IHR NEUES ANLAGEOBJEKT IN MINDELHEIM

>> 18 Wohnungen
>> Zwischen rund 81 qm und 99 qm
>> Ruhige Lage
>> Zukunftsweisende Umgebung
>> Geringer Kapitaleinsatz
>> Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

MEHR SICHERHEIT FÜR IHRE ZUKUNFT

IHRE NEUE KAPITALANLAGE

Sie suchen eine sinnvolle Investitionsmöglichkeit, eine solide Altersvorsorge, ein Immobilienobjekt zur Kapitalanlage? Das Mehrparteienhaus in Mindelheim bietet Ihnen jetzt eine ideale Option, mit der Sie Ihr Geld sicher, einfach und ohne Risiko investieren können. Aufgrund der Gebäudestruktur und dem Zustand in Mindelheim, eine sehr ansprechende Gelegenheit. Das wirtschaftliche Umfeld in Mindelheim ist einzigartig (gemäß Focus der 6. beste Landkreis in Deutschland).

EINE LOHNENSWERTE INVESTITION

18 WOHNUNGEN IM GRÜNEN

Ruhige Lage

Das Immobilienobjekt liegt in einer ruhigen und sehr grünen Gegend von Mindelheim. Adresse: Am Eichet 28, 30 und 30a. Zum Zentrum sind es rund fünf Minuten mit dem Auto. In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Drogeriemärkte), der Bahnhof und einige Restaurants. Mit dem PKW kann in wenigen Minuten auch die Autobahnauffahrt zur A96 in Richtung München/Memmingen erreicht werden. Die günstige Verkehrsanbindung, die ausgezeichnete Infrastruktur, die das Objekt umgibt, sowie die überschaubare Größe der Stadt, machen diese Kapitalanlage zu einem äußerst attraktiven Wohnobjekt.

Das Objekt

Das Objekt teilt sich in ein Bestandsgebäude (Hausnummer 28 und 30), welches 1973 erbaut wurde, sowie einen Anbau, der 2003 entstand. Im Gesamten verfügt die Immobilie über 18 Wohnungen, die über drei Hauseingänge erschlossen werden. Die drei sehr gepflegten Gebäude stehen auf einem ca. 2.391 qm großen Grundstück und verfügen über fünf Stockwerke. Im EG, 1. OG sowie 2.OG finden sich jeweils zwei Wohnungen pro Haus, zudem gibt es einen Keller und ein Dachgeschoss. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz (es gibt insgesamt 25 oberirdische Stellplätze) sowie ein eigener Keller. Der große Garten und die Dachfläche steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

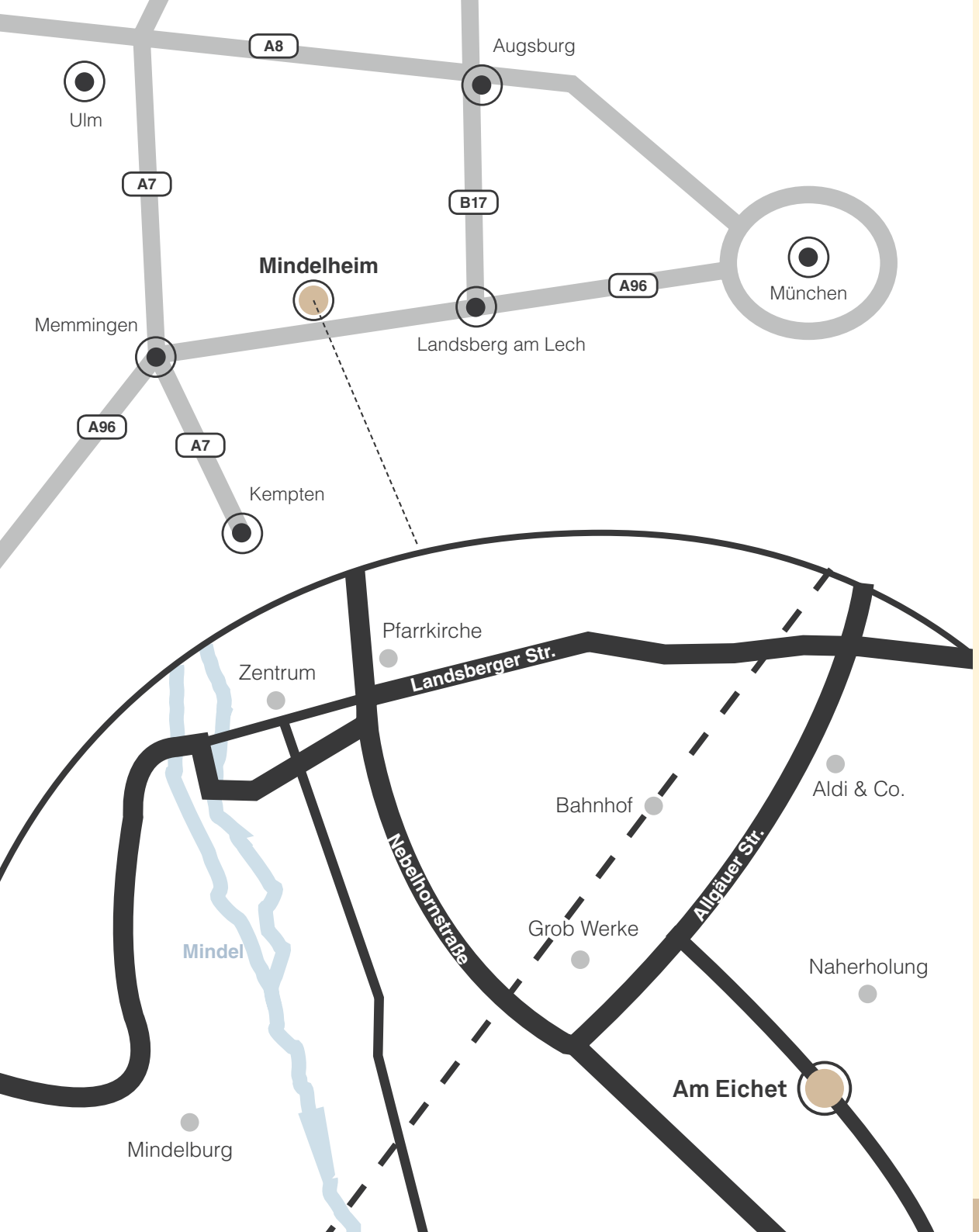
Highlights zusammengefasst

> 18 freundliche, helle Wohnungen mit gutem Grundriss
> Wohnungsgrößen von 81,03 qm bis 99,29 qm
> 3 oder 4 Zimmer Wohnungen
> Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Loggia
> Keller sowie Stellplatz gehören ebenfalls zu jeder Wohnung
> Gaszentralheizung
> KF-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG & JOBSITUATION

MINDELHEIM

In Mindelheim lässt es sich gut leben. Die Stadt bietet unzählige, interessante Möglichkeiten, seine Freizeit vielseitig und angenehm zu gestalten. Die Infrastruktur ist sehr gut, ebenfalls die Verkehrsanbindung sowie die Arbeitssituation. Diese gestaltet sich beinah einzigartig im Landkreis, nur 2,1 Prozent der Erwerbstätigen sind ohne Job und lediglich 0,6 Prozent beziehen Hartz IV. Die Quote gehört zu den niedrigsten in ganz Deutschland.



MINDELHEIM HAT ALLES ZU BIETEN

KLEINSTADT MIT FLAIR

Die historische, beschauliche und vielseitige Kleinstadt Mindelheim liegt sehr verkehrsgünstig an der A96 (eigene Autobahnauffahrt), dennoch sehr malerisch mitten im Unterallgäu. Mindelheim verfügt über rund 14.500 Einwohner, die sich auf 56,44 km² und 19 Ortsteile verteilen. Nachfolgend einige Besonderheiten zur Stadt:

Die altehrwürdige Mindelburg thront über der Stadt.

> Wunderschöner, neue Stadtkern mit verkehrsberuhigter Zone.
> Zahlreiche Einkaufsgeschäfte und Restaurants.
> Attraktive Arbeitsmöglichkeiten, gewachsene Firmen (z. B. Grob Werke).
> Umgeben von schöner Landschaft mit weitläufigen Waldflächen.
> Sehr gute Realschule (Maria-Ward), Gymnasium, Grundschule, etc.
> Zahlreiche Kindergärten und Kitas vorhanden.
> Eigenes Krankenhaus, Frei- und Hallenbad, Eislaufbahn, Sportplätze.
> Buntes Vereinsleben kann praktiziert werden.
> Alle vier Jahre findet das historische Frundsbergfest statt.
> Zahlreiche Grünflächen, Wald- und Wanderwege in der Umgebung

ANSICHT/ÜBERSICHT

Alle 18 Wohnungen sind in drei Häusern untergebracht und können über gesamt drei Hauseingänge erschlossen werden. Auf jeder Etage finden sich sechs Wohnungen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2 Obergeschoss). Nachfolgend eine Übersicht, dabei handelt es sich um die Ansicht von Nordosten. Auf der gegenüberliegenden Seite (Südwesten) finden sich die Balkone/Loggien, die Sie auf der 3D-Ansicht sehen können.

Haus 3
Anbau - Am Eichet 30a

Haus 2
Bestand - Am Eichet 30

Haus 1
Bestand - Am Eichet 28

Parkplätze finden sich vor Haus 3 links, sowie neben Haus 1 rechts. Auf der Rückseite der drei Häuser ist der Garten angelegt, wohin auch die Balkone ausgerichtet sind. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Straße, die das Wohnen ohne Lärmbelästigung durch fahrende Autos, Lastkraftwagen, etc. möglich macht.

BEGEHRTER WOHNRAUM FÜR EINE BREITE ZIELGRUPPE

IHR ANLAGEOBJEKT

Am Eichet 28 und 30

Bei den beiden Häusern mit der Nummer 28 und 30 (sind aneinander gebaut) handelt es sich um das Bestandsgebäude das bereits 1973 erbaut und zwischenzeitlich vollständig renoviert wurde. Zwölf Wohnungen werden über zwei Hauseingänge und zwei voneinander getrennten Treppenhäusern erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon/eine Loggia, der/die nach Südwesten ausgerichtet ist. Von dort können die Bewohner einen schönen Blick ins Grüne werfen und die Ruhe genießen. Alle Immobilien verfügen über den gleichen intelligenten Grundriss, der genügend Raum für eine kleine Familie bietet. Die Wohnungen teilen sich in drei Zimmer, Küche, Bad, eine Diele mit Garderobe, zusätzlich findet sich in jeder Wohnung ein Gäste-WC. Auch ein Keller, sowie ein Stellplatz gehören zu den Wohnungen.

Hausnummer 30a

Im Jahr 2003 entstand ein Anbau, der sich architektonisch sehr harmonisch ins Gesamtbild einfügt. Der Unterschied zu den Bestandswohnungen sind die leicht veränderten Grundrisse, die Wohnungsgrößen, sowie die bei drei Wohnungen ums Eck laufende große Loggia. Die Wohnungen sind 81,03 qm bis 99,29 qm groß und verfügen über drei bis vier Zimmer. Ein Tageslichtbad, ein oder zwei Kinderzimmer, ein eigenes Gäste-WC, sowie teilweise eine kleine Speißekammer machen die Immobilien sehr attraktiv. Die optimale Aufteilung sorgt für einen ausgezeichneten Nutzen der Wohnfläche. Die Bäder sind ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette sowie einem schönen großen Fenster. Auch zu diesen Wohnungen gehört jeweils ein eigener Keller, sowie ein Stellplatz.

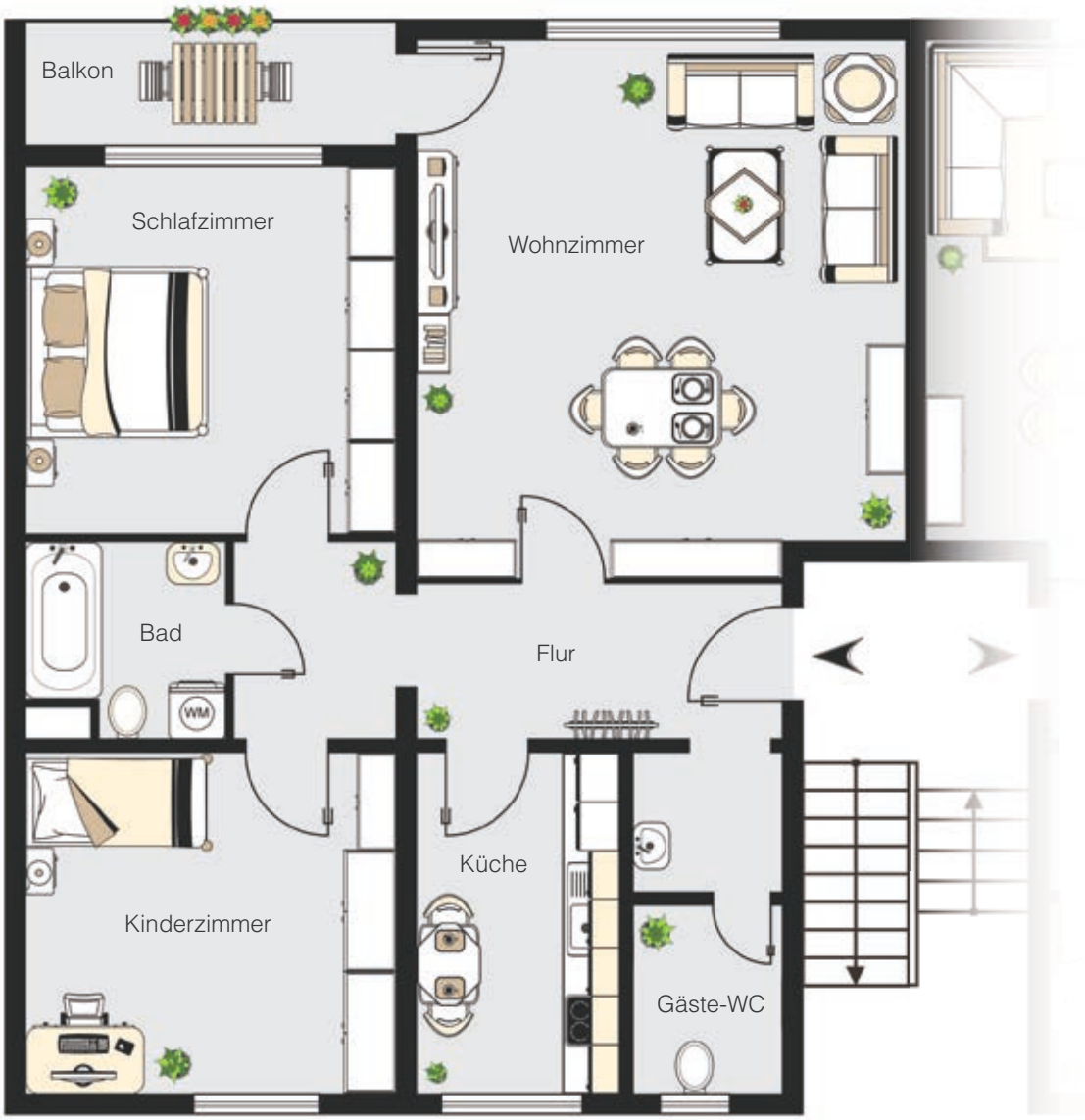
Fazit:

Die Kapitalanlage in Mindelheim spricht eine breite Zielgruppe an. Die Wohnungen sind leicht zu vermieten. Überzeugend auch, die gute Lage und der allgemein sehr gepflegte Zustand des Objekts.

Haus 1 BESTAND - AM EICHET 28

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 1, 3, 5

Die Grundrisse auf allen Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind identisch.



Wohnfläche

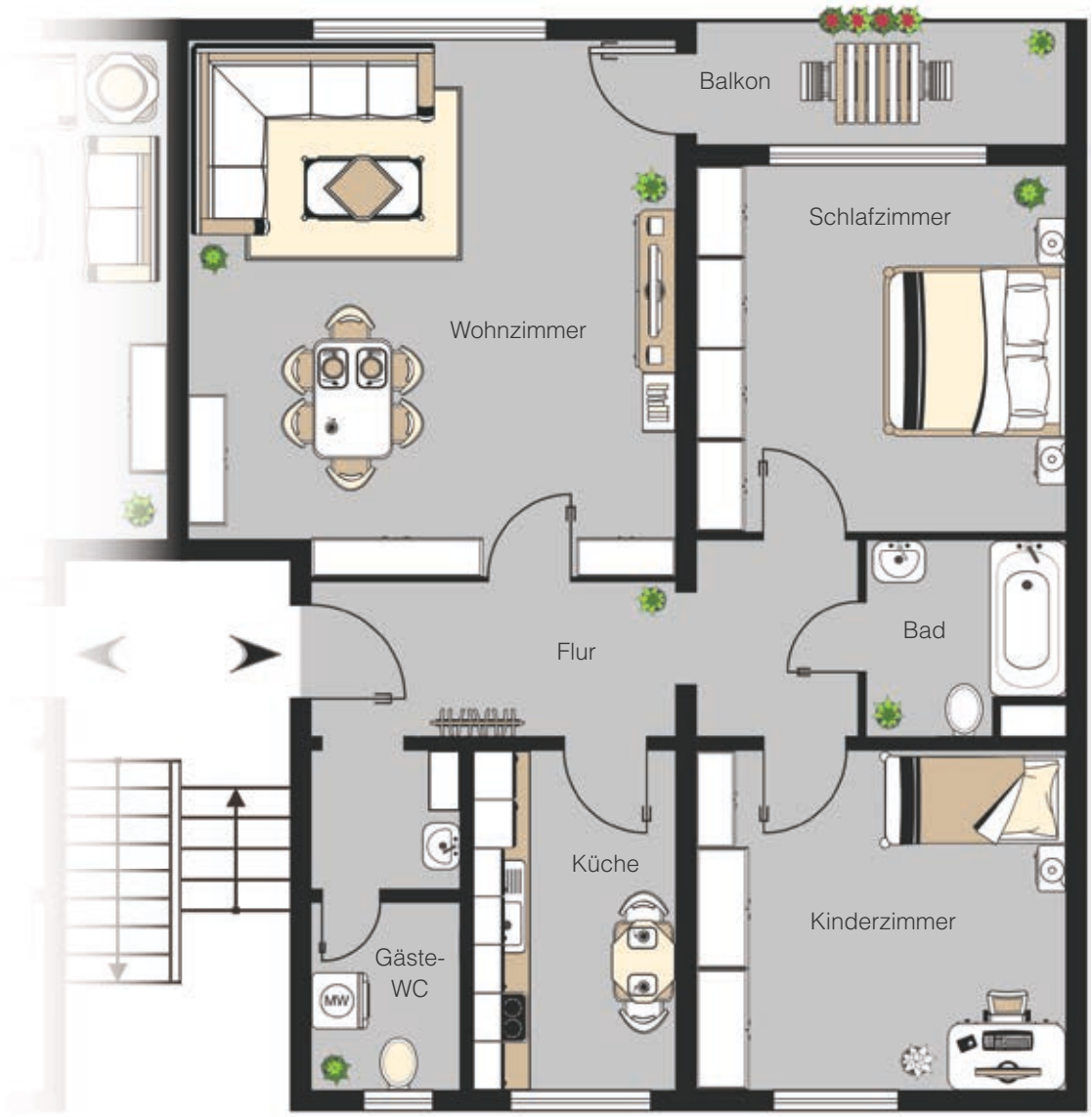
Wohnzimmer	25,58 qm
Schlafzimmer	13,91 qm
Kinderzimmer	13,20 qm
Küche	7,49 qm
Bad	3,74 qm
Gäste-WC	2,90 qm
Flur	10,84 qm
Balkon	2,46 qm (1/2)
Gesamt:	**81,03 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 1 BESTAND - AM EICHET 28

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 2, 4, 6

Die Grundrisse auf allen Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind identisch.



Wohnfläche

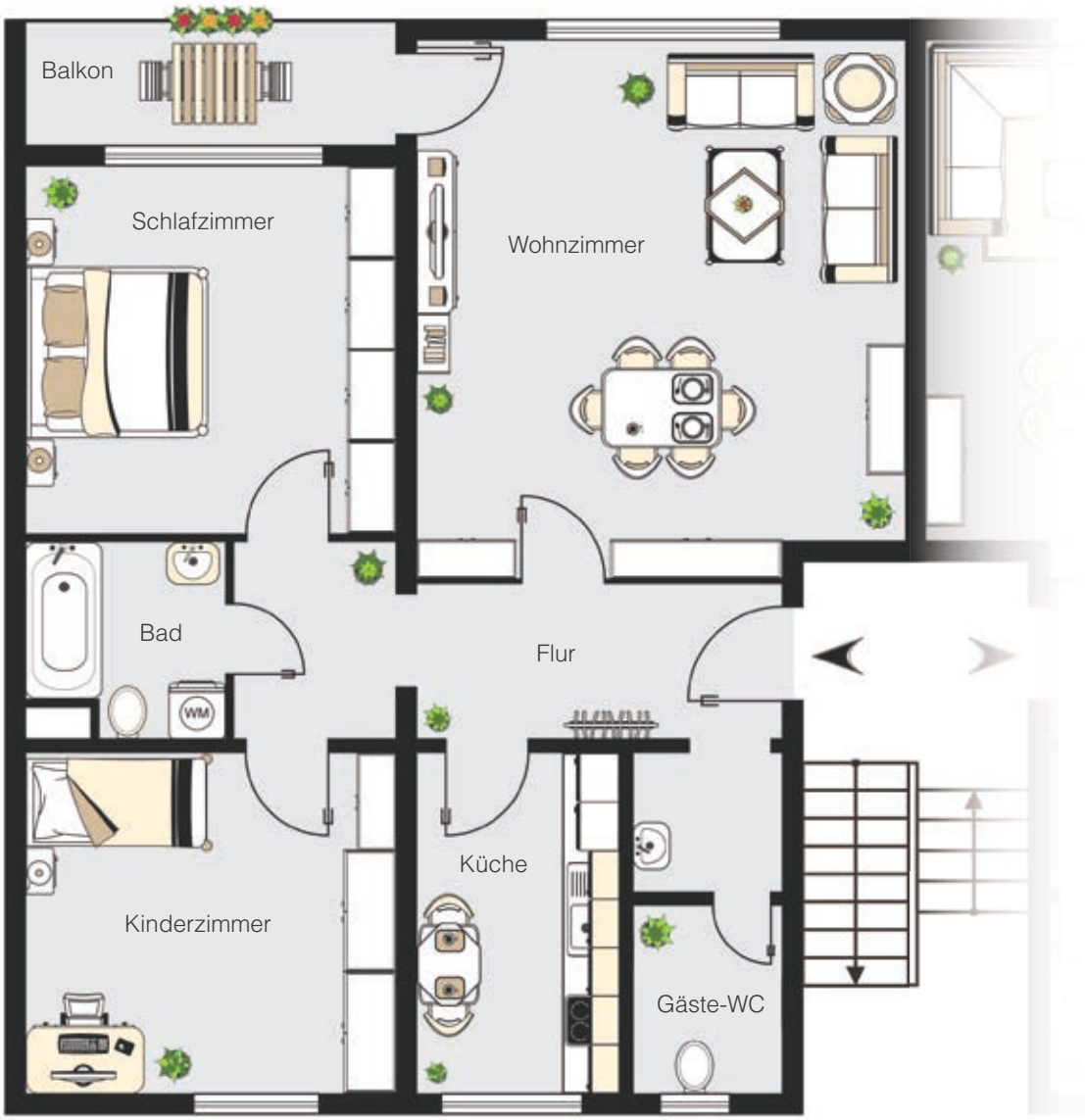
Wohnzimmer	25,58 qm
Schlafzimmer	13,91 qm
Kinderzimmer	13,20 qm
Küche	7,49 qm
Bad	3,74 qm
Gäste-WC	2,90 qm
Flur	10,84 qm
Balkon	2,46 qm (1/2)
Gesamt:	**81,03 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 2 BESTAND - AM EICHET 30

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 7, 9, 11

Die Grundrisse auf allen Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind identisch.



Wohnfläche

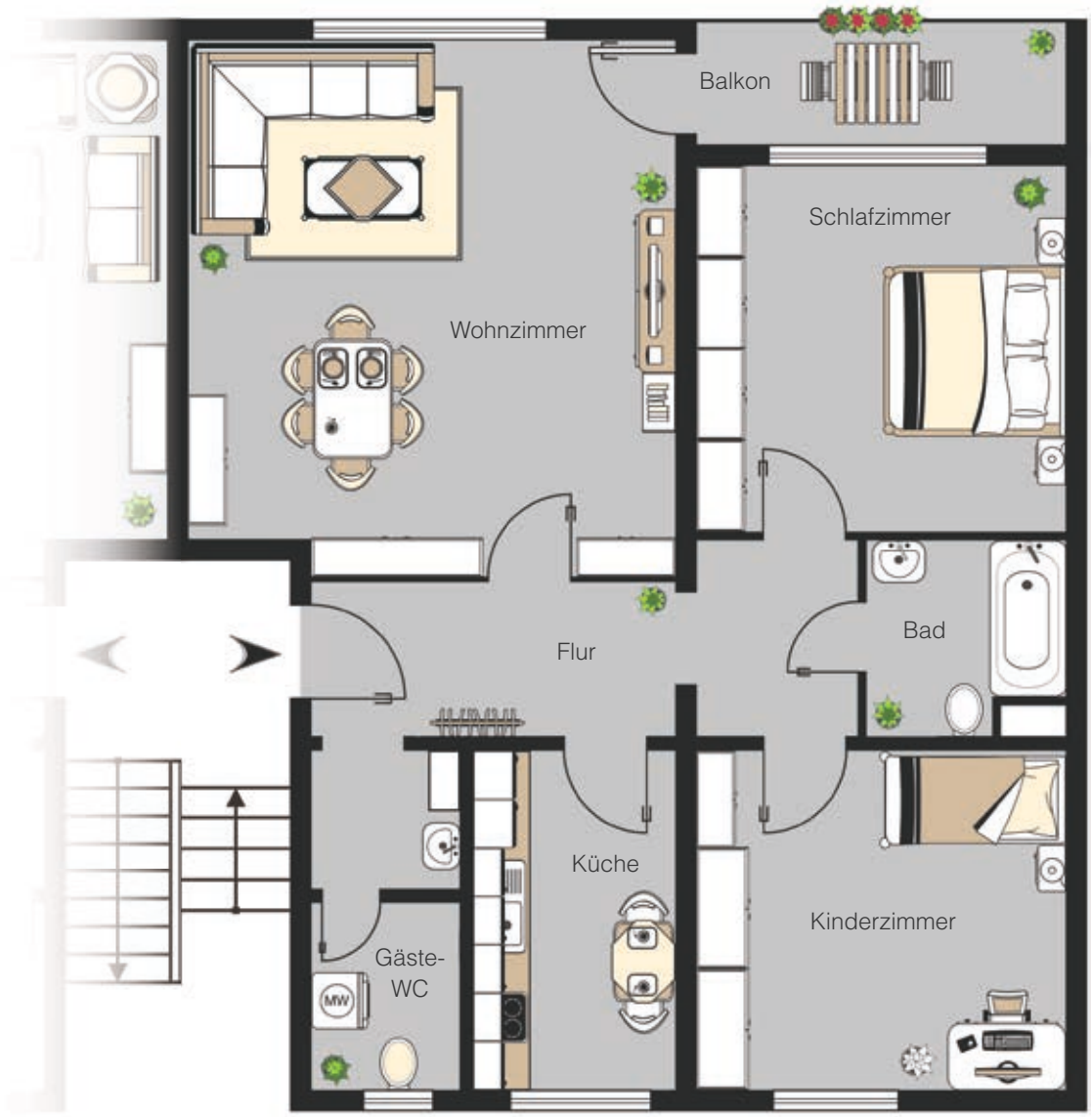
Wohnzimmer	25,58 qm
Schlafzimmer	13,91 qm
Kinderzimmer	13,20 qm
Küche	7,49 qm
Bad	3,74 qm
Gäste-WC	2,90 qm
Flur	10,84 qm
Balkon	2,46 qm (1/2)
Gesamt:	**81,03 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 2 BESTAND - AM EICHET 30

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 8, 10 ,12

Die Grundrisse auf allen Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind identisch.



Wohnfläche

Wohnzimmer	25,58 qm
Schlafzimmer	13,91 qm
Kinderzimmer	13,20 qm
Küche	7,49 qm
Bad	3,74 qm
Gäste-WC	2,90 qm
Flur	10,84 qm
Balkon	2,46 qm (1/2)
Gesamt:	**81,03 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 3 ANBAU - AM EICHET 30 A

GRUNDRISS WOHNUNG 13

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Wohnfläche

Wohnzimmer	31,94 qm
Schlafzimmer	12,85 qm
Kind 1	11,37 qm
Kind 2	11,37 qm
Küche	8,10 qm
Bad	5,70 qm
Gäste-WC	1,80 qm
Flur 1	8,83 qm
Speise	1,50 qm
Balkon	5,83 qm (1/2)
Gesamt:	**99,29 qm**

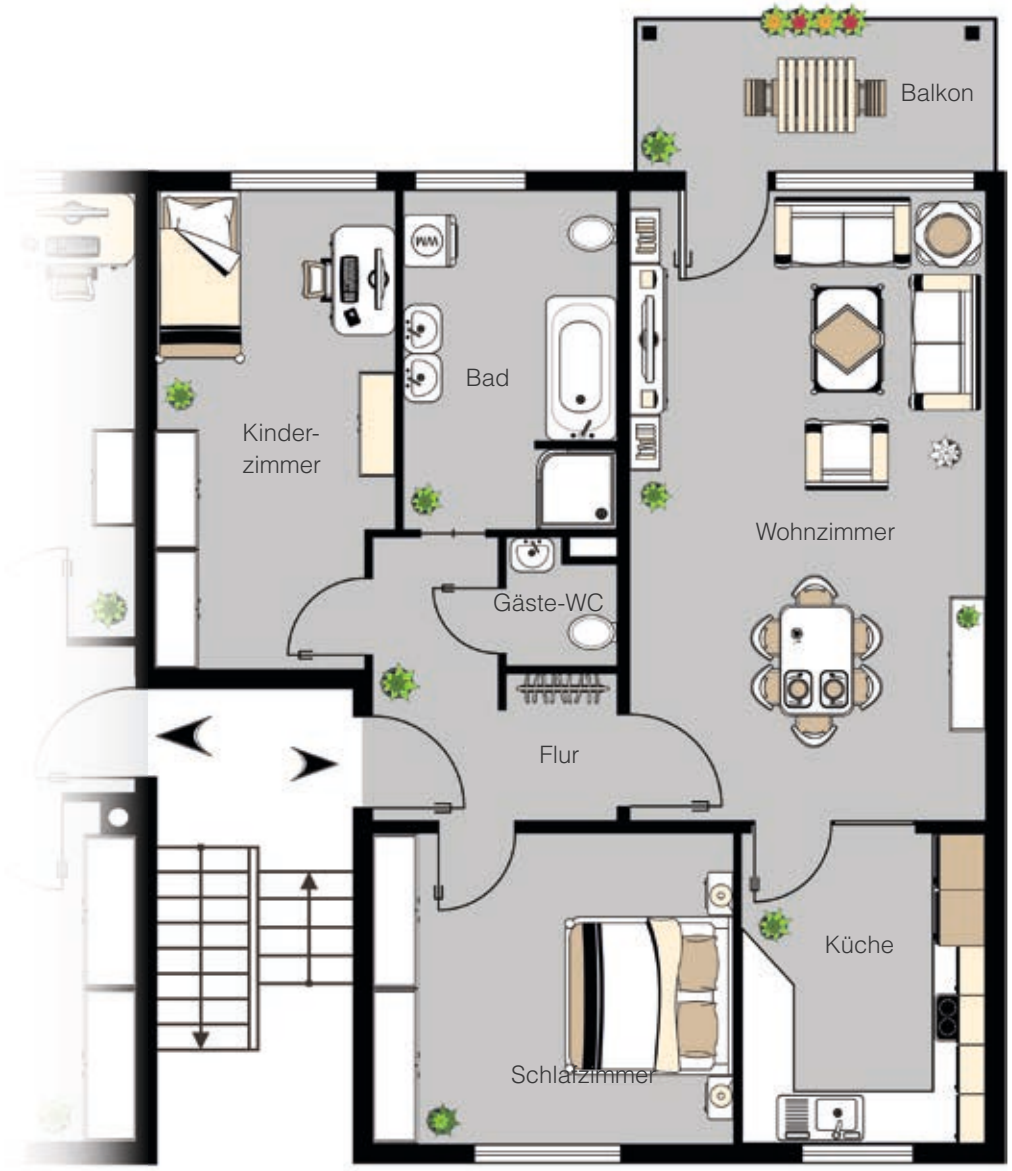
Ansicht/Orientierung:

Haus 3

Haus 3 ANBAU - AM EICHET 30 A

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 14, 16, 18

Die Grundrisse auf allen Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind identisch.



Wohnfläche

Wohnzimmer	26,70 qm
Schlafzimmer	13,65 qm
Kinderzimmer	13,72 qm
Küche	8,79 qm
Bad	8,32 qm
Gäste-WC	1,34 qm
Flur	6,36 qm
Balkon	2,89 qm (1/2)
Gesamt:	**81,77 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 3 ANBAU - AM EICHET 30 A

GRUNDRISSE WOHNUNGEN 15, 17

Die Grundrisse auf den Etagen 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind identisch.

Wohnfläche

Wohnzimmer	27,19 qm
Schlafzimmer	12,85 qm
Kind 1	11,37 qm
Kind 2	11,37 qm
Küche	8,10 qm
Bad	5,70 qm
Gäste-WC	1,80 qm
Flur	8,83 qm
Speise	1,50 qm
Balkon	5,83 qm (1/2)
Gesamt:	**94,54 qm**

Ansicht/Orientierung:

Haus 3

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 vonZwangshypotheken 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

designed by apartmedien I Werbeagentur Augsburg - www.apartmedien.de

DAS WIRTSCHAFTSFORUM

Ihr Kontakt zu uns:
DAS WIRTSCHAFTSFORUM
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG
Döllgast-Strasse 12
86199 Augsburg

Telefon: 0821/ 439 72 62
Telefax: 0821/ 439 72 64
e-Mail: info@das-wirtschaftsforum.de
Internet: www.das-wirtschaftsforum.de