Sportallee Terrassen

Zentral - Ökonomisch - Zukunftsorientiert

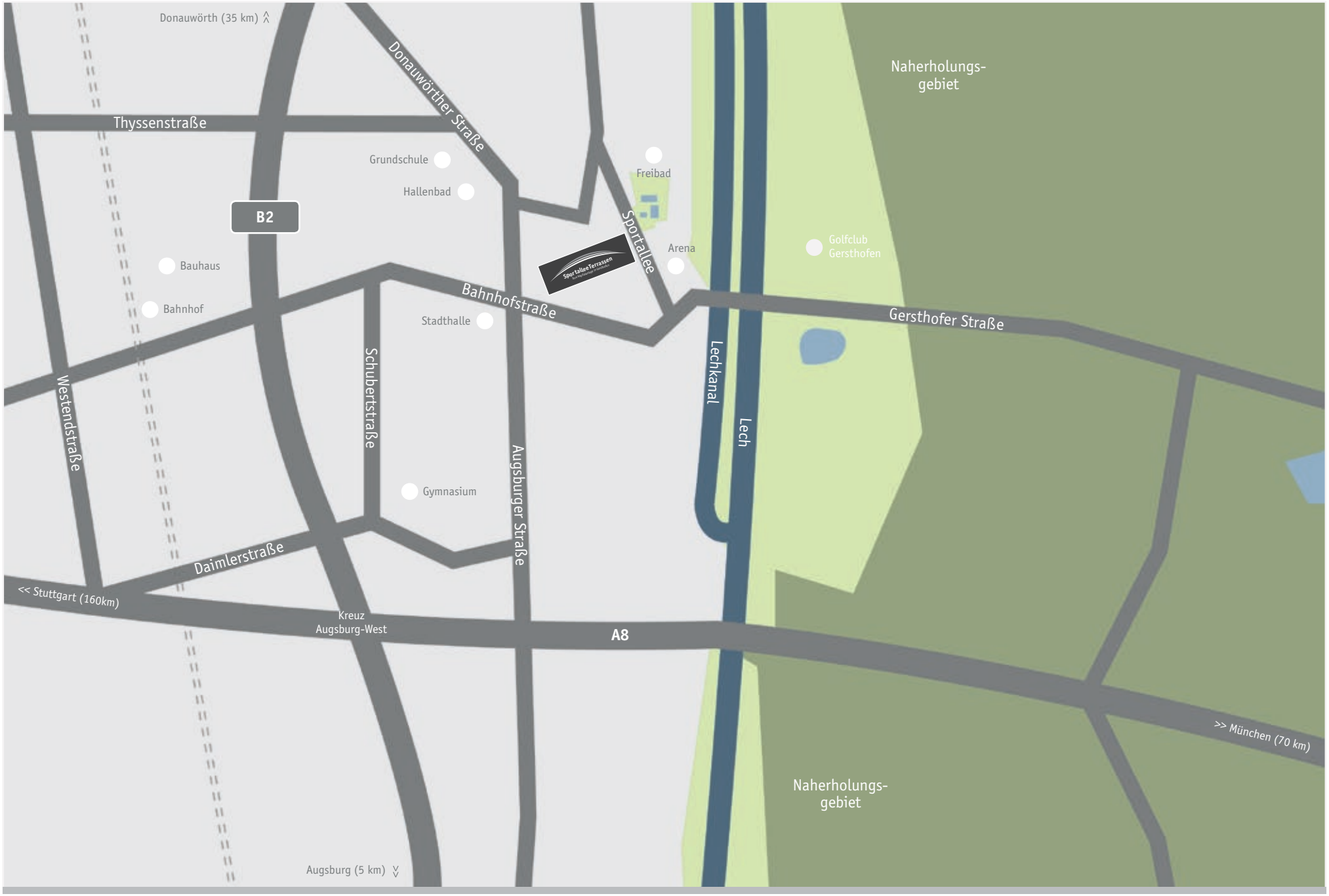
Ein Projekt der Sportallee-Terrassen GmbH

Für die Zukunft investieren.

Das Immobilienobjekt „Sportallee Terrassen“ in der Sportallee Gersthofen eignet sich ideal als Kapitalanlage. Mit dieser Investition können Sie sicher in Ihre Zukunft blicken und schaffen eine gute Altersvorsorge. Bei den Sportallee Terrassen handelt es sich um einen modernen Neubau, der in massiver Ziegelbauweise erbaut und nach neuesten baulichen sowie energetischen Standards (KfW 70 Effizienzhaus) umgesetzt wird. 13 verschiedene Wohnungstypen, die sich auf drei Ebenen - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss - verteilen, überzeugen mit durchdachten Grundrissen, einer ausgezeichneten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausführung. Die verschiedenen und individuell geplanten Wohnungen decken jegliche Ansprüche ab. Konzipiert für das junge Paar, den modernen Single oder die kleine Familie. Die charmanten Dachwohnungen mit großzügigem Wohn-/Essbereich überzeugen ebenso, wie die gut geschnittenen Etagenwohnungen mit eigenem kleinen Garten oder Balkon.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage des Objekts. Die Sportallee Terrassen befinden sich in einer beliebten und sehr ruhigen Wohngegend in Gersthofen mit vielen Reihen- und Einfamilienhäusern. Praktisch um die Ecke finden sich der Lech/Lechkanal und das Naherholungsgebiet, das zum Sport treiben und Spazierengehen einlädt. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe, ein kleiner Golfplatz, ein Badeweiher, das beliebte Freibad Gerfriedswelle, ein Tennisplatz, sowie die Abenstein Arena (Fußball). In wenigen Gehminuten kann die Innenstadt von Gersthofen mit dem City Center (Einkaufszentrum), Banken, Ärzten, verschiedenen Restaurants und Schulen erreicht werden.

Die 13-Parteien-Anlage in Gersthofen, der gepflegten Kleinstadt angrenzend an Augsburg, erfüllt alle wesentlichen Anforderungen für eine gute Kapitalanlage. Wir beraten Sie gerne.


Donauwörth (35 km)
Thyssenstraße
Donauwörther Straße
Grundschule
Hallenbad
Freibad
B2
Sportallee
Arena
Golfclub
Gersthofen
Naherholungs-
gebiet
Bauhaus
Bahnhof
Bahnhofstraße
Stadthalle
Gersthofer Straße
Lechkanal
Lech
Westendstraße
Schubertstraße
Augsburger Straße
Gymnasium
Daimlerstraße
<< Stuttgart (160km)
Kreuz
Augsburg-West
A8
>> München (70 km)
Naherholungs-
gebiet
Augsburg (5 km)

Gersthofen - guter Standort für Ihre Kapitalanlage.

Gersthofen ist zweifelsohne ein hervorragender Standort für eine Kapitalanlage. Die kleine Stadt ist äußerst vermögend, was aus einer jahrelangen hervorragenden Politik und Stadtplanung hervorgeht. Daraus ergibt sich eine außergewöhnlich gute Infrastruktur, eine ausgezeichnete Arbeitsplatzsituation durch die großen dort ansässigen Unternehmen sowie ein sauberes, gepflegtes Stadtbild mit vielen Freizeitangeboten.

Hinzu kommt die optimale Verkehrsanbindung. In Ost-West Richtung durchquert die A8 Gersthofen, über welche Sie Münchens Innenstadt in rund 45 Minuten mit dem PKW erreichen können. In Süd-Nord Richtung verläuft die vierspurige B2 bzw. die B17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet. Alle Annehmlichkeiten der Großstadt Augsburg können bequem und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreicht werden.

Auch die Geschichte der Stadt gestaltet sich interessant: 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. Erste urkundliche Erwähnung war 969 unter dem Namen Gerfredeshoua, der sich über die Jahre zu Gersthofen (um 1424) umformte. Bis 1803 gehörte Gersthofen dem Domstift Augsburg an und wurde 1950 zum Markt und 1969 zur Stadt erhoben.
Besonders beliebt ist Gersthofen auch wegen seiner Nähe zum Lech und dem Lechkanal sowie dem damit verbundenen Naherholungsgebiet. Die langen Waldwege laden zur sportlichen Freizeitbetätigung ein, Jogging, Fahrradfahren oder der Spaziergang mit dem Hund. Im Sommer finden regelmäßig Open Air-Kinovorführungen nahe dem Waldrand am Europaweiher statt, der natürlich auch zum Baden einlädt.

Auenstraße
Freibad
Gerfriedswelle
Tennis
2
4
19d
19c
19b
19a
19
6
8b
8a
8
Sportallee
Parkplatz
BGM-Langhans-Straße
Garagen
P
17
P
10
10a
P
SportalleeTerrassen
P
TG
15a
15
12a
15a
12
Abenstein
Arena
TSV

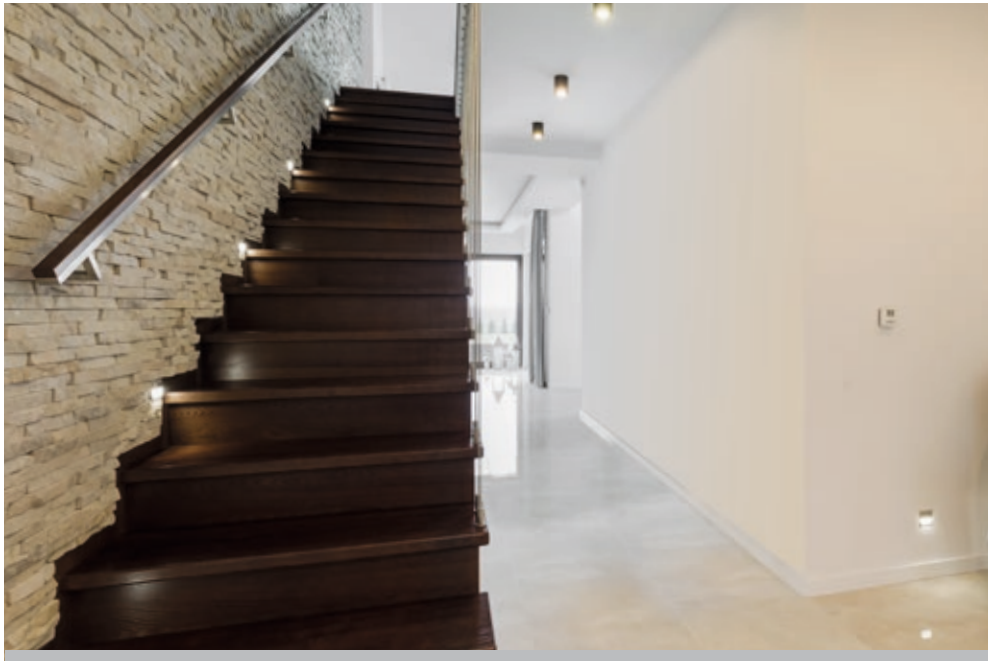
Highlights in den Sportallee-Terrassen

Schon beim Eintreten in die Sportallee Terrassen soll ein behaglich-wohnliches Gefühl entstehen. Deshalb gestalten wir die Treppenhäuser auffallend elegant und lassen eine moderne, angenehm wirkende Beleuchtung integrieren. Die ansehnliche Gestaltung der Gemeinschaftsräume stellt einen ebenso wichtigen Aspekt bei der Erbauung der Sportallee Terrassen dar, wie die in den Wohnungen an sich.

Alle 13 Immobilien sind individuell geplant und überzeugen durch eine optimale Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen eigenen kleinen Garten mit Abstellraum für Gartengeräte. Die Immobilien im ersten Geschoss und im Dachgeschoss erhalten einen Balkon bzw. eine Dachterrasse. Die Balkone erhalten eine elegante Verkleidung in Milchglasoptik. Sehr schön gestalten sich auch die großen, modernen Bäder in den einzelnen Objekten mit hochwertiger Ausstattung, bodentiefen Duschen und einer Festverglasung. Auf der Südseite lassen wir elektrische Plissee-Jalousien in den Wohn- und Essbereichen integrieren. Für Dunkelheit sorgen reguläre Jalousien in den Schlafräumen. Auf Wunsch können Markisen und Videogegensprechanlagen verbaut werden.

Ein weiteres Highlight ist die unter dem Objekt liegende Tiefgarage, die über das Treppenhaus bequem erreicht werden kann. Im Außenbereich sind ebenfalls noch einmal fünf Stellplätze geplant.

Letztendlich überzeugt das KfW 70 Effizienzhaus durch die lukrativen KfW Förderungen, welche bei einer Finanzierung in Anspruch genommen werden können. Nehmen Sie auch hierzu unsere Serviceleistungen und unser Know-how in Anspruch - wir helfen Ihnen gerne.



Wohnung 1

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	23,61 qm
Schlafzimmer:	14,78 qm
Diele:	4,64 qm
Bad:	6,06 qm
Terrasse (1/2):	2,26 qm
Gesamt:	**51,35 qm**

Gartenanteil
Eingang
Wohnung

Wohnung 2

Wohnfläche:

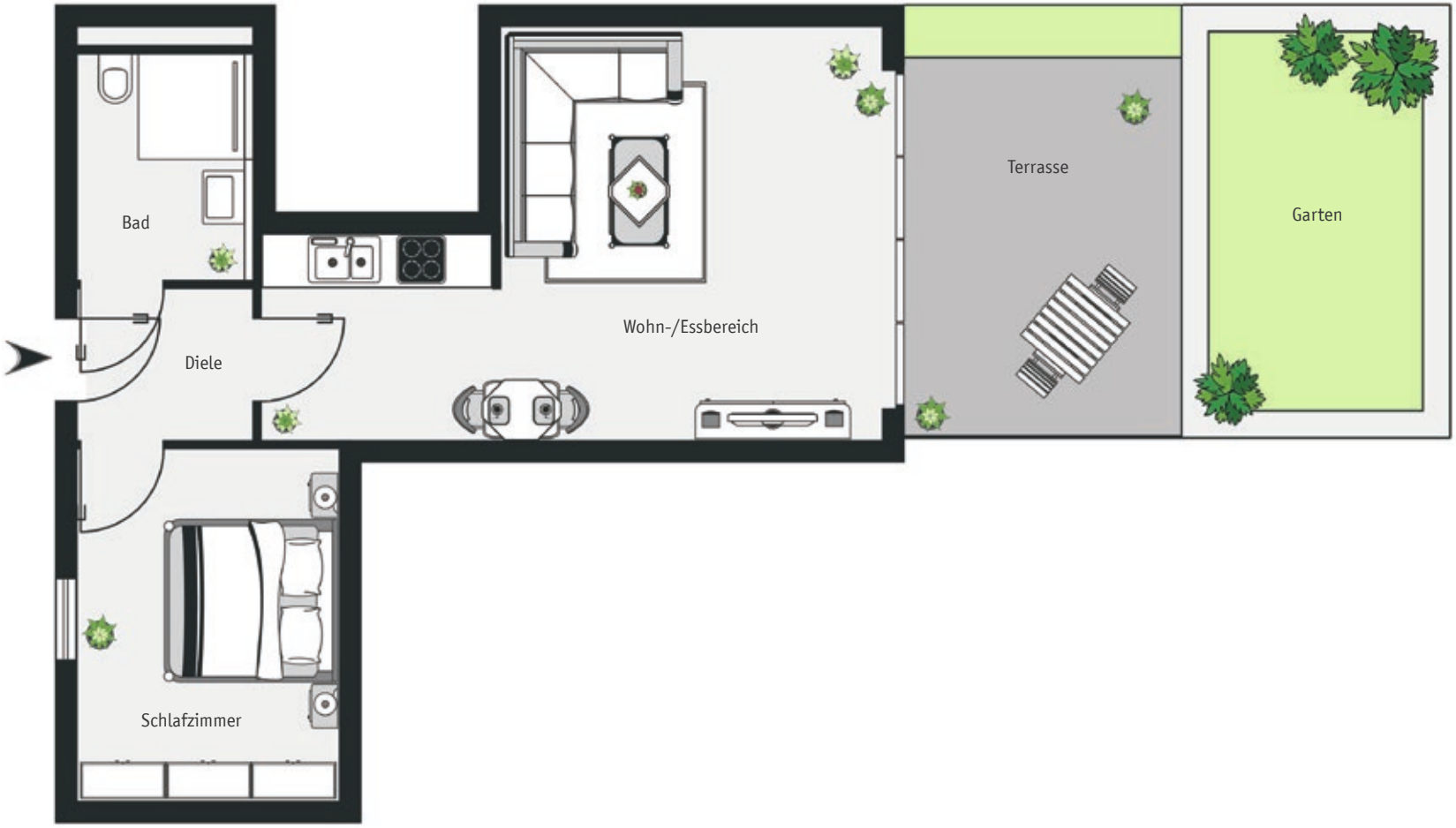
Wohn-/Essbereich:	26,39 qm
Schlafzimmer:	12,77 qm
Diele:	7,28 qm
Bad:	5,29 qm
Terrasse (1/2):	7,21 qm
Gesamt:	**58,94 qm**

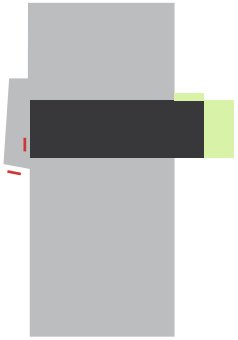
Gartenanteil
Eingang
Wohnung

Wohnung 3

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	29,27 qm
Schlafzimmer:	13,37 qm
Diele:	4,09 qm
Bad:	5,39 qm
Terrasse (1/2):	7,21 qm
Gesamt:	**59,33 qm**





Gartenanteil
Eingang
Wohnung

Wohnung 9

Wohnfläche:

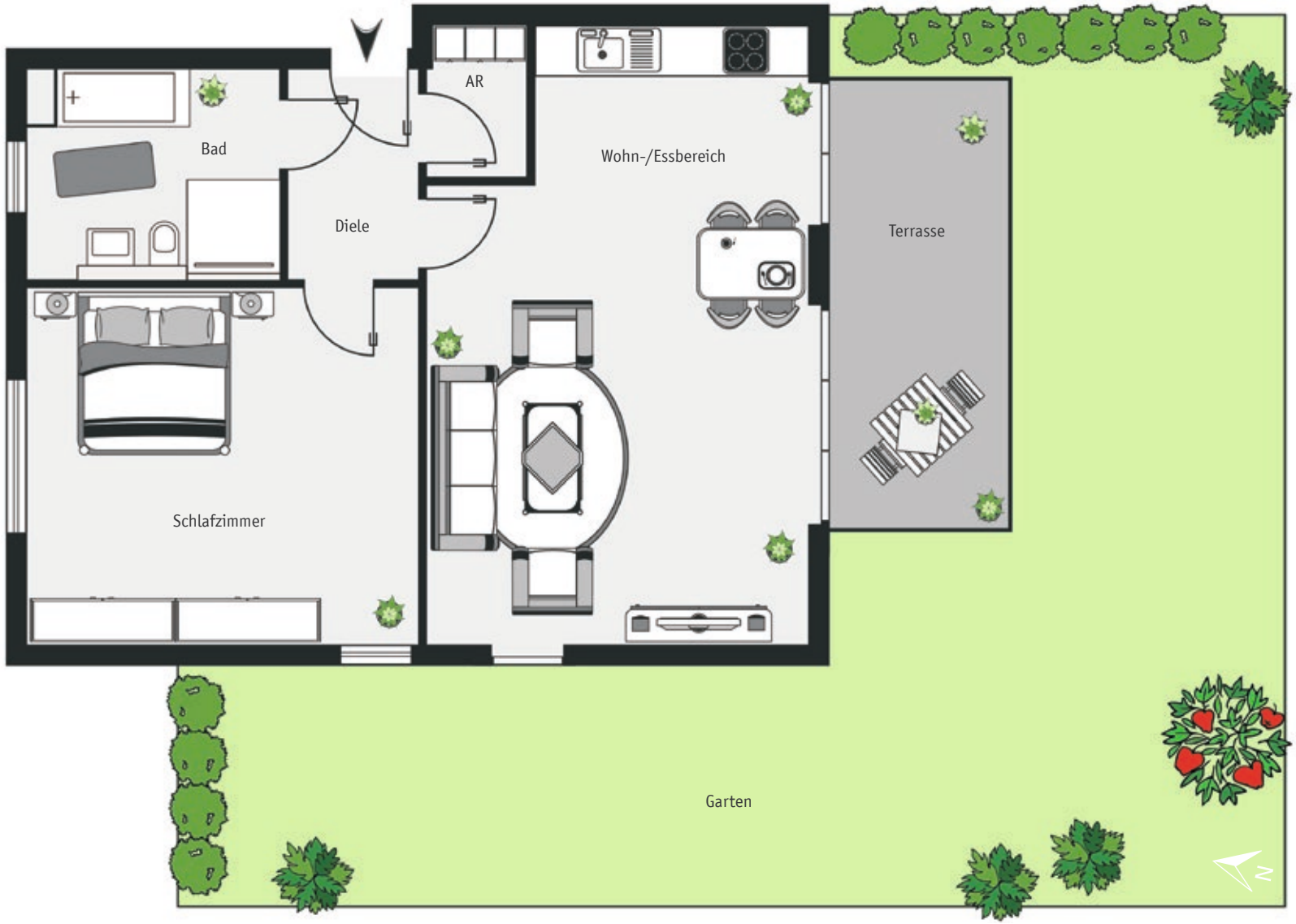
Wohn-/Essbereich:	27,90 qm
Schlafzimmer:	16,26 qm
Kinderzimmer:	11,44 qm
Diele:	7,02 qm
Bad:	8,55 qm
Terrasse (1/2):	7,27 qm
Gesamt:	**78,44 qm**

Gartenanteil
Eingang
Wohnung

Wohnung 10

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	37,56 qm
Schlafzimmer:	23,75 qm
Diele:	4,79 qm
Bad:	8,50 qm
Abstellraum (AR):	2,41 qm
Terrasse (1/2):	7,59 qm
Gesamt:	**84,60 qm**

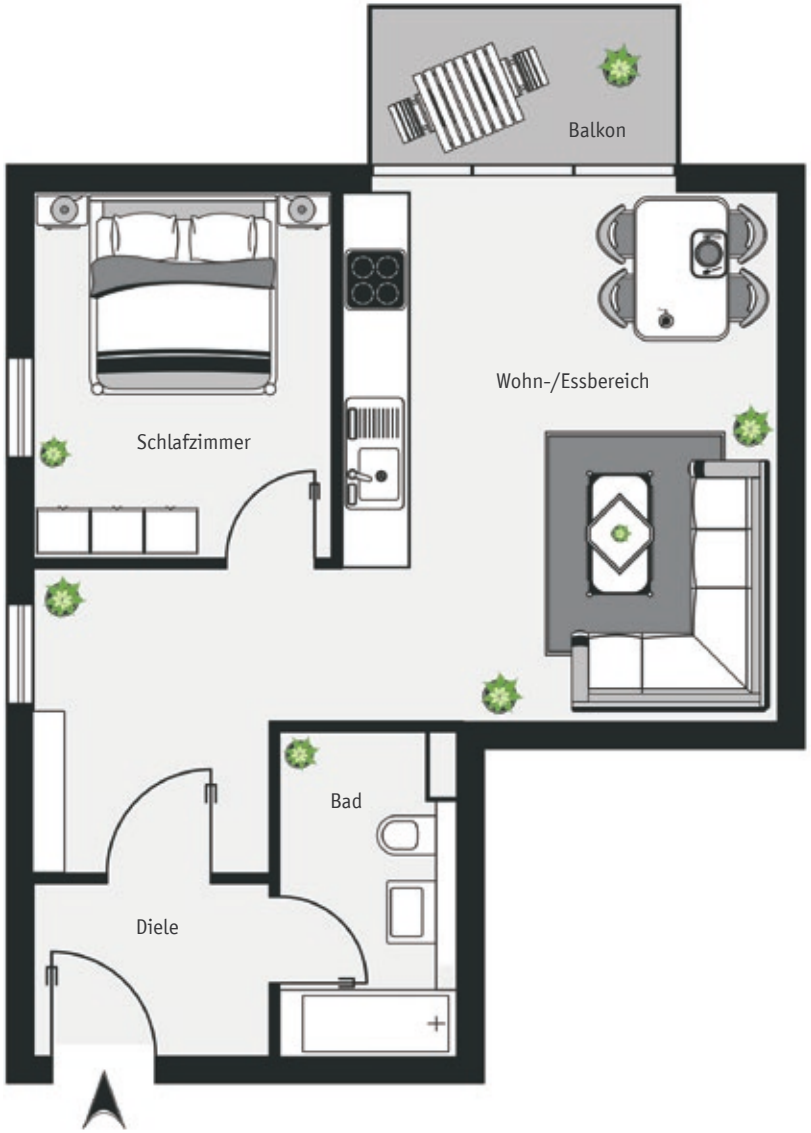


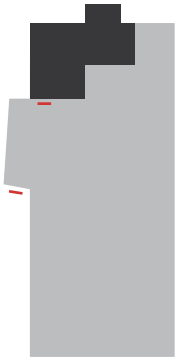
Gartenanteil
Eingang
Wohnung

Wohnung 4

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	28,12 qm
Schlafzimmer:	9,69 qm
Diele:	3,54 qm
Bad:	4,98 qm
Balkon (1/2):	2,26 qm
Gesamt:	**48,59 qm**



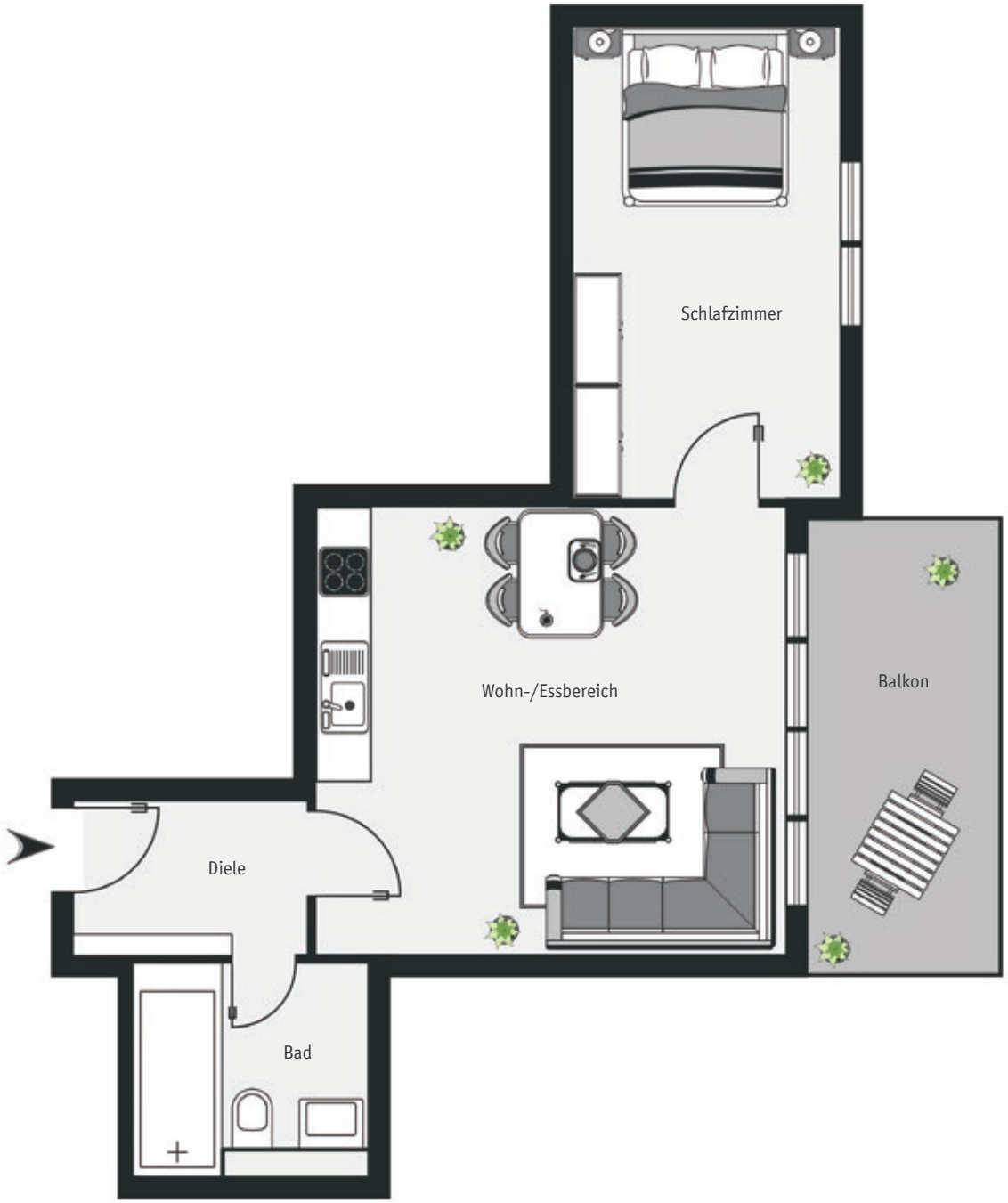


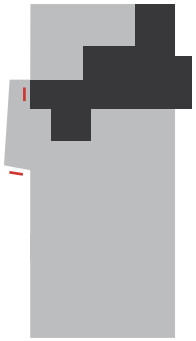
Eingang
Wohnung

Wohnung 5

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	26,39 qm
Schlafzimmer:	14,78 qm
Diele:	4,42 qm
Bad:	5,48 qm
Balkon (1/2):	5,60 qm
Gesamt:	**56,67 qm**



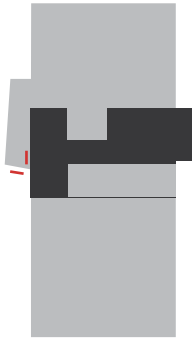


Eingang
Wohnung

Wohnung 6

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	29,27 qm
Schlafzimmer:	13,37 qm
Diele:	4,09 qm
Bad:	5,92 qm
Balkon (1/2):	5,60 qm
Gesamt:	**58,25 qm**

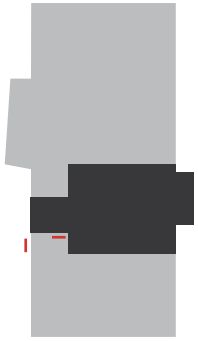


Eingang
Wohnung

Wohnung 11

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	30,54 qm
Schlafzimmer:	14,34 qm
Kinderzimmer:	11,44 qm
Diele:	8,73 qm
Bad:	6,35 qm
Balkon (1/2):	5,23 qm
Gesamt:	**76,63 qm**

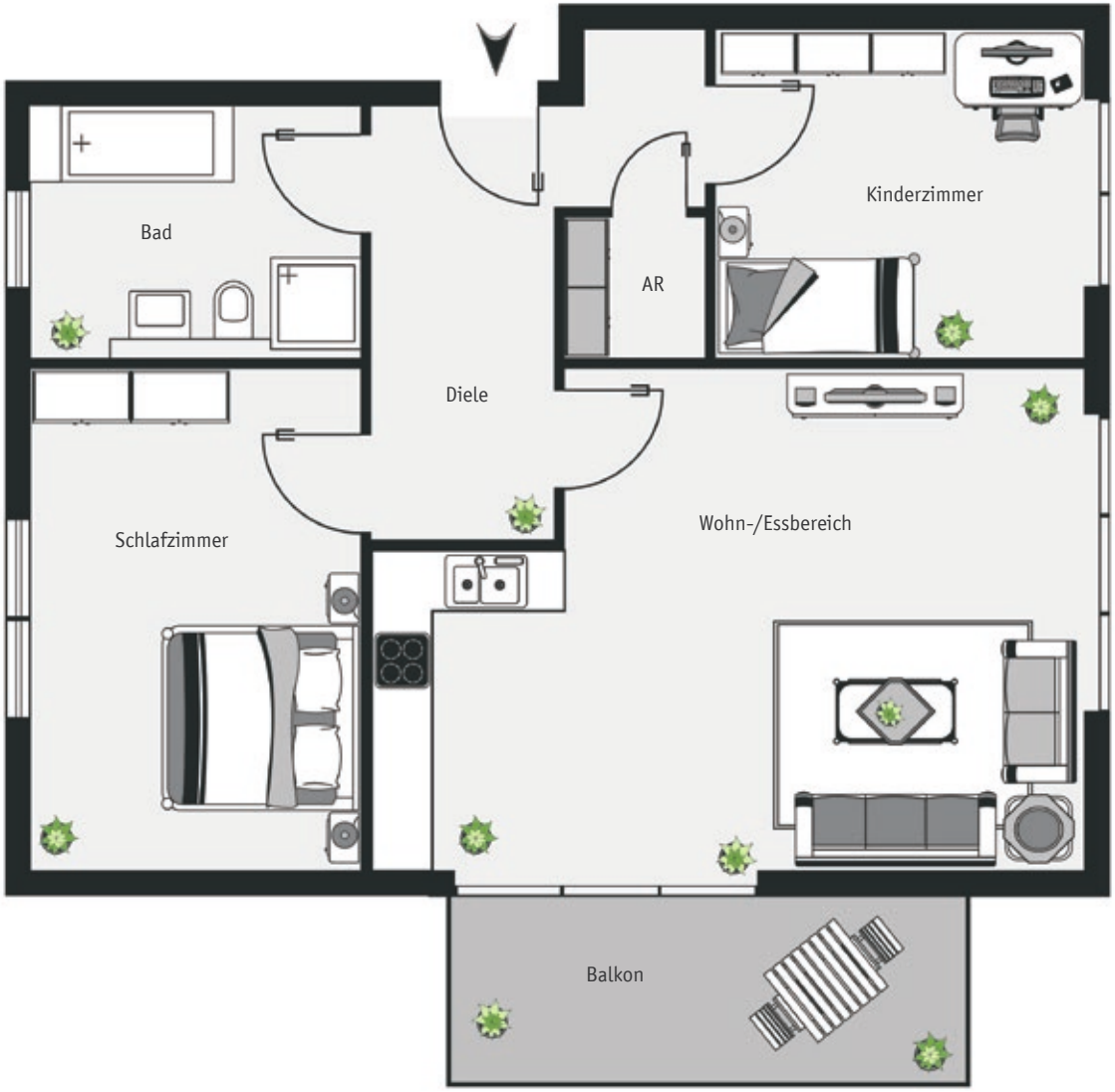


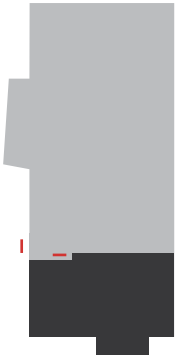
Eingang
Wohnung

Wohnung 12

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	30,99 qm
Schlafzimmer:	15,11 qm
Kinderzimmer:	11,36 qm
Diele:	7,57 qm
Bad:	7,55 qm
Vorraum:	2,38qm
Abstellraum (AR):	1,72 qm
Balkon (1/2):	4,49 qm
Gesamt:	**81,17 qm**





Eingang
Wohnung

Wohnung 7

Wohnfläche:

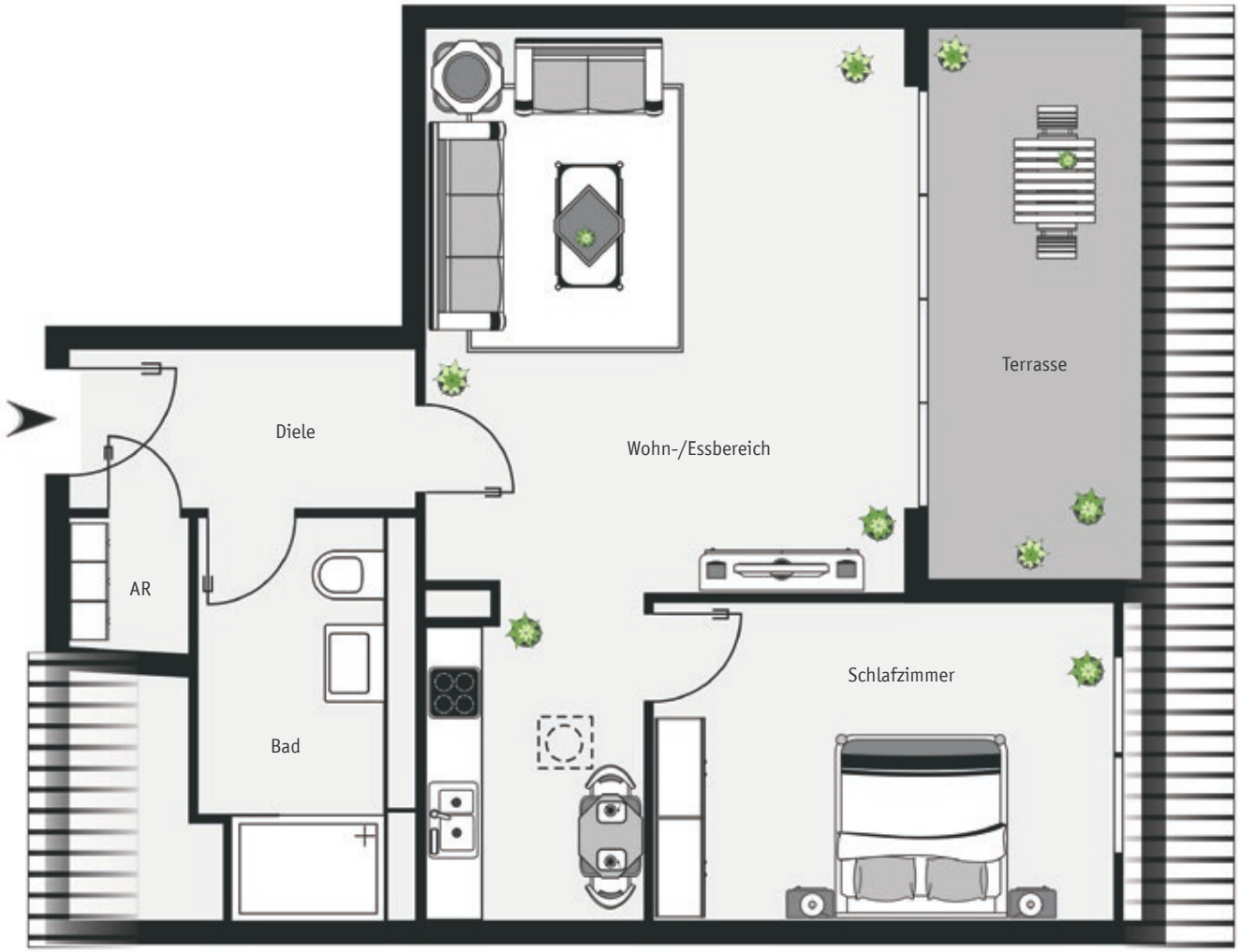
Wohnen:	21,07 qm
Kochen:	15,94 qm
Schlafzimmer:	13,68 qm
Arbeitszimmer:	10,62 qm
Diele:	3,17 qm
Bad:	9,33 qm
Flur:	8,32qm
Terrasse (1/2):	4,19 qm
Gesamt:	**86,32qm**

Eingang
Wohnung

Wohnung 8

Wohnfläche:

Wohn-/Essbereich:	29,21 qm
Schlafzimmer:	11,46 qm
Bad:	5,65 qm
Diele:	4,17 qm
Abstellraum (AR):	1,19 qm
Terrasse (1/2):	4,19 qm
Gesamt:	**55,87 qm**

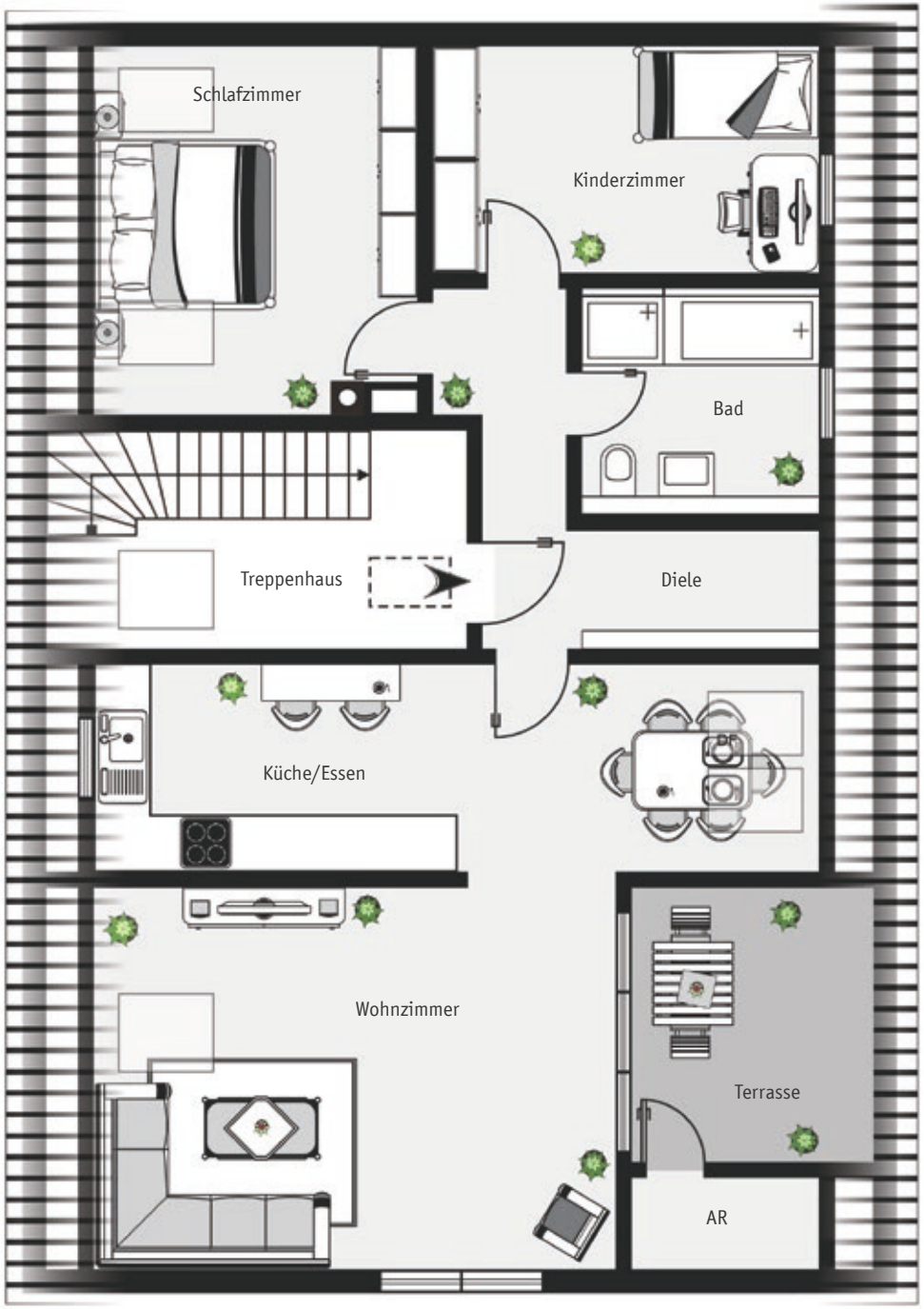


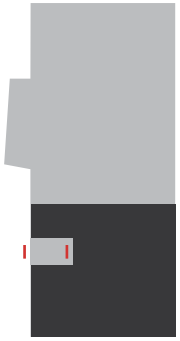
Eingang
Wohnung

Wohnung 13

Wohnfläche:

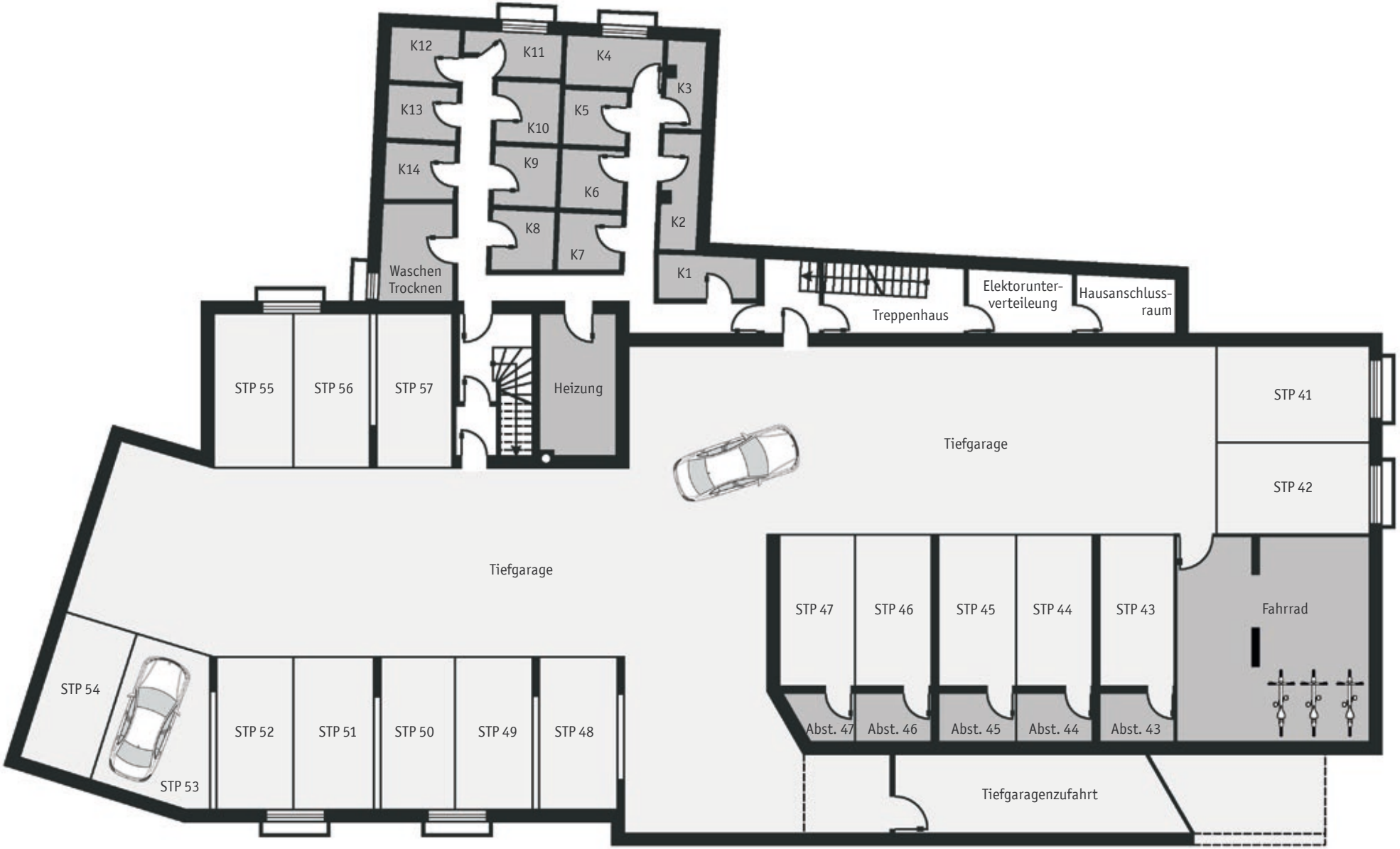
Wohn-/Essbereich:	45,91 qm
Schlafzimmer:	13,20 qm
Kinderzimmer:	11,78 qm
Bad:	6,83 qm
Diele:	9,12 qm
Abstellraum (AR):	1,13 qm
Terrasse (1/2):	4,31 qm
Gesamt:	**92,28 qm**





Eingang
Wohnung

Tiefgarage & Keller



Baubeschreibung

Bauherr: **Sportallee-Terrassen GmbH**
Bauort: **Gersthofen, Sportallee 15b, 15c**
Grundstück: **Gemarkung Gersthofen, Fl-Nr. 219/18**

Grundlegendes

Das neue Mehrfamilienhaus wird insgesamt 13 Wohneinheiten enthalten. Diese werden über zwei Treppenhäuser erschlossen. Jede Wohneinheit verfügt über ein separates Kellerabteil mit eigener Stromversorgung (über Zähleranlage der Wohnung) sowie Beleuchtung. Zum Objekt gehören insgesamt 17 Tiefgaragen-Stellplätze, sowie 5 oberirdische Stellplätze. Für das Anwesen gibt es einen zentralen Müllraum im rückwärtigen Grundstücksbereich, neben den Garagen des Nachbargebäudes. Im Tiefgaragengeschoss befinden sich auch ein großzügig bemessener Fahrradabstellplatz, sowie ein Aufstellplatz für Waschmaschinen und Trockner, sofern diese nicht bereits in den Wohnungen eingeplant sind. Keller Nr. 14 wird als Hausmeisterraum genutzt.

Wände/Decken

Die Außenwände des Objektes werden in moderner Ziegelbauweise mit hochwärmegedämmten Ziegeln erstellt. Statisch notwendige oberirdische Bauteile aus Stahlbeton erhalten hierbei eine außenseitige Wärmedämmung in ausreichender Stärke, um die Dämmeigenschaften des KFW 70 Standards zu erzielen. Die Innenwände der Wohnungstrenn- und Treppenhauswände sind ebenfalls in Ziegelbauweise erstellt und ebenso wie Außenwände beidseitig verputzt. Die Schallschutzanforderungen nach DIN werden selbstverständlich erfüllt. Die Entkoppelung der Wohnungstrennwände einbindend in die wärmegedämmten Außenwände erfolgt nach neustem Stand der Technik. Die Trennwände der einzelnen Zimmer sind in den Wohnungen teilweise in Trockenbauweise erstellt – ebenso wie die Innenwände im Dachgeschoss. Die Decken vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sind aus Stahlbeton erstellt. Die Decken in den Bädern sind teilweise abgehängt, um für die modernen Installationen der Badtechnik, sowie für indirekte oder integrierte Beleuchtung den benötigten Platz zu schaffen. Die Außen- u. Innenwände im Keller- u. Tiefgaragenbereich werden als Fertigteil- oder Halbfertigteilwände (sog. Sandwichwände) erstellt und bleiben ohne Verputz. Die Böden der Keller u. Tiefgaragenbereiche werden als oberflächenfertige Betonböden hergestellt. Dies gilt nicht für die Böden der Waschküchen bzw. Treppenhaus. Hier erfolgt teilweise der Einbau von wärmegedämmten Fußbodenkonstruktionen bzw. Ausführung mit Fliesen- oder Feinsteinzeugbelag. Die Ausbildung des gesamten Untergeschosses erfolgt hier in grundwasserdichter Ausführung.

Dächer

Der Dachstuhl des Gebäudes wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen erstellt. Teilweise werden Dachgeschossbereiche zur Sicherstellung des baulichen Brandschutzes hierbei zusätzlich auch mit einer inneren Stahlbetonverstärkung versehen. Die Sparrenhöhe beträgt ca. 22 cm und nimmt die Dämmung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf. Zusätzlich erhält der Dachstuhl oberseitig eine Dämmung aus Holz-Weichfaserplatten zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Darüber erfolgt die Lattung zur Aufnahme der Pfannendeckung im Farbton Anthrazit. Die Dachhaut des Objektes wird mit Betonflachdachpfannen in moderner Optik eingedeckt – die Dachentwässerung, bzw. Ausbildung der Klempnerarbeiten, wird hierbei in Titanzink-Ausführung ausgebildet. Sämtliche Dachgeschosswohnungen sind ebenfalls über die beiden Treppenhäuser zugänglich. Die Dächer erhalten, soweit notwendig, teilweise Schneefanggitter über allen Hauseingängen, Balkonbereichen der darunterliegenden Wohnungen, bzw. vor PKW-Stellplätzen. Sämtliche Dachaufbauten sind als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dachausführung aus Titanzinkblech und Seitenwände aus Faserzementplatten mit fertiger Oberflächenausführung ausgebildet. Der Raum Wohnen der WHG Nr. 7 sowie der Raum Wohnen/Kochen der WHG Nr. 13 bleiben bis zum Dachspitz hin offen.

Heizung

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, sowie zusätzlich im Bad einen Handtuchheizkörper. Die Steigleitungen, sowie die Verteilleitungen sind hierbei aus modernen Verbundrohren oder als Stahlleitungen ausgeführt und entsprechen dem neusten Stand der Technik. Als Heizquelle fungiert eine Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik und solarer Unterstützung zur Brauchwassererwärmung.

Sanitär

Die modernen, funktional ausgestatteten Bäder erhalten geflieste Duschen mit Ablaufrinne (teilweise in bodengleicher Ausführung) mit Echtglas-Spritzschutzwänden (in den großen Wohnungen teilweise zusätzlich Einbau einer Badewanne laut Plan), moderne Sanitärkeramik der Fabrikate Duravit, Keramag oder gleichwertig nach Bemusterungsausstellung des Verkäufers in der Farbe Weiß und große Spiegel. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss wird, soweit platztechnisch möglich, in jeder Wohnung zusätzlich angeboten. Sämtliche Armaturen von den Marken Hansa und Grohe oder gleichwertig (Ausführung Chrom) ebenfalls nach Bemusterungsausstellung des Verkäufers.

Sämtliche Bäder werden mit einer modernen Vorwandinstallation ausgestattet – die WC´s werden hierbei als wandhängende Modelle ausgeführt. Die Handwaschbecken können, soweit platztechnisch möglich, als Sonderwunsch als Doppel-Waschtischanlage ausgeführt werden. Der Ausstattungsstandard ist hierbei hochwertig, dies spiegelt sich auch in der Vorsehung von Handtuchhaltern, Haken für Bademäntel, etc. wieder.

Elektroinstallation

Die Hauptverteilung, einschl. der Zähleranlage, befindet sich im Keller. Hier wird direkt hinter dem Hausanschlussraum ein eigener Zählerraum für die Stromzähleranlage geschaffen. Von dort erfolgt die Elektroinstallation unter Putz verlegt oder über Kabeltrassen geführt zu den jeweiligen Steigsträngen, mit Weiterführung der Zuleitungen bis zu den Sicherungskästen der Stromunterverteilung. Die Installation der gesamten elektrischen Anlage erfolgt in den Wohnungen unter Putz. Die Elektrik der Wohnungen entspricht einer hochwertigen Ausstattung nach Stand der Technik – als Bedienelemente kommen hierbei moderne Flächentaster der Firma Gira oder Busch-Jäger in Farbton Weiß oder Anthrazit zum Einsatz. Die Decken in den Bädern erhalten hierbei LED-Strahler. Der Sicherungskasten in der Wohnung selbst befindet sich an einer leicht zugänglichen Stelle und nimmt auch die gesamte Medienversorgung auf. Der Telefonanschluss befindet sich zentral im Wohnzimmerbereich - von dort aus ist ein Leerrohrnetz aufgebaut, um die Anschlüsse z.B. auch in Schlaf- u. Kinderzimmern realisieren zu können. Dies betrifft in gleicher Ausführungsart auch die SAT-Anlage oder Kabelanschluss.

Alle Wohnungen erhalten eine an die Briefkastenanlage angebundene Klingelanlage, nebst Innensprechstelle. Auf Sonderwunsch hin kann eine Videosprechstelle aufgerüstet werden.

Die Beleuchtung im Treppenhaus funktioniert über Bewegungsmelder, die Wohnungseingangstüren erhalten hier zusätzlich zur Deckenbeleuchtung noch zusätzliche Akzentbeleuchtungen. Das Schalterprogramm entspricht dem sonstigen Hausstandard. Sämtliche Mieterkeller erhalten eine an die Wohnungsinstallation angebundene Elektroausstattung mit einem Beleuchtungskörper an der Decke, sowie eine zugehörige Steckdose. Jede Wohnung, für die keine Aufstellmöglichkeit der Waschmaschinen und Trockner innerhalb der Wohnung gegeben ist, erhält im Waschraum zwei absperrbare Steckdosen und jeweils einen separaten Wasseranschluss.

Folgende Installationen in den Räumen:

Wohnzimmer:

2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke oder Wand)
6 Steckdosen
1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Schlafzimmer:

1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
6 Steckdosen
1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer:

1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
6 Steckdosen
1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Küche:
1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
6 Steckdosen im Arbeitsbereich
1 Herdanschluss
1 Spülmaschinenanschluss
1 Dunstabzugsanschluss
1 Kühlschrankanschluss

Flur:
1-2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke)
2 Steckdosen
1 Sprechstelle für Türsprechanlage

Bad:
1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
3 Einbauspots
1 Wandauslass mit Schaltung (Spiegel)
2 Steckdosen
1 Waschmaschinenanschluss (wenn platztechnisch möglich und nicht schon im Keller vorgesehen)
1 Trockneranschluss (wenn platztechnisch möglich und nicht schon im Keller vorgesehen)

WC:
1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
1 Lichtauslass mit Schalter (Wand)
1 Steckdose

Abstellraum:
1 Lichtauslass mit Schalter
1 Steckdose

Terrasse- Balkon:
1 Wandauslass
1 Steckdose (absperrbar)
(Licht und Steckdose von innen schaltbar)

Kellerabteil:
1 Schiffsleuchte + 1 Steckdose+ 1 Schalter

Fenster-/Belichtungselemente
Das Haus erhält moderne, dreifach verglaste Fenster, bzw. Fenstertüranlagen, einschl. ggf. erforderlichen inneren Fensterbänken in Naturstein. Hierbei lassen sich alle Schlafräume, Kinderzimmer und Bäder mit mechanischen Rollläden verdunkeln – in den Wohnräumen und Küchen werden Außenjalousien ausgeführt, die elektrisch bedienbar sind. Zuzüglich sind die Badfenster (auf Wunsch) mit einer Sichtschutzfolie ausgestattet. Im Erdgeschossbereich erhalten die Fenster eine VSG-Verglasung zur Verbesserung des Einbruchschutzes. Einzelne Fenster an der Nordseite (WHG Nr. 2 – Schlafen, WHG Nr. 3 – Schlafen, WHG Nr. 6 – Schlafen) des Hauses erhalten außenliegende Brandschutzeinrichtungen (Brandschutzvorhänge), welche im Notfall den baulichen Brandschutz zu Nachbargebäuden sicherstellen.

Alle Fenster und Terrassentüren in den Wohnbereichen bzw. alle Fenster Richtung Süden und Westen erhalten, sofern vor nicht bereits erwähnt, elektrisch bedienbare Raffstores mit Lamellen in Aluminium, Lamellenfarbe anthrazit. Motorantrieb ist für alle Fensterelemente, ausgenommen Elemente mit einer Breite von unter 60 cm (hier Kurbelantrieb), vorgesehen.

Die Ausführung der Dachflächenfenster erfolgt in Kunststoff. Fabrikat Velux. Jalousien oder Rollos sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich. Die Wohnungen können auf Sonderwunsch nach Vorgabe und Bemusterung des Verkäufers mit elektr. Markisen ausgestattet werden.

Eingangstüren
Die Eingangstüren sind, einschl. der teilweise vorhandenen seitlichen Festverglasungen, als Aluminium-Haustürelement mit integriertem Briefkasten-/Klingelmodul aufgebaut. Dort wo dies platztechnisch nicht möglich ist, wird die Briefkasten-/Klingelanlage als freistehendes Modul aufgebaut.

Bodenbeläge
In den Wohnungen werden die Bodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen als Vinyl-Bodenbelag oder Parkett mit Eignung für die Belegung auf Fußbodenheizung ausgeführt (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 50,- €/m² – incl. Verlegung). In den Fluren, WC´s und Bäder sind großformatige Fliesen mit einer Größe von 30 cm x 60 cm (zugrunde gelegter Materialpreis brutto

50,- €/m² - incl. Verlegung – Verlegeart laufender Verband) vorgesehen. Die Beläge werden rechtzeitig bemustert und können durch artgleiche Materialien, mit entsprechender Eignung für den vorgesehenen Einsatzbereich, wahlweise durch den Käufer auch selbst bestimmt werden.

Fassade

Die Fassade wird in einem hellen Grauton ausgeführt. Die Fensterelemente sind hierbei außenseitig und innenseitig in Farbton weiß ausgeführt.

Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als glatte, weiß beschichtete Türblätter mit Quernuten sowie mit Röhrenspankern und den zugehörigen Umfassungszargen als Holzzargen ausgeführt und sind im Objekt einheitlich ca. 2,13 m hoch. Für die Türen der WC´s werden WC-Verriegelungen vorgesehen, dies gilt auch für die Bäder, sofern die Wohnungen nicht über separates WC verfügen. Die Wohnungseingangstüren entsprechen, hinsichtlich der Schallschutz- und Klimaklasse, den gesetzlichen Anforderungen. Zur Erhöhung der Einbruchsicherheit werden Mehrfachverriegelungen bei den Wohnungseingangstüren eingebaut.

Außenanlagen

Die befahrbaren Innenhofbereiche, sowie die Zufahrt zur Tiefgarage, wie auch die Besucherstellplätze, werden gepflastert, einschließlich Ausbildung der Einfassungen und Randsteine in Betonausführung. Das Mülltonnenhaus erhält nach außen öffnende Türen und ist über die Schließanlage an das Haus angebunden. Das Einfahrtstor zur Tiefgarage erhält einen elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung. Pflanzflächen werden humusiert und erhalten eine Rasensaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Das Objekt erhält auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 219/2 einen Kinderspielplatz nach gesetzlicher Anforderung in ausreichender Größe mit Spielplatzgeräten und einer Ruhebank.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält eine Grundbeleuchtung gemäß den gesetzlichen Vorschriften zur Erreichung der Mindestleuchtdichte (Energiesparender Modus) sowie zusätzlich eine über Bedientaster oder Schlüsselschalter gesteuerte Zusatzbeleuchtung bei Nutzung durch die Bewohner. Das geräuscharm laufende Garagentor ist über Zugkette im TG-Bereich, Schlüsselschalter am Einfahrtstor außen sowie über entsprechende Funkfernsteuerungen (1 Sender je WHG, zusätzliche Sender können kostenpflichtig erworben werden) elektrisch angesteuert.

Die Tiefgarage wird nach Stand der Technik natürlich belüftet, um die Luftqualität zu gewährleisten. Erdgeschosswohnungen können bevorzugt die Tiefgaragenstellplätze mit separaten Sonderabteil (z.B. Stauraum für Gartengeräte) erwerben.

Balkonanlagen

Die Balkonanlagen werden aus Fertigteil-Balkonen erstellt und sind oberflächenfertig ausgeführt. Die Brüstungen werden als Stahlgeländer mit Glasfüllungen und aufgelegtem oberen Handlauf aus V2a-Stahl errichtet. Die Balkonanlagen sind hierbei auf Stahlbetonpunktfundamenten gegründet und zusätzlich komplett entwässert.

Allgemeines

Das Innengeländer in den Treppenhäusern wird als Stahlkonstruktion mit oben aufliegendem Edelstahl- oder Holzhandlauf ausgeführt. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungsmelder angesteuert und ist, hinsichtlich der Ausleuchtung, ausreichend mit modernen Spotlichtern dimensioniert. Zusätzlich erhält jede Wohnungseingangstür eine Akzentbeleuchtung mit deutlicher Kennzeichnung des Klingelschalters – hier ist als Schalterprogramm ebenfalls Busch-Jäger oder Gira vorgesehen. Eine Wand pro Geschoß erhält an der Treppenseite eine Verkleidung aus 1 cm starken Klinkersteinen oder Granitziersteinen mit ansprechender Beleuchtung.

Die Terrassenflächen im Bereich der Dachgeschoßwohnungen werden aus kunstharzmodifizierten Holzbohlenbelägen erstellt – die Konstruktionen sind aufgeständert um die Wasserableitung zu gewährleisten. Die Terrassenflächen im Erdgeschoß werden mit Betonpflaster Größe 40 cm/40 cm ausgeführt. Die zentralen Treppenhäuser erhalten nach oben jeweils ein Dachflächenfenster zur Belichtung/ Entrauchung, bzw. ein nach innen zu öffnendes Fenster, gemäß Brandschutzanforderungen. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) sind jederzeit möglich, sofern dies der Bautenstand zulässt, technisch durchführbar und soweit dies in Abstimmung mit den Behörden steht. Änderungen und Sonderwünsche sind stets mit dem Verkäufer und der örtlichen Bauleitung abzustimmen. Etwaige Mehrungen und Minderungen werden gesondert abgerechnet.

Die in der Baubeschreibung und Exposé gezeigten Bilder dienen ausschließlich Illustrationszwecken.

Chancen & 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 Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung 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 für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

4. Steuerliche Risiken

Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Exposéerstellung bestehenden gesetzlichen Regelungen. Für zukünftige Änderungen wird keine Haftung übernommen. Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen.

5. Finanzierung

Die Konditionen, zu denen die Endfinanzierung aufgenommen wird, können von denen in einer Musterberechnung angenommenen Konditionen nach oben oder unten abweichen und zur Erhöhung oder Senkung der Belastung bzw. der 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 Einkommensersparnis ergibt.

6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahnen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

7. Mieten
In der Vergangenheit war die Mietentwicklung stark an die Inflation gekoppelt. Dies ist aber keine Garantie, dass die Mietentwicklung im Allgemeinen und am Standort im Besonderen immer positiv verlaufen muss.

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

Stand: Juli 2014

Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann auf Grund von eventuellen Druck oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde auf Grundlage der genehmigten Bestandspläne erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

Bauherr und Herausgeber des Prospektes:
Sportallee Terrassen GmbH
Hans-Sailer-Str. 4
86482 Aystetten

Sie haben Fragen? Beratung und Verkauf:

DAS WIRTSCHAFTSFORUM
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co.KG
Döllgast-Strasse 12 I 86199 Augsburg

Tel: 0821-439 72 62 I Fax: 0821-439 72 64
e-Mail: info@das-wirtschaftsforum.de
Internet: www.das-wirtschaftsforum.de

Bauherr:

Sportallee Terrassen GmbH
Hans-Sailer-Str. 4
86482 Aystetten

designed by: apartmedien - www.apartmedien.de