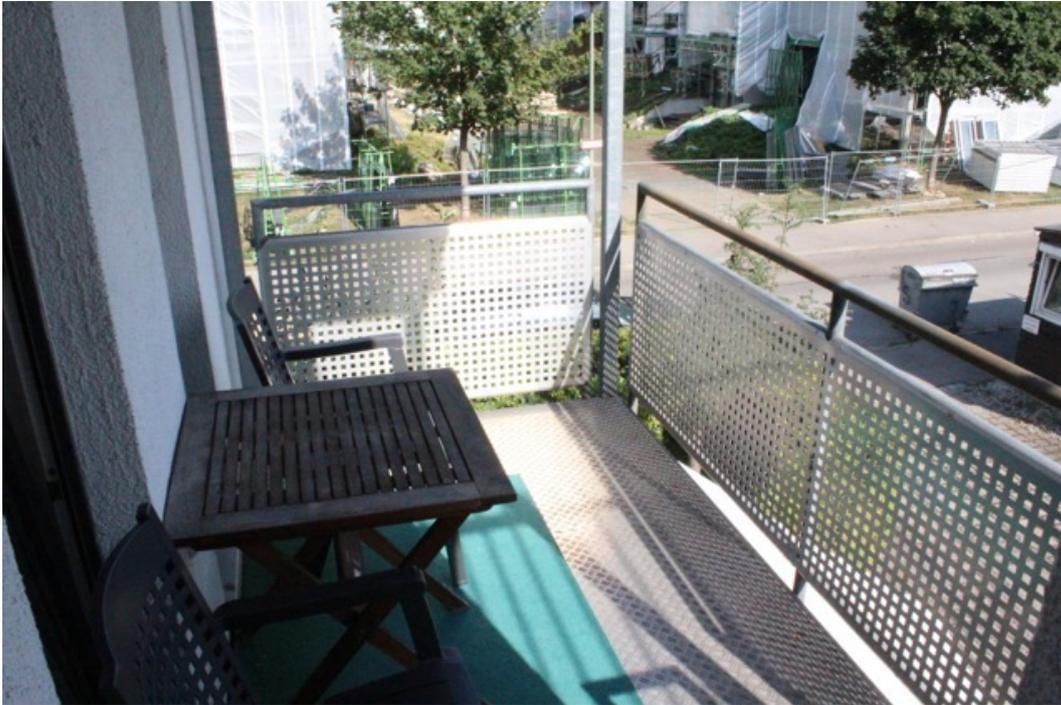




## **Wohnanlage Griesstraße 6 in Augsburg - 8 Wohneinheiten zur Kapitalanlage**

## Daten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Objektart                  | Haus                   |
| Objekttyp                  | Wohnanlage             |
| PLZ                        | 86150                  |
| Ort                        | Augsburg               |
| Wohnfläche                 | ca. 577 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche von             | ca. 56 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche bis             | ca. 77 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Wohneinheiten       | 8                      |
| Befuerung                  | Gas                    |
| Heizungsart                | Zentralheizung         |
| Etagenzahl                 | 4                      |
| Kabel Sat TV               | Ja                     |
| Balkon                     | Ja                     |
| Ausstattungsqualität       | Gehoben                |
| Baujahr                    | 2004                   |
| Zustand                    | Gepflegt               |
| wesentlicher Energieträger | Gas                    |













## Beschreibung

Eine Immobilie die viele gerne hätten – an einem Ort der sich bestens zur Kapitalanlage eignet. Augsburg wurde 1909 zur Großstadt und ist mit knapp 300.000 Einwohnern nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns. Der Ballungsraum Augsburg steht bezüglich Bevölkerung und Wirtschaftskraft in Bayern ebenfalls an dritter Stelle und ist Teil der Planungsregion Augsburg, in der etwa 885.000 Menschen leben. Augsburg hat zudem die zweitniedrigste Rate aller Straftaten unter den deutschen Großstädten mit über 200.000 Einwohnern und bietet eine außerordentlich gute Lebensqualität. Die Wohnanlage liegt ruhig inmitten eines Wohngebietes mit Verwaltung und Kleingewerbe im Norden von Augsburg. Das Grundstück ist planerisch schön in sich geschlossen angelegt, verfügt über eine gepflegte Grünfläche und einen kleinen Kinderspielplatz. Direkt angrenzend an das Wohngebiet befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel, in diesem Fall die Straßenbahn, ist eine Minute vom Haus entfernt. Dies alles unterstreicht eine komfortable und entspannte urbane Wohnsituation. Das Objekt in der Griesstraße 6 in Augsburg verfügt über 8 Wohnungen, die sich auf insgesamt 4 Etagen verteilen (EG, 1 bis 3. Obergeschoß). Die Zwei- bis Dreizimmer- Wohnungen sind zwischen rund 56,5 und 77,3 m<sup>2</sup> groß und bieten ansprechenden Wohnraum für Singles, Paare und kleine Familien. Jede Wohnung (ausgenommen 3. OG rechts) verfügt über einen eigenen Balkon. Erschlossen werden die Wohnungen über einen mittig liegenden Haupteingang mit Treppenhaus. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Spielplatz und eine Gartenbank. Im Innenhof sind Stellplätze für 8 PKWs. Das Objekt wurde 2004 mit Gas-Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung erbaut, entsprechend neomodisch und durchdacht sind auch die Grundrisse. Das Objekt ist sehr gepflegt. Es besteht kein Renovierungsbedarf.

## Lage

Die Nähe zu Universitäten und Fachhochschulen, zentralen Ausbildungsstätten und kulturellen Einrichtungen ist vorhanden. Eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Schulen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Senioren sowie die Möglichkeit des Engagements in vielen Vereinen ist ein weiterer Standortfaktor, der für sich spricht. Die Nähe zur City von Augsburg ist vor allem für urban ausgerichtete Bewohner ein entscheidendes Mietkriterium. In unmittelbarer Laufweite finden unsere Bewohner alle wichtigen Geschäfte für die tägliche Versorgung. Nachbar der Wohnanlage ist die Landesversicherungsanstalt (LVA) Augsburg. Der Baukörper der LVA besticht durch Transparenz, Klarheit und Übersichtlichkeit. Wer seine Freizeit in Augsburg verbringen möchte kann z. B. zwischen vielen verschiedenen Sportvereinen wählen. Der Bundesliga Verein FC Augsburg hat seine Trainingsanlage in unmittelbarer Nähe des Standortes der Wohnanlage. Nicht selten holen sich kleine Fans nach dem Training Autogramme von ihren Idolen ab.

---

### conplusinvest Immobilien GmbH

## Ausstattung Beschreibung

### Wohnungsaufteilung

Acht Einheiten mit gesamt 577 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Wohnungen haben Zwei- oder Drei Zimmer, Küche und Bad.

Erdgeschoß: 2 Dreizimmer Wohnungen

1. Obergeschoß: 2 Dreizimmer Wohnungen

2. Obergeschoß: 2 Dreizimmer Wohnungen

3. Obergeschoß: 2 Zweizimmer Wohnung

## Sonstige Angaben

### MAUERWERK

Die Außenwände wurden aus massivem Kalksandstein errichtet. Auf allen Seiten wurden Faserdämmplatten und ein mineralischer Außenputz aufgebracht. Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen ebenfalls aus massivem Kalksandsteinmauerwerk .

### DACH

Das Dach über dem 3. Obergeschoss ist als Kehlbalkendach mit Pfanneneindeckung und Klemmfilzzwischensparrendämmung ausgeführt. Der Dachboden ist begehbar aber nicht nutzbar.

### DECKENBEHANDLUNG

Stahlbeton-Massivdecken, die Deckenuntersichten sind verputzt und gestrichen.

### WANDFLÄCHEN

In allen Geschossen sind die Wandflächen in den Wohnräumen 3-lagig verputzt und mit Innen-Dispersionsfarbe gestrichen.

### BALKON

Bis auf eine Wohnung verfügen alle über einen Südbalkon mit Alubrüstung. Im Dachgeschoß befindet

sich eine Wohnungen mit Ostbalkon. Der Balkon ist jeweils vom Wohnzimmer aus begehbar.

### BODENBELÄGE

Die Kellerräume sind teilweise gefliest, größtenteils ist Verbundestrich schwimmend verlegt.

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

### FENSTER

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

---

### conplusinvest Immobilien GmbH

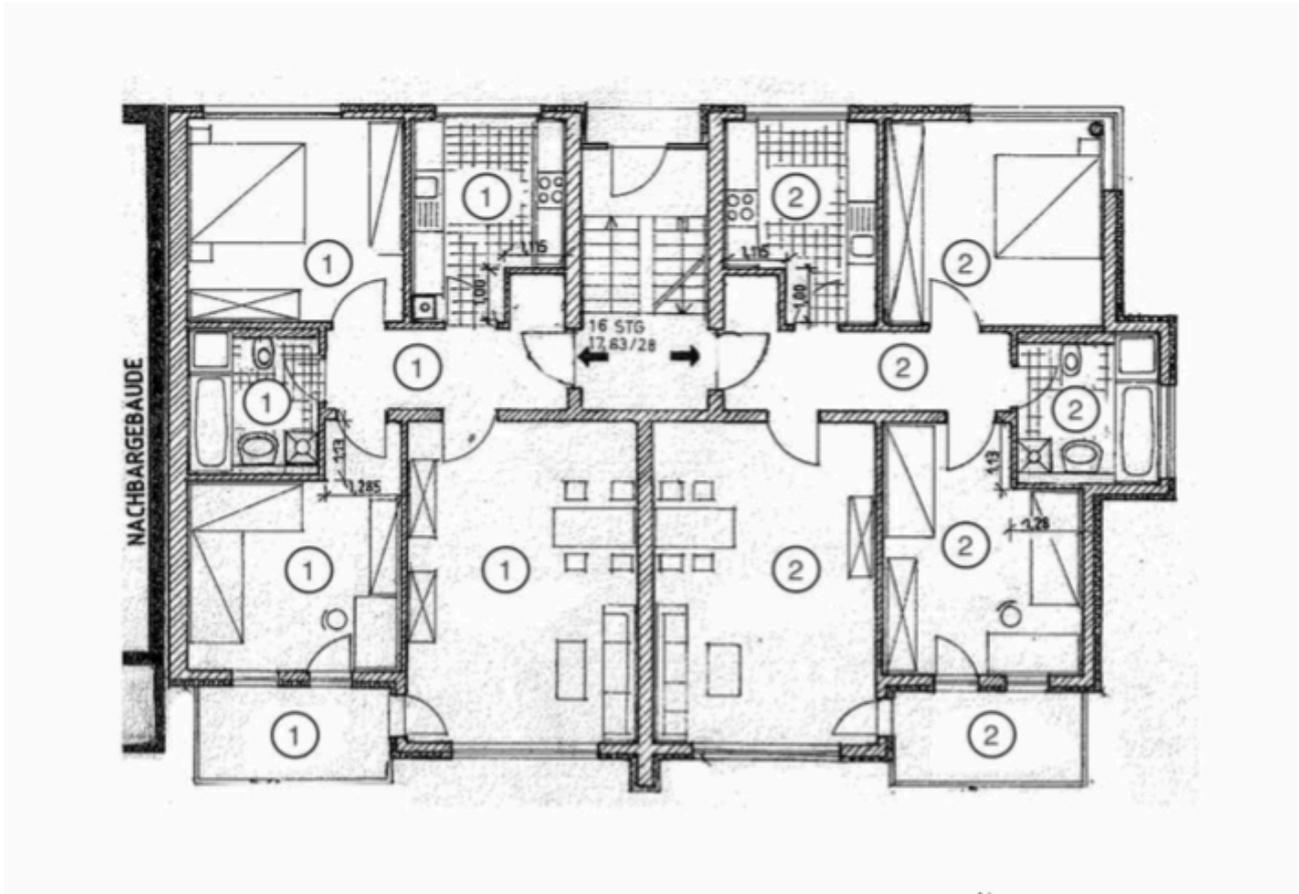
#### HAUSTÜREN/WOHNUNGSTÜREN

Die Haupteingangstüre besteht aus einer Glas-/ Aluminiumkonstruktion, weiß beschichtet. Die Briefkästen sind neben der Eingangstür montiert und können von außen problemlos bedient werden. Die Klingelanlagen mit Gegensprecheinrichtung sind im Haustürelement integriert. Die Wohnungseingangstüren sind Massivholztürblätter, weiß lackiert, haben größtenteils Sicherheitsbeschläge und eine farblich abgestimmte gestrichene Massivholz-Zarge.

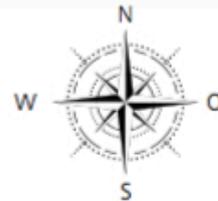
#### TREPPENHAUS

Die Treppenanlage ist aus Stb-Fertigteilen, geräuschdämpfend gelagert und mit Kunststeinbelag versehen, das Treppengeländer ist eine gestrichene Metallkonstruktion mit Füllstäben, ebenfalls aus Metall.

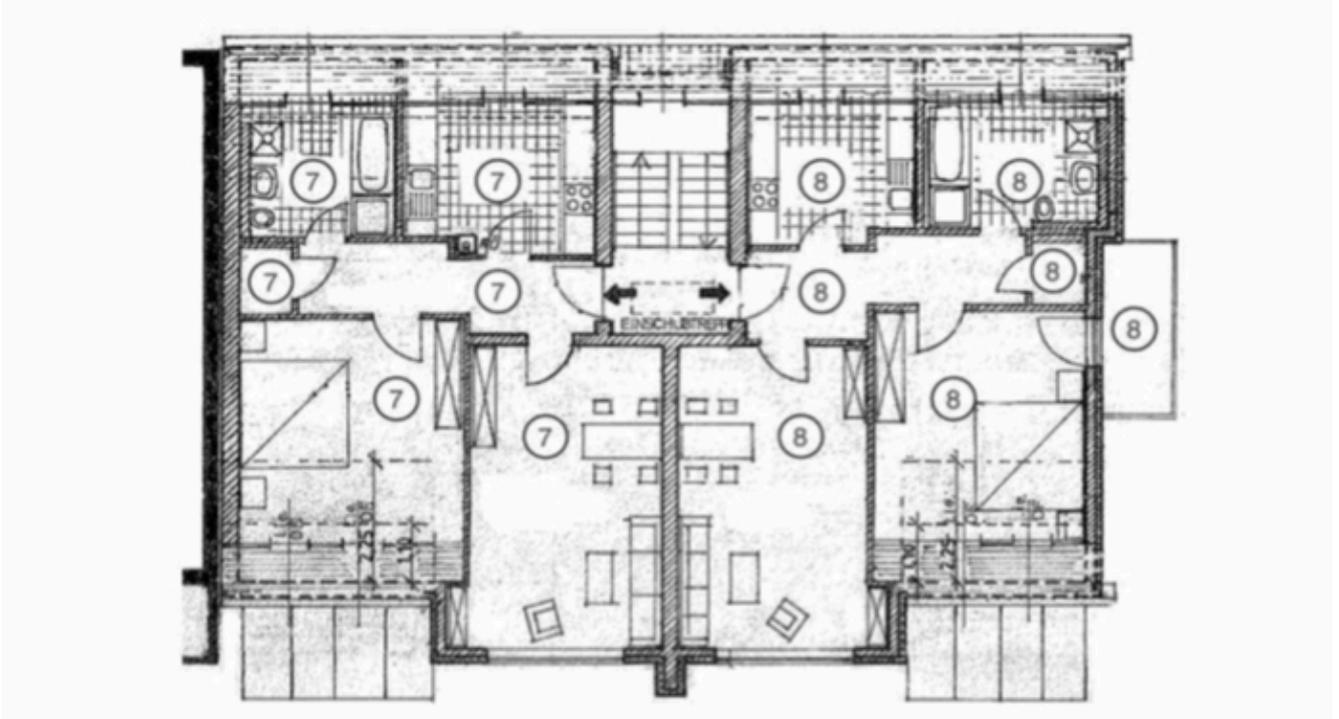
## Grundrisse



### Erdgeschoss



Grundriss



## Dachgeschoss



Grundriss

## 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.