Wohnen am Naturpark

Ihr Zuhause in Adelsried

> Ein Projekt der RaumZeit Immobilien GmbH <

» Zu Hause sein. Wie sich der ganze Wirrwarr der Gefühle verlieret und ordnet, wenn man aus dem fremden heimkehrt in seine eigenen vier Wände! Nur zu Hause ist der Mensch ganz. «

Zitat: Jean Paul (1763 - 1825), deutscher Dichter, Publizist und Pädagoge

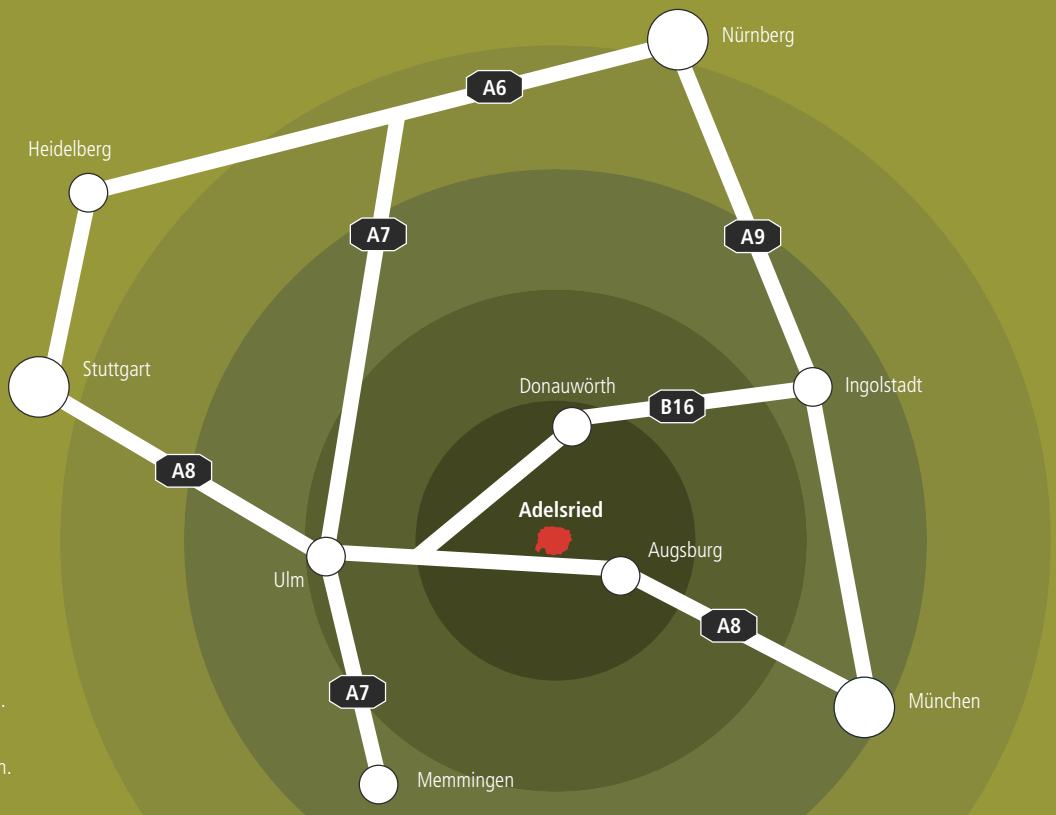
IHR NEUES ZUHAUSE

Wohnen am Naturpark in Adelsried

In der Augsburger Straße 4 in Adelsried entsteht ein moderner Neubau mit insgesamt 13 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Die Immobilien sind sehr unterschiedlich und sollen so verschiedene Zielgruppen ansprechen. Singles, Paare, Senioren und auch Familien können sich im Objekt „Wohnen im Naturpark" rundum wohlfühlen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse und sogar teilweise über einen eigenen Garten. Ausgestattet mit einer Tiefgarage und einem Lift, erfüllt das Bauvorhaben so alle Kriterien zeitgemäßer Wohnansprüche. Zwei Wohnungen werden barrierefrei ausgestattet.

Neben der ausgezeichneten Qualität und der fortschrittlichen Bautechnik, die zum Einsatz kommt, besticht die Immobilie insbesondere auch durch ihre außergewöhnliche Lage. Eine wunderschöne, weitläufige Naturlandschaft dominiert das Bild, dennoch befinden sich die zukünftigen Bewohner direkt im Zentrum von Adelsried, einer kleinen Gemeinde, unweit von Augsburg, mit eigenem Autobahnanschluss. Der kleine Ort ist mit seinen rund 2.400 Einwohnern irgendwie besonders, denn hier gibt es ein weit über die Dorfgrenzen bekanntes und beliebtes Hotel, ein großes Design-Küchenstudio und die vermutlich glücklichsten männlichen Kücken der Region.

Aber am Besten, Sie machen sich selbst ein Bild: von Adelsried und dem Bauprojekt „Wohnen am Naturpark" – vielleicht Ihrem neuen Zuhause.



Distanzen von Adelsried nach:

Augsburg >> ca. 21 km I 19 min.
Donauwörth >> ca. 50 km I 35 min.
Ulm >> ca. 68 km I 41 min.
Ingolstadt >> ca. 94 km I 1 h 10 min.
München >> ca. 90 km I 57 min.
Nürnberg >> ca. 150 km I 1 h 50 min.
Stuttgart >> ca. 182 km I 2 h

WISSENSWERTES

Über Adelsried

Adelsried liegt im sogenannten Schwäbischen Holzwinkel im bayrischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Augsburg. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A8 sind die Metropolen München und Stuttgart schnell erreichbar. Im Ort wohnen gut 2.350 Einwohner.

Historisches

Die erste Erwähnung erfolgte 919 als „Adeloldesriet". Das Pfarrdorf Adelsried entstand vermutlich im 11. Jahrhundert. Das ehemalige Urwaldgebiet erfuhr damals eine zweite Rodungsperiode. Mehrere mit dem Holzeinschlag beauftragten Güter wuchsen in dieser Zeit zusammen. Sie gehörten dem Bischof von Augsburg, der sie als Lehen weitergab. Im Mittelalter verwaltete über mehrere Jahrhunderte das Kloster „Heilig Kreuz" in Augsburg die Gemeinde. 1803 ging sie im Zuge der Säkularisation an Bayern über. Von 1956 bis 1958 entstand an der Autobahnabfahrt Adelsried mit der Kirche, Schutz der Reisenden. Sie ist erste Autobahnkirche Deutschlands.

Die Landschaft um Adelsried bietet bis heute viel Wald. Das sanfte Hügelland bildet eine wohltuende Naturkulisse für die Anwohner. Der Holzwinkelradweg bietet die Möglichkeit, aktiv die schöne Region zu entdecken.

Ausgezeichnete Infrastruktur

Die Gemeinde verfügt über ein vielfältiges Vereinsleben. Dazu gehören ein Faschings- und mehrere Musikvereine. Der Schützenverein betreibt ein Dorftheater, das nicht nur Adelsrieder gern besuchen. Das Sportangebot im Ort ist groß. Es gibt Vereine für Wanderfreunde, Tennisspieler und Reiter. Der Sportverein Adelsried bietet Fußball, Gymnastik, Skifahren, Stockschießen, Tischtennis und Volleyball.

Auch Kinder finden in Adelsried vielfältige Angebote für das Gestalten ihrer Freizeit. Die AWO betreut sie während der Ferien und betreibt eine Abteilung für Kinderturnen. Musikalischer Nachwuchs kann sich dem Kinderchor anschließen oder besucht die Musikschule. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule.

Mehrere praktizierende Ärzte und eine Apotheke versorgen die Einwohner medizinisch. Im Ort befinden sich Geschäfte mehrerer Dienstleister. Darunter zwei Bankfilialen und Friseure. Unter den Einzelhandelsgeschäften befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der die Waren des täglichen Bedarfs führt. Eine Metzgerei überzeugt mit selbst hergestellten Wurst- und Fleischwaren. Im Norden von Adelsried verkauft der Bio-Hühnerhof Hasenberg seine Produkte.

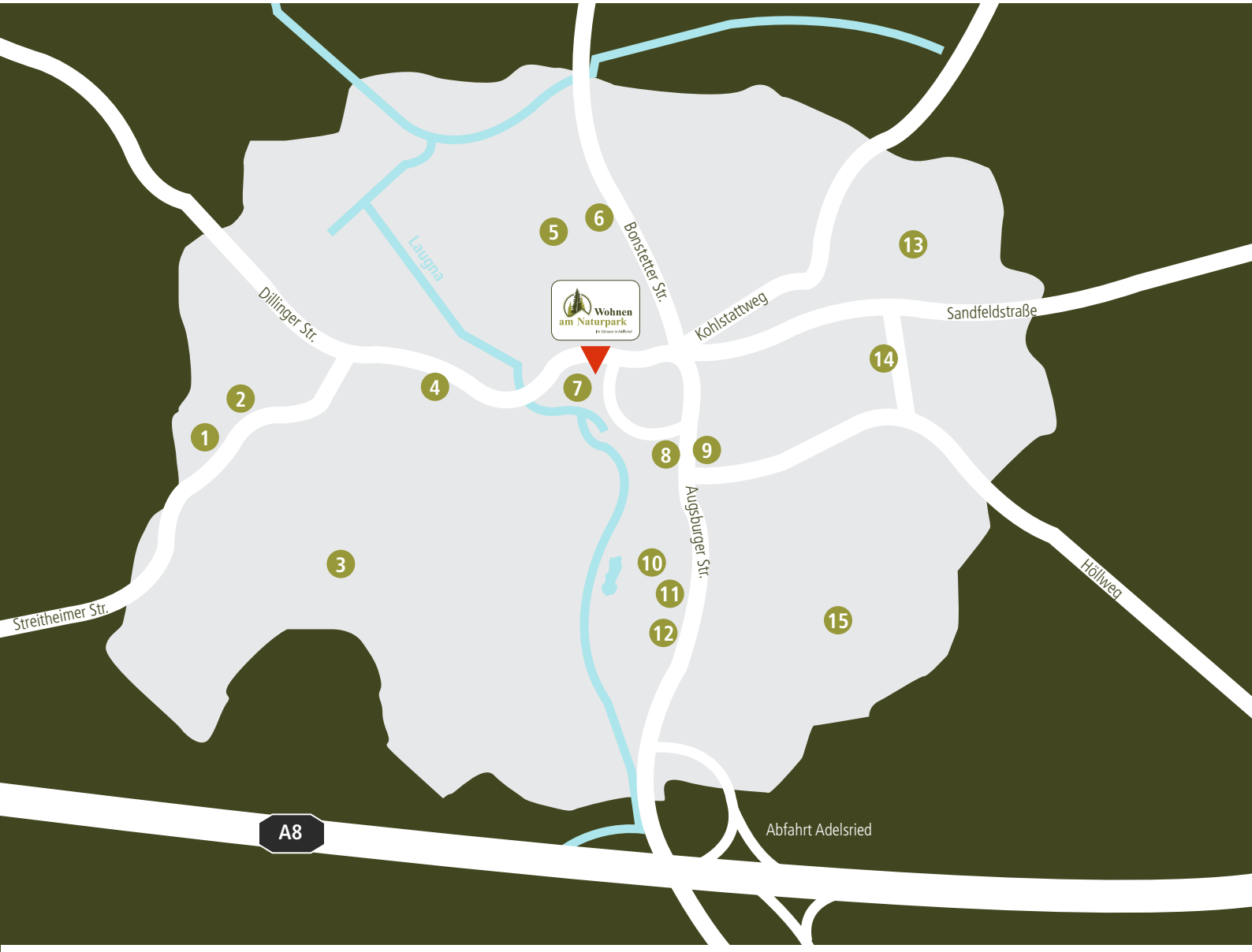
Fazit

Adelsried bietet ein idyllisches, ländliches Leben. Eine gute Infrastruktur gepaart mit einer zauberhaften Umgebung machen den Ort gerade für Familien attraktiv. Durch die Anbindung an die A8 sind die Ballungsräume Süddeutschlands schnell erreichbar. Die Gemeinde ist somit ein idealer Wohnort für Menschen, die der Hektik einer Großstadt entfliehen wollen.

WOHNEN AM NATURPARK

Ruhige Lage im Grünen

Die Lage der Immobilie „Wohnen am Naturpark" kann als außergewöhnlich beschrieben werden; gelegen zwischen zentralem Hauptplatz mit Rathaus und kunstvollen Skulpturen, der schönen St. Johannes Babtistkirche, einem hoteleigenen Park und verschiedenen Spaziermöglichkeiten, die auf direktem Weg in eine schöne Naturlandschaft führen. In nur wenigen Minuten zu Fuß können so ein Bäcker, Supermarkt, Spielplatz, Tankstelle, Apotheke und sogar ein Eierautomat erreicht werden. Ebenso die zahlreichen Wege entlang dem kleinen, verzweigten Bach Laugna, der sich malerisch durch die schöne Naturlandschaft schlängelt. In diesen weitläufigen von Wiesen und Wäldern geprägten Naherholungsgebieten hat man die Möglichkeit diversen Sportarten zu frönen, einen gemütlichen Spaziergang zu machen oder einfach die Sonne, die Ruhe und die frische Luft zu genießen. In der Augsburger Straße 4 (die Adresse Ihrer neuen Immobilie) ist es ebenfalls überaus ruhig und beschaulich. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sehr gepflegte Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten. In Adelsried gibt es eine intakte Dorfgemeinschaft, die von Kameradschaft, Hilfsbereitschaft und Vertrauen geprägt ist. Trotz aller ländlicher Idylle erreicht man die Autobahnauffahrt A8 Richtung Stuttgart/München von der Kirchstraße in nur fünf Minuten. Wer nach Augsburg möchte, erreicht das Zentrum binnen 15 Minuten mit dem PKW.



Erklärung Karte/Legende

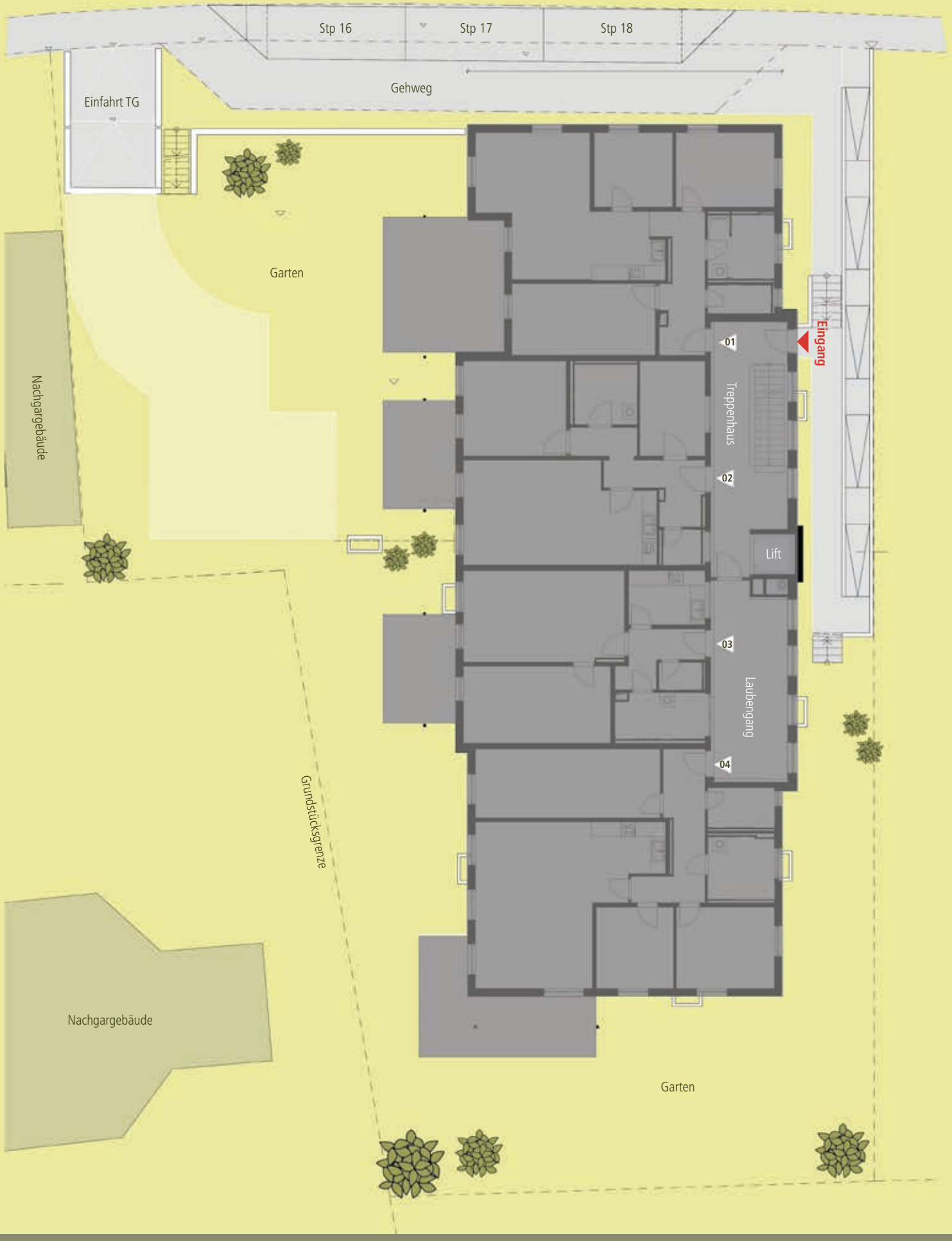
Die Karte zeigt Adelsried, den Standort des Objekts und die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie anderen Einrichtungen in der Nähe der Immobilie.

Objekt

Adelsried

Wiesen/Wälder

1) Gasthof
2) Elektroauto-Ladestation
3)Sportverein Adelsried e. V.
4) Guggemos Bäckerei
5) Gnadenkirche/Friedhof
6) Grundschule
7) St. Johannes Bapist Kirche
8) Parkhotel Schmid
9) Aral Tankstelle
10) Lidl Supermarkt
11) Metzgerei Rittel
12) Küchenstudio
13) Spielplatz
14) Einkaufsgeschäft
15) Marienkapelle


Stp 16
Stp 17
Stp 18
Gehweg
Einfahrt TG
Garten
Nachgargebäude
Eingang
01
Treppenhaus
02
Lift
03
Laubengang
04
Grundstücksgrenze
Nachgargebäude
Garten

WOHNEN AM NATURPARK

Das Objekt

Alle 13 Wohnungen der Immobilie „Wohnen am Naturpark" sind alle unterschiedlich groß (40 qm bis rund 165 qm) und überzeugen durch ihre verschiedenen, gut durchdachten Grundrisse. Ganz gleich, ob Sie als Single, Paar oder kleine Familie einziehen möchten, in diesem Objekt findet sich die passende Wohnung für Sie. Wir bauen vom 1-Zimmer-Apartement, über die klassische 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Terrasse bis hin zur großen Familienwohnung mit mehreren Schlafzimmern. Auch zwei großzügige Maisonette-Wohnungen und eine charmante Dachwohnung entstehen, in denen individuelle Wohnwünsche realisiert werden können. Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, welcher bequem über die zeitgemäße Liftanlage erreicht werden kann. Ebenso gibt es im Untergeschoss verschiedene Kellerräume; jeder Immobilie wird in dieser Form eine Abstellfläche zugeorndet. Der Außenbereich wird ebenfalls ansehnlich gestaltet. Mit hochwertigen Pflasterarbeiten werden die Zugänge errichtet, die durch kleine, schön angelegte Grünflächen geziert werden. Im Außenbereich gibt es zahlreiche Abstellplätze für Fahrräder sowie das Müllhäuschen.

Highlights:

> KfW-70 Standard
> Liftanlage (von TG bis in das DG)
> moderne, große Tiegarage
> Immobilien teilweise komplett barrierefrei
> alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
> außergewöhnliche Lage im Grünen
> flexible Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Böden
> Namenhafte Sanitärausstattung (Grohe/Geberit)
> Fußbodenheizung in allen Räumen
> hochwertige Ausführung und Ausstattung

WOHNEN AM NATURPARK

Die Ausstattung

Die 13 neuen Wohnungen, die im Objekt „Wohnen am Naturpark" entstehen, verfügen alle samt über eine hochwertige und moderne Ausstattung. Durch die vielseitigen und durchdachten Grundrisse lassen sich jegliche Wohnwünsche realisieren. Ebenso haben Sie als Kunde in der aktuellen Phase noch die Möglichkeit, die Ausstattung aktiv mitzugestalten. In den Wohnräumen werden ansprechende Holzböden, in den Nassräumen großformatige Fliesen verlegt. Unsere ausgewählten Materialien sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, in dem sich alle neuen Bewohner umgehend wohlfühlen können. Nicht nur die Optik der Bodengestaltung sorgt für ein positives Gefühl, sondern auch die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung. Diese spart ganz nebenbei noch Energiekosten ein.

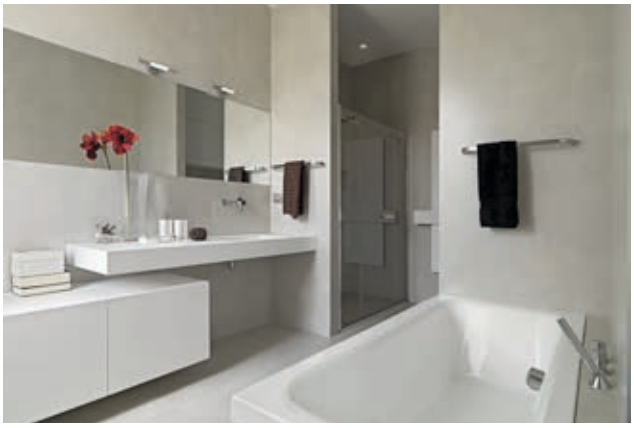
Weiße Holztüren, zahlreiche moderne Kunststofffenster und schöne Eingangstüren runden das Bild ab, passend zu den Böden ab. Alle Fenster sind ausgewogen platziert, damit zum Einen viel Licht in die Räume fallen kann, zum Anderen jedoch auch genug Flächen zum Stellen verschiedenster Möbel bleibt.

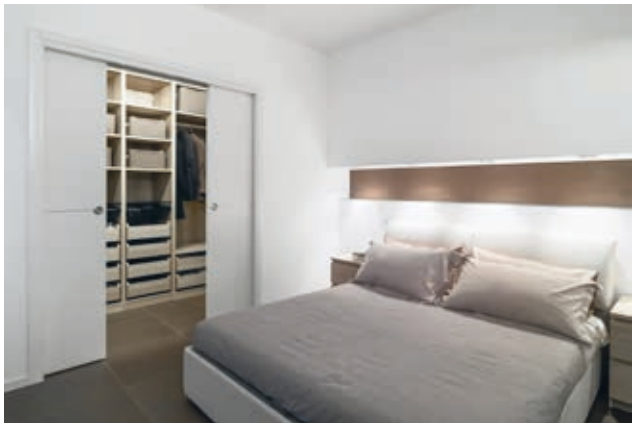
Bäder

Fast alle Wohnungen (ausgenommen die zwei kleinen Apartments im 1. Obergeschoss) verfügen über ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette sowie über ein separates Gäste-WC mit Handwachbecken. Praktische und moderne Handtuchheizkörper werden eingebaut. Beste Markenhersteller werden verbaut, dazu zählen unter anderem Hans Grohe und Geberit. Diese hochwertigen Produkte passen ideal zur fortschrittlichen Ausführung, wozu beispielsweise auch die bodentiefe Dusche zählt. Durch diese Kombinationen entstehen kleine Wohlfühl-Wellness-Oasen, in denen Sie sich rundum wohlfühlen und entspannen können.

Sonstiges

Das Bauprojekt „Wohnen am Naturpark" wird als KfW 70 Standard ausgeführt, was sich auch in der Ausstattung wiederspiegelt. Das Gebäude wird mit einer sparsamen Gasanlage betrieben. Die Wohnungen enthalten eine entsprächende Wärmedämmung, was zu einer hohen Energieersparnis führen kann. Fernsehen und Internet wird praktisch über Kabel empfangen.





GRUNDRISSE I UNTERGESCHOSS

Tiefgarage

GRUNDRISSE I ERDGESCHOSS

Wohnung 1

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	32,46 qm
Schlafzimmer	17,43 qm
Kind 1	12,50 qm
Kind 2	9,94 qm
Bad	7,16 qm
WC	3,05 qm
Diele	10,29 qm
Terrasse (1/2)	14,07 qm
Gesamt:	**106,90 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I ERDGESCHOSS

Wohnung 2

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	31,58 qm
Schlafzimmer	16,58 qm
Bad	6,37 qm
WC	2,26 qm
Abstelle	10,50 qm
Diele	10,84 qm
Terrasse (1/2)	6,64 qm
Gesamt:	**84,77 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I ERDGESCHOSS

Wohnung 3

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,81 qm
Kochen	7,00 qm
Schlafzimmer	19,26 qm
Bad	6,87 qm
WC	1,99 qm
Diele	5,94 qm
Terrasse (1/2)	6,64 qm
Gesamt:	**72,51 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I ERDGESCHOSS

Wohnung 4

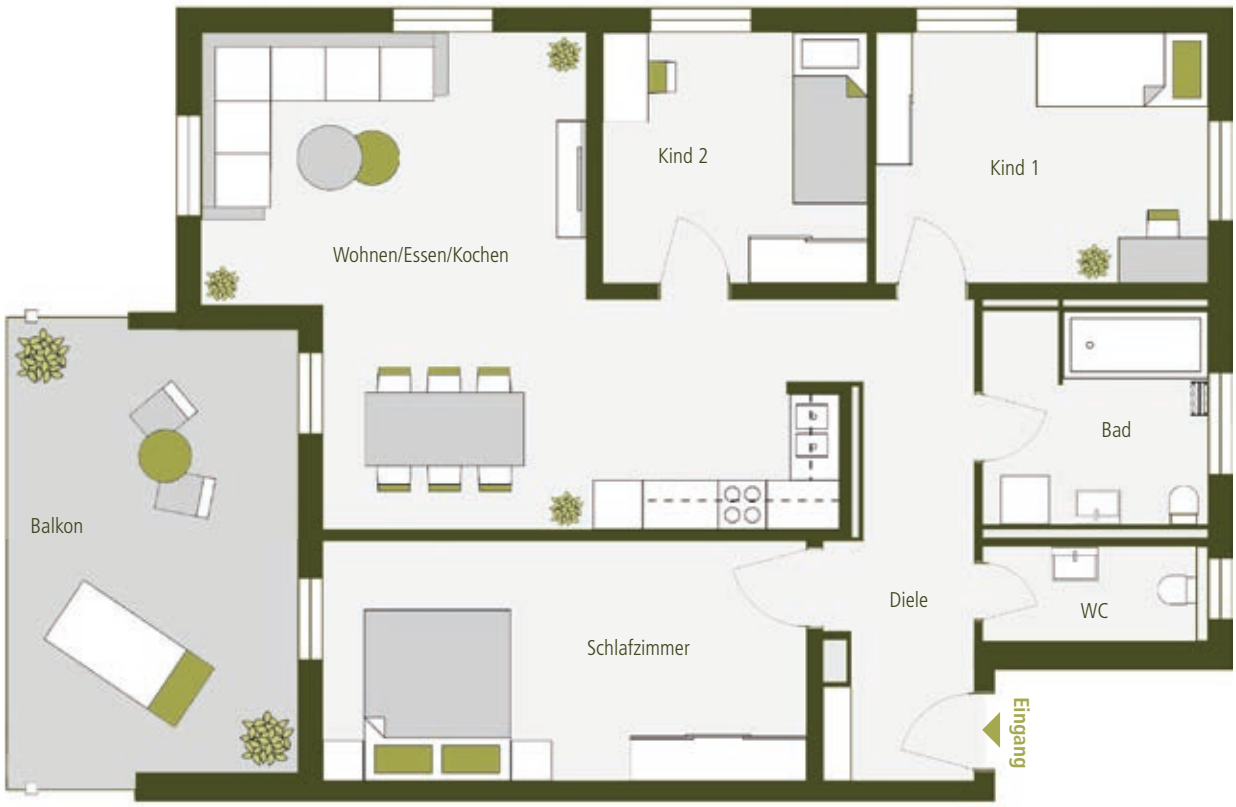
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	41,39 qm
Schlafzimmer	21,58 qm
Kind 1	13,59 qm
Kind 2	10,68 qm
Bad	6,92 qm
WC	4,49 qm
Diele	11,33 qm
Terrasse (1/2)	13,74 qm
Gesamt:	**123,72 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 5



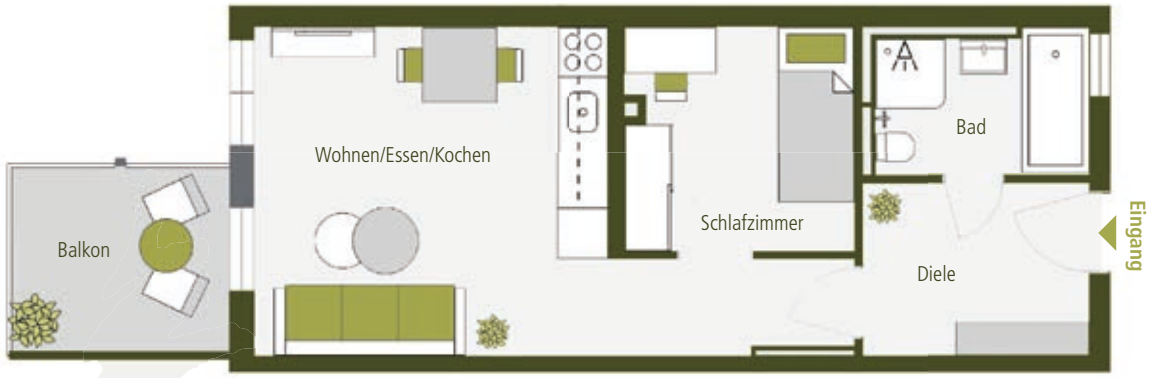
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	32,51 qm
Schlafzimmer	17,33 qm
Kind 1	12,50 qm
Kind 2	10,00 qm
Bad	7,03 qm
WC	2,99 qm
Diele	10,26 qm
Balkon (1/2)	9,52 qm
Gesamt:	**102,14 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 6



Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,87 qm
Schlafzimmer	7,53 qm
Bad	4,21 qm
Diele	5,49 qm
Balkon (1/2)	2,90 qm
Gesamt:	**40,00 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 7

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	23,65 qm
Schlafzimmer	8,45 qm
Bad	4,56 qm
Diele	3,35 qm
Balkon (1/2)	2,90 qm
Gesamt:	**42,91 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 8

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,93 qm
Kochen	7,01 qm
Schlafzimmer	19,23 qm
Bad	6,97 qm
WC	1,98 qm
Diele	5,93 qm
Balkon (1/2)	5,77 qm
Gesamt:	**71,82 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 9

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	41,56 qm
Schlafzimmer	21,43 qm
Kind 1	13,67 qm
Kind 2	10,75 qm
Bad	8,01 qm
WC	4,24 qm
Diele	11,15 qm
Balkon (1/2)	06,10 qm
Gesamt:	**116,90 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 10

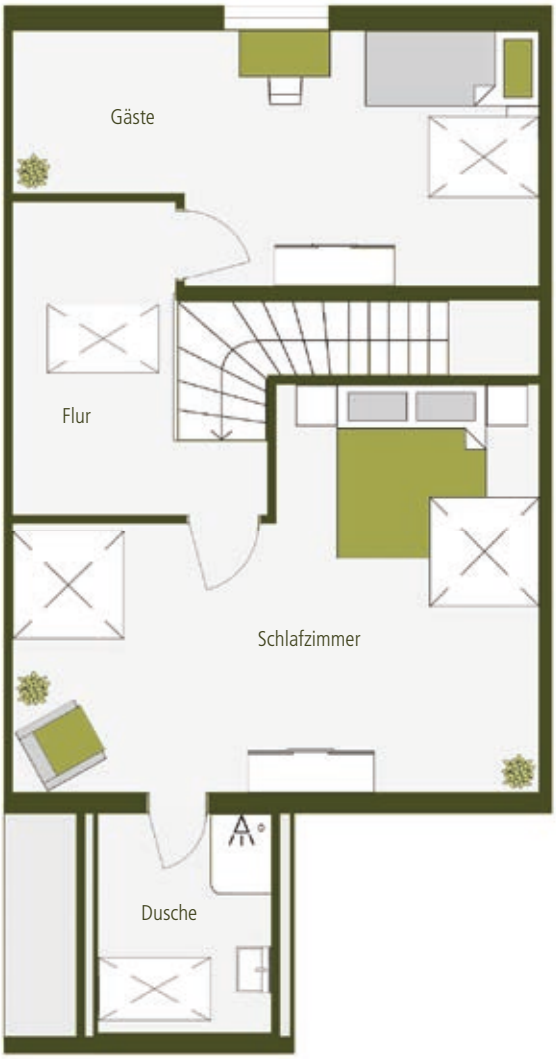
Wohnfläche 2. OG

Wohnen/Essen/Kochen	53,72 qm
Kind	18,86 qm
Bad	7,03 qm
WC	2,00 qm
Diele	8,22 qm
Balkon (1/2)	9,56 qm

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I DACHGESCHOSS

Wohnung 10



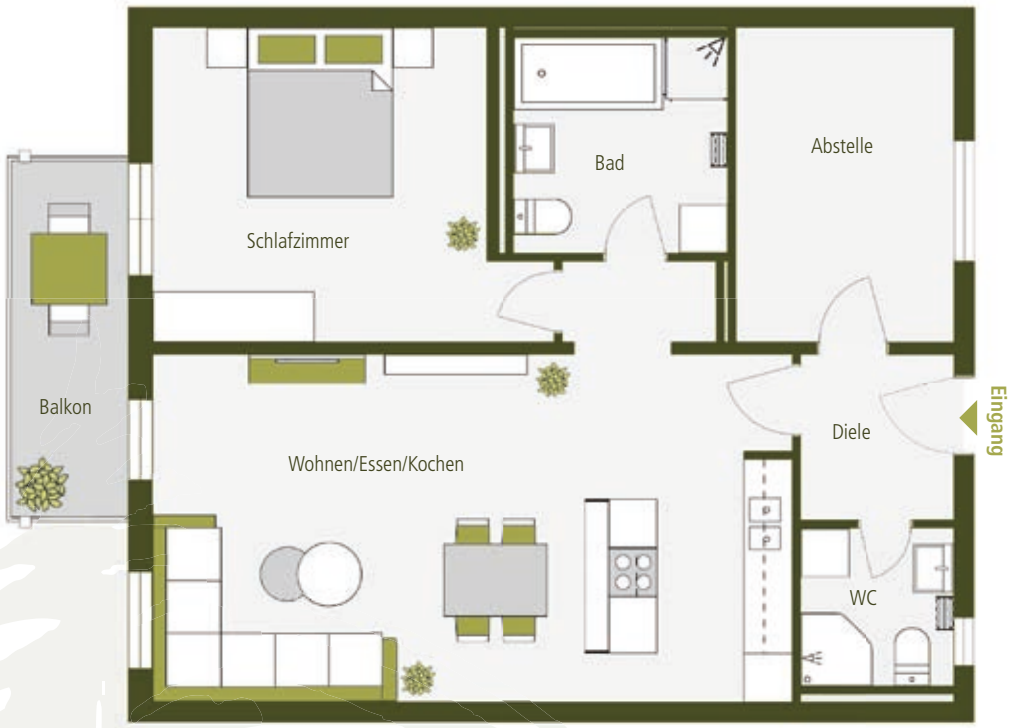
Wohnfläche DG

Schlafzimmer	19,39 qm
Gäste	12,58 qm
Dusche	4,88 qm
Flur	5,14 qm
Gesamt 2. OG + DG:	**150,66 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 11



Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	34,02 qm
Schlafzimmer	19,07 qm
Bad	7,10 qm
WC	3,70 qm
Abstelle	10,41 qm
Diele	3,95 qm
Balkon (1/2)	3,29 qm
Gesamt:	**81,54 qm**

Lage Wohnung:

GRUNDRISSE I 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 12

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	44,44 qm
Schlafzimmer/Ankleide	25,65 qm
Kind 1	18,25 qm
Kind 2	12,89 qm
Bad	7,07 qm
WC	2,50 qm
Diele	15,38 qm
Dachterrasse (1/2)	34,41 qm
Balkon (1/2)	3,29 qm
Gesamt:	**164,80 qm**

GRUNDRISSE I DACHGESCHOSS

Wohnung 13

Wohnfläche

Wohnen/Essen/ Kochen	48,18 qm
Schlafzimmer	24,20 qm
Bad	4,53 qm
WC	2,04 qm
Eingang	1,46 qm
Dachterrasse (1/2)	4,63 qm
Gesamt:	**85,04 qm**

Lage Wohnung:

Chancen & Risiken

1. Allgemeines

Sie können sicher sein, dass dieses Exposé mit größtmöglicher Umsicht erstellt worden ist. Dennoch kann nicht garantiert werden, dass alle Ziele und Wünsche, die mit dem Kauf einer Wohnung verbunden sind - egal ob im wirtschaftlichen, steuerlichen oder privaten Bereich - tatsächlich exakt so erfüllt werden. Unkalkulierbare Faktoren wie unerwartete Veränderungen in der Gesetzgebung oder Rechtsprechung sowie eine geänderte Verwaltungspraxis können einerseits die Rentabilität einerseits und andererseits die Verwertbarkeit Ihrer Immobilien beeinflussen können.

2. Wertzuwachs

Es ist eine Tatsache, dass deutschlandweit die Wertsteigerung von Eigentumswohnungen im allgemeinen Durchschnitt mitunter deutlich höher ausfiel als die Preissteigerungsrate. Dennoch können in naher Zukunft eine Steigerung des Immobilienwertes und ein daraus folgender Verkauf nicht garantiert werden. Ein eventueller Wertverlust durch konjunkturelle oder wirtschaftliche Schwankungen und Veränderungen ist grundsätzlich möglich. Vor allem dann, wenn eine Immobilie kurzfristig wiederverkauft wird und vermietet ist, ist dieses Risiko stark erhöht, da Nebenkosten wie Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühren etc. den Verkauf nur bei einem höher erzielten Preis lohnenswert machen. Jedoch sind und bleiben Wohnungen äußerst sichere Wertanlagen, da sie auf lange Sicht gleichmäßig mit der Inflationsrate im Wert steigen.

3. Fungibilität

Eigentumswohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie - anders als Immobilienfonds - ungebunden und frei veräußert werden können. Jedoch gilt es zu bedenken: Eigentumswohnungen sind für Anleger, die schnell verfügbare Investitionen möchten, nicht geeignet. Kurzfristig eine Wohnung gewinnbringend zu verkaufen, ist schwer möglich, zumal der Verkaufspreis mitunter stark von Faktoren wie Vermietungszustand oder der Konjunktur abhängt. Wer eine Eigentumswohnung besitzt,, hat eine sehr sichere und auf längere Sicht rentable Kapitalanlage zur Hand.

4. Steuerliche Risiken

Ob der Erwerb einer Eigentumswohnung steuerlich sinnvoll ist, sollte mit einem Steuerberater geklärt werden. Vom Herausgeber dieses Exposés wurde keinerlei Steuerberatung getätigt. Weiterhin kann nicht für den Erhalt von Steuervergünstigungen gehaftet werden.

5. Finanzierung

Die Überprüfung, ob der Erwerber für den geplanten Immobilienkauf genügend finanzielle Mittel hat, ist von diesem selbst durchzuführen und liegt nicht im Verantwortungsbereich des Bauherren. Fragen der Finanzierung sind mit einer Bank zu klären. Verträge schließt der Erwerber mit seiner Bank ohne jegliche Vermittlung des Herausgebers.

6. Hausverwaltung

Um auf lange Sicht den Wert einer Wohnanlage zu erhalten, ist die Wahl der Hausverwaltung entscheidend und wichtig. Regelmäßig durchgeführte Anlagenpflege, Reparaturen etc. stellen den dauerhaften Immobilienwert sicher. Die vorrangige Aufgabe der Hausverwaltung besteht darin, dafür zu sorgen, dass alle Mieter und Eigentümer regelmäßig das Hausgeld zahlen. Ob und wie die Hausverwaltung kontrolliert werden soll, ist in der jährlichen Eigentümerversammlung zu erörtern, ebenso welche Kontrollmaßnahmen sinnvoll wären. Zu beachten ist, dass die Liquidität der Anleger von den jeweiligen Hausverwaltungskosten abhängig sein kann.

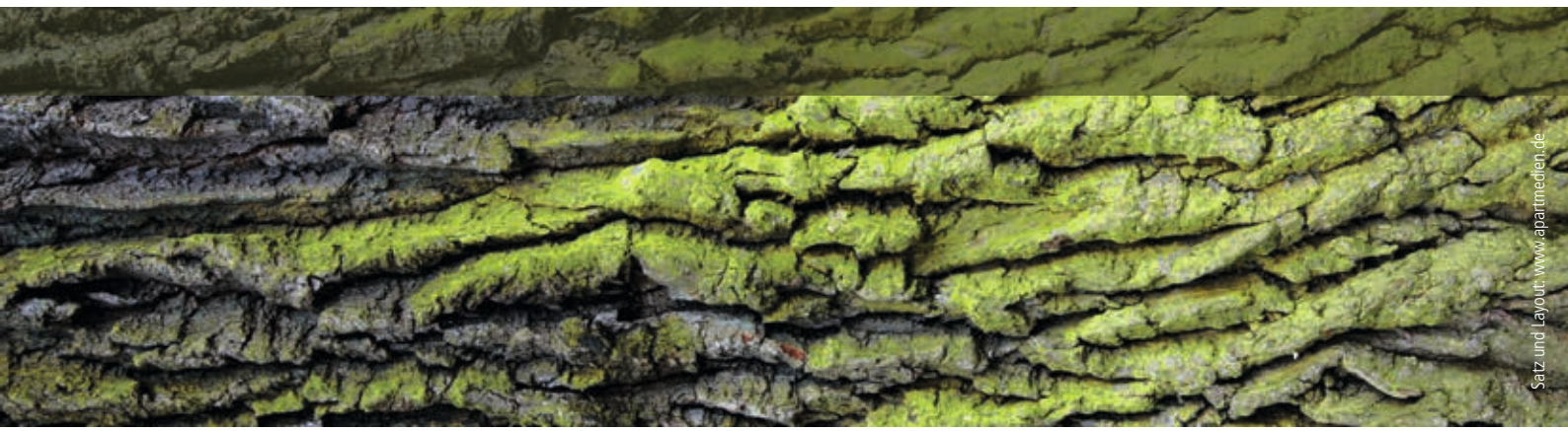
Angebotsvorbehalt

Alle Angaben, die im Rahmen dieses Bauprojektes getätigt wurden, sind sehr sorgfältig ermittelt worden, Sämtliche Beispiele für Grundrisse sind keinesfalls als maßstabsgetreu zu betrachten. Eventuell auftretende Abweichungen bezüglich der Baubeschreibung und der Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Durch eventuell mögliche Schreib- oder Druckfehler kann die Richtigkeit aller gemachten Angaben nicht garantiert werden. Weiterhin ist eine Haftung des Objektherausgebers und -anbieters sowie des Prospektherstellers bezüglich Prognosen in Hinblick auf wirtschaftliche Entwicklungen, eventuelle Ziele des Erwerbers oder Steuerprognosen ausgeschlossen. Zudem kann keine Gewähr für Objektmerkmale wie Gartengröße und -umfang, Lage der Fenster etc. übernommen werden.

Bitte beachten Sie: Alle 3D-Bilder, die im Prospekt enthalten sind, dienen lediglich als visuelle Beispiele und entsprechen keinesfalls der realen Bauumsetzung dieses Projektes. Selbiges trifft auf alle im Projekt dargestellten Farbgestaltungen zu.

Bauherr und Herausgeber des Prospekts:
RaumZeit Immobilien GmbH
Pröllstraße 9
86157 Augsburg

Infos zum Projekt:
www.wohnen-am-naturpark.de



Satz und Layout: www.apartmedien.de