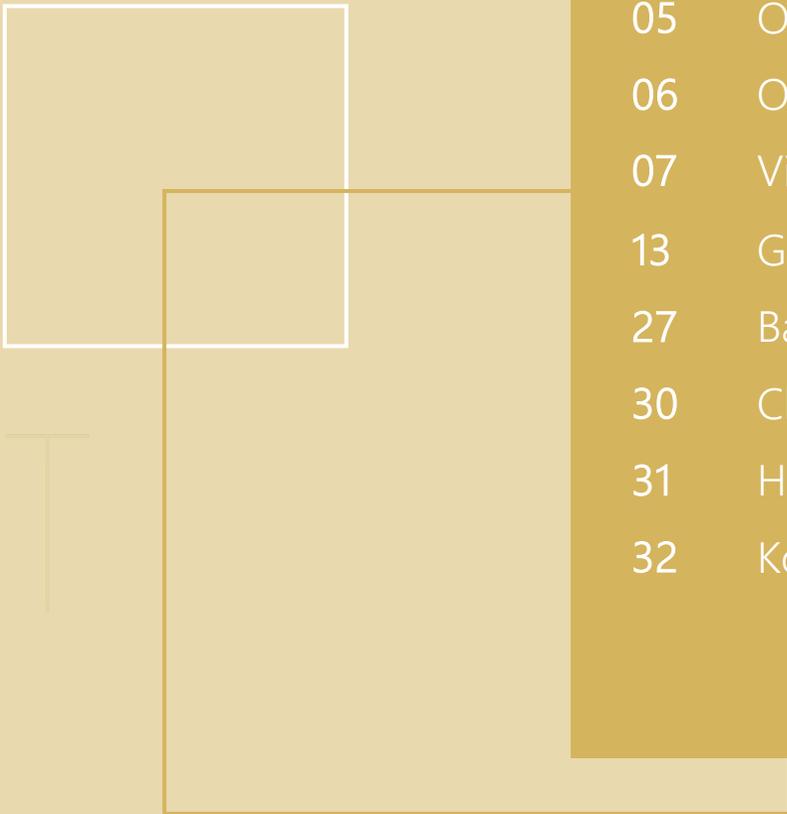


Gangkofener Ärztehaus & Apartments





# INHALT

- 
- 03 Standort / Wirtschaft
  - 05 Objektbeschreibung
  - 06 Objektdaten
  - 07 Visualisierungen
  - 13 Grundrisse
  - 27 Baubeschreibung
  - 30 Chancen und Risiken
  - 31 Haftungsausschluss
  - 32 Kontakt



# DER STANDORT GANGKOFEN



Die knapp 7.000 Einwohner große Gemeinde Gangkofen im Landkreis Rottal-Inn liegt eingebettet zwischen grünen Wiesen, sanft rauschenden Flüssen und weitläufigen Feldern. Der ideale Standort für Familien und Menschen die ihr Glück fernab des Großstadtturbels suchen.

Trotz der idyllischen Lage, bietet die Ortschaft eine gute Verkehrsanbindung, durch welche größere Städte wie München, Landshut und Passau schnell zu erreichen sind.

Gangkofen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Zahlreiche Vereine und Freizeiteinrichtungen bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten, darunter Wander- und Radwege, Sportplätze sowie kulturelle Veranstaltungen.

## WIRTSCHAFT

attraktive Gewerbegebiete, die Platz für neue Unternehmen bieten.

Obleich die Landwirtschaft in der Region nach wie vor eine bedeutende Rolle spielt, hat sich die Wirtschaft von Gangkofen in den letzten Jahren diversifiziert.

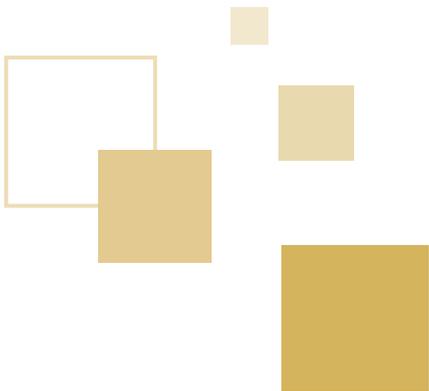
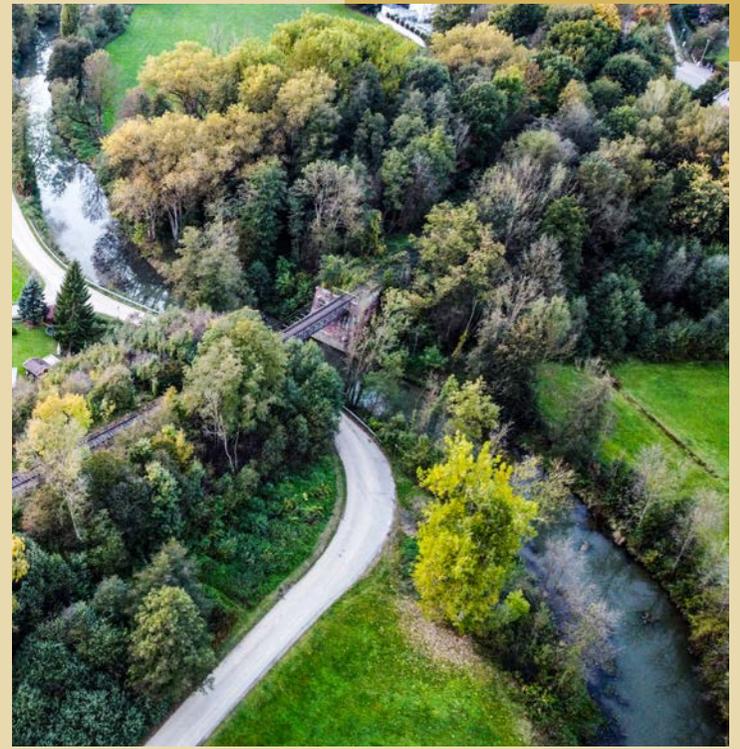
Die Gemeinde bietet ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handelsgeschäften und Handwerksbetrieben. Darüber hinaus haben sich diverse Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Logistik und Technologie angesiedelt, was zur weiteren Stärkung der lokalen Wirtschaft beigetragen hat.

Gangkofen profitiert von seiner strategisch günstigen Lage und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet Unternehmen somit Zugang zu regionalen und überregionalen Märkten. Des Weiteren bestehen

Die Gemeindeverwaltung legt großen Wert auf die Förderung lokaler Unternehmen. Es werden Programme und Maßnahmen zur Erleichterung der Unternehmensgründung sowie zur Unterstützung des Wachstums und der Weiterentwicklung von bestehenden Unternehmen angeboten.

Die attraktive Lebensqualität und die intakte Natur in Gangkofen machen die Gemeinde auch zu einem beliebten Wohnort, welcher sowohl junge Familien als auch Fachkräfte anzieht.

Insgesamt hat Gangkofen eine positive wirtschaftliche Entwicklung erlebt, die auf der Diversifizierung der Wirtschaft, der Unterstützung lokaler Unternehmen und der Attraktivität der Gemeinde als Lebensraum basiert.



# DAS OBJEKT

Inmitten des schönen Marktplatzes entsteht das Gangkofener Ärztehaus mit acht Apartments, zwölf Wohnungen sowie drei Arztpraxen und einer Ladenfläche.

Das barrierefreie KfW 40 Gebäude entspricht modernsten Standards und wird zeitgemäß durch eine Luft-/ Wärmepumpe beheizt. Durch den Personenaufzug ist jede Etage bequem zu erreichen. Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume für die Anwohner und der ruhige Innenhof bietet Stellplätze für PKWs.





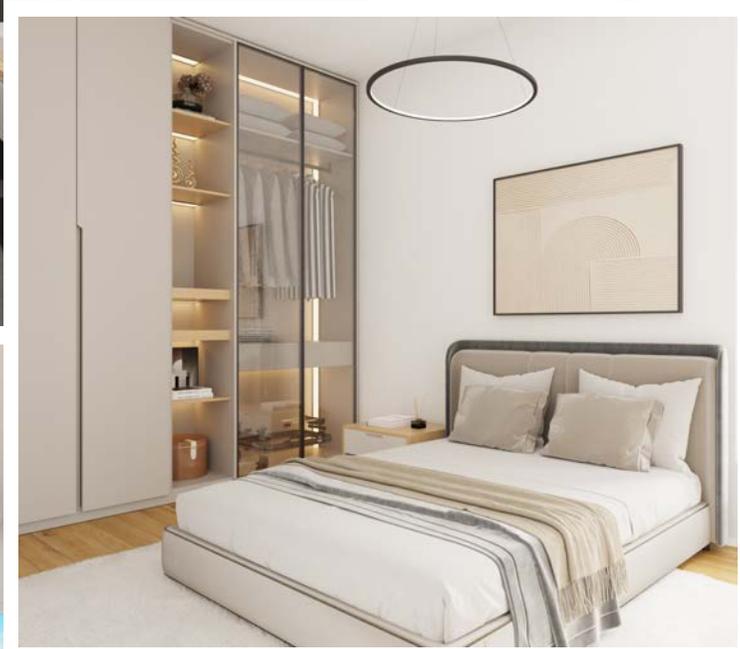
## OBJEKTDATEN

<b>Vorhaben</b>	Neubau
<b>Objektyp</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Fertigstellung</b>	2024
<b>Anzahl Einheiten</b>	20 Wohn- & 4 Gewerbeeinheiten
<b>Wohnflächen</b>	29 - 109 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeflächen</b>	101 - 123 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	2.102 m <sup>2</sup>
<b>Energieträger</b>	Luft-/ Wärmepumpe
<b>Energieeffizienz</b>	A++
<b>KfW-Standard</b>	KfW Effizienzhaus 40
<b>Stellplätze</b>	25 Außenstellplätze
<b>Keller</b>	Teilunterkellert





# Visualisierung Wohnräume 1



## Visualisierung Wohnräume 2



09





## Visualisierung Praxis 1

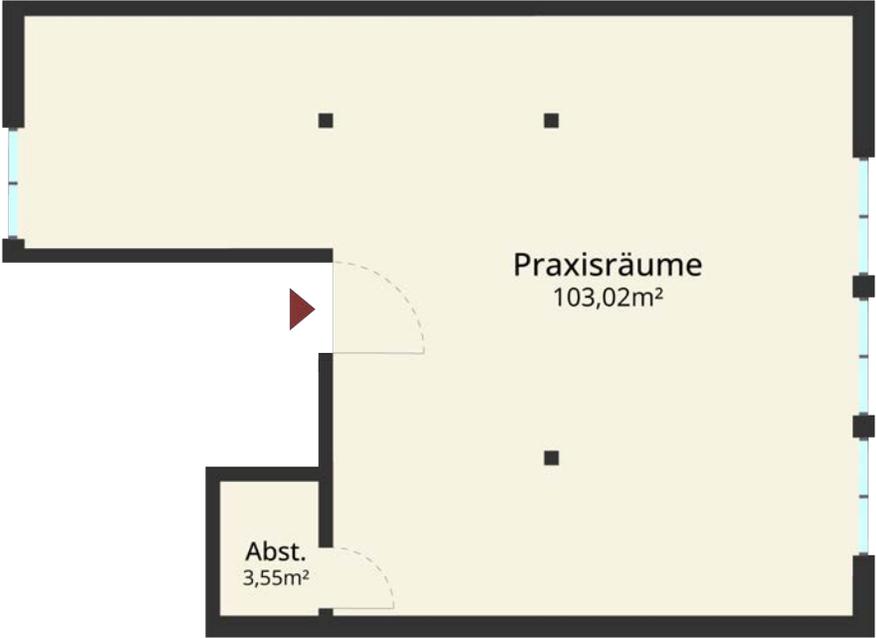


Visualisierung Praxis 2



## Visualisierung Praxis 3

# GRUNDRISSSE BAUKÖRPER A

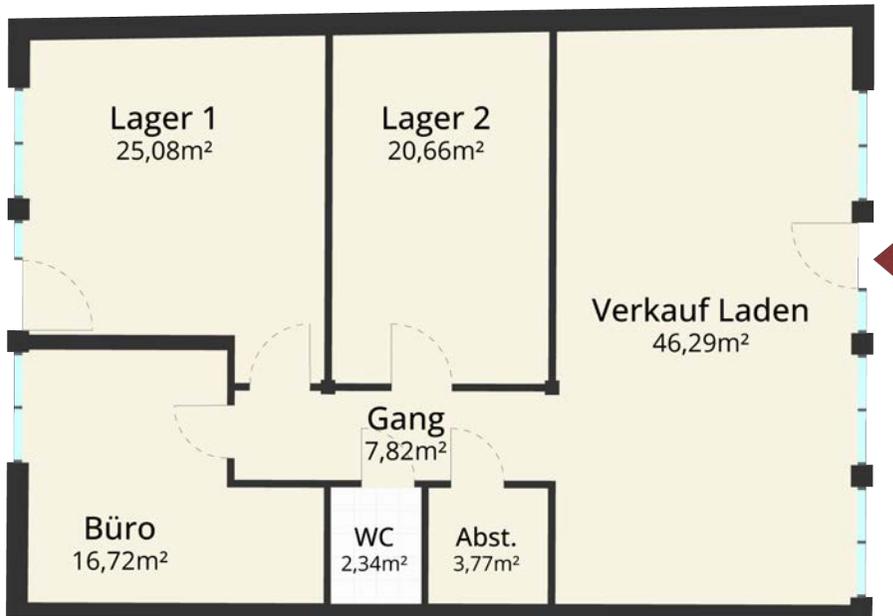


Praxisräume	103,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,55 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	106,57 m <sup>2</sup>

Praxis A1

EG

A

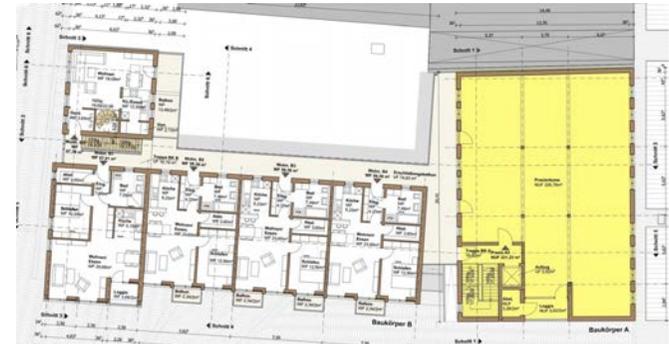
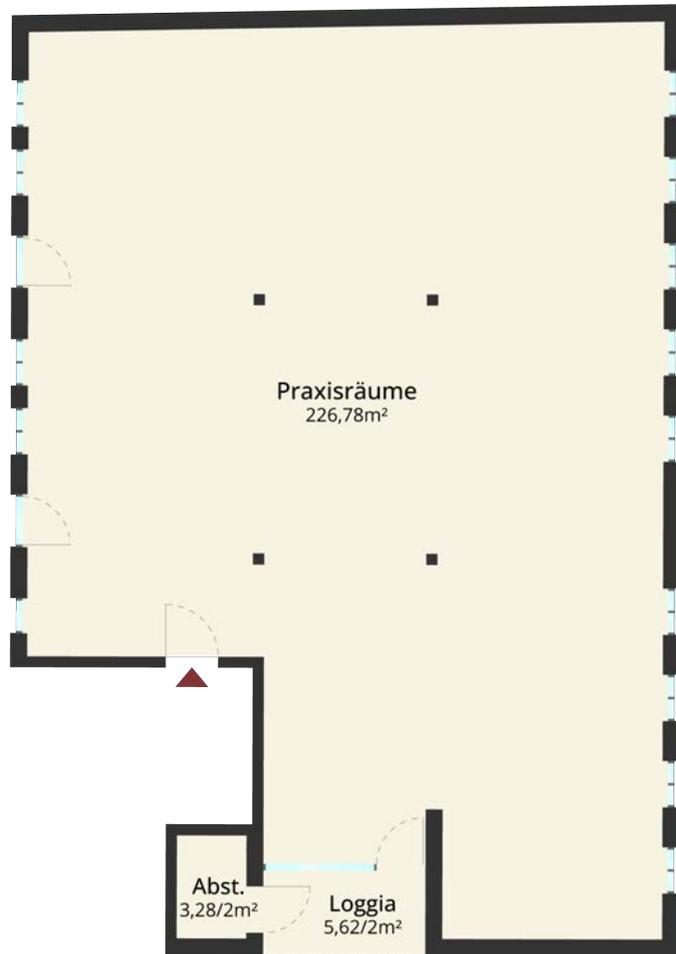


Verkauf/ Laden	46,29 m <sup>2</sup>
Lager 1	25,08 m <sup>2</sup>
Lager 2	20,66 m <sup>2</sup>
Büro	16,72 m <sup>2</sup>
Gang	7,82 m <sup>2</sup>
WC	2,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,77 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	122,68 m <sup>2</sup>

Ladenfläche A2 (Orthopädie)

EG

A

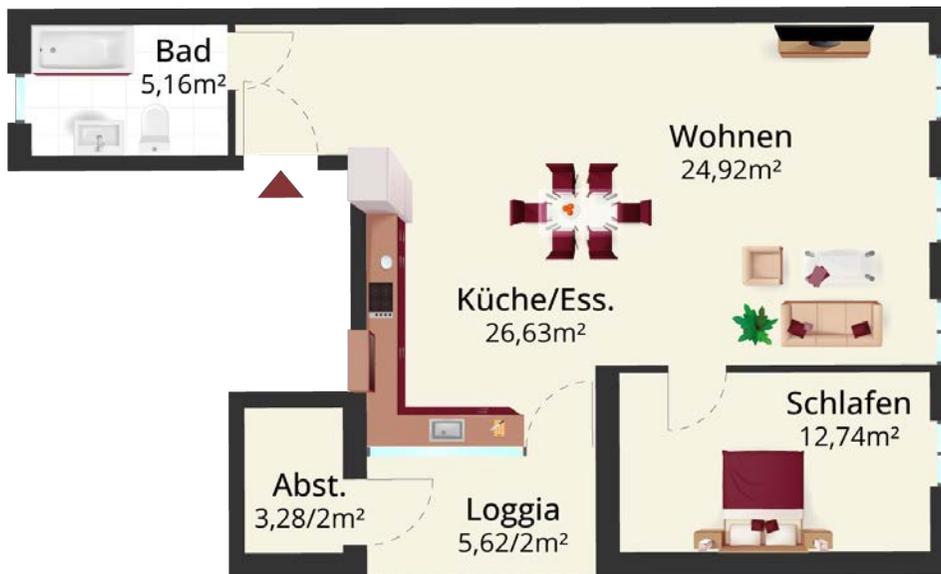


Praxisräume	226,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum (1/2)	1,47 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,81 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	231,06 m <sup>2</sup>

Praxis A3

1.OG

A

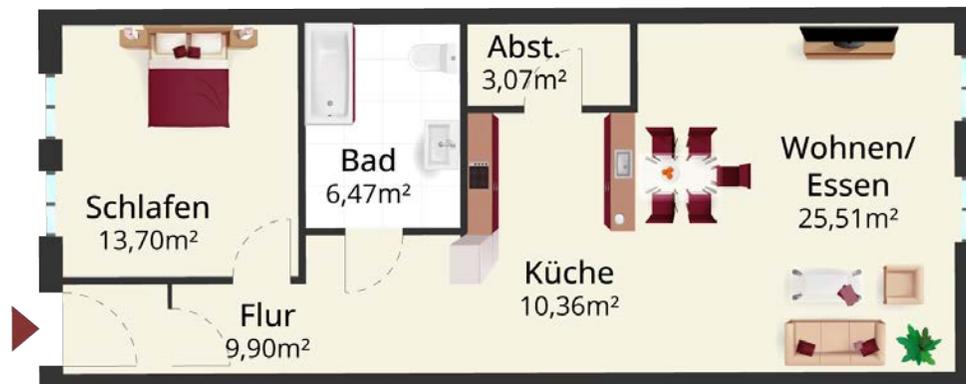
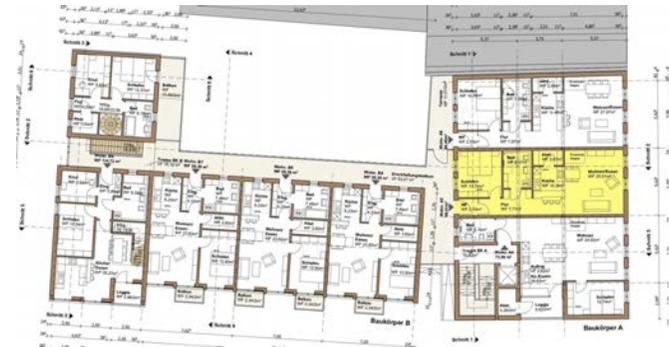


Wohnen	24,92 m <sup>2</sup>
Küche	26,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,74 m <sup>2</sup>
Bad	5,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum (1/2)	1,64m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,81 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	73,90 m <sup>2</sup>

Wohnung A4

2.OG

A

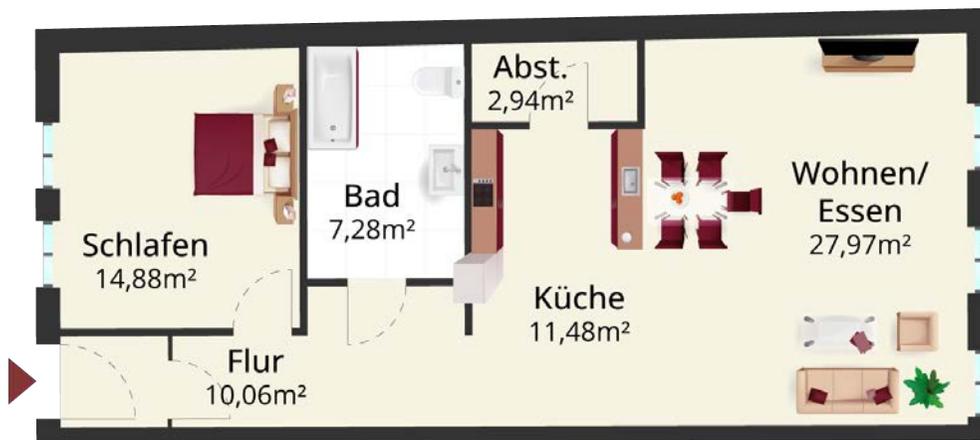
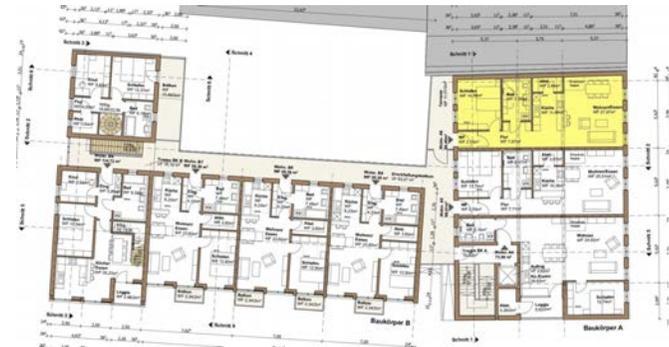


Wohnen	25,51 m <sup>2</sup>
Küche	10,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,07 m <sup>2</sup>
Flur	9,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,01 m<sup>2</sup></b>

Wohnung A5

2.OG

A



Wohnen	27,97 m <sup>2</sup>
Küche	11,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,88 m <sup>2</sup>
Bad	7,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	10,06 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	74,61 m <sup>2</sup>

Wohnung A6

2.OG

A

# GRUNDRISSSE BAUKÖRPER B

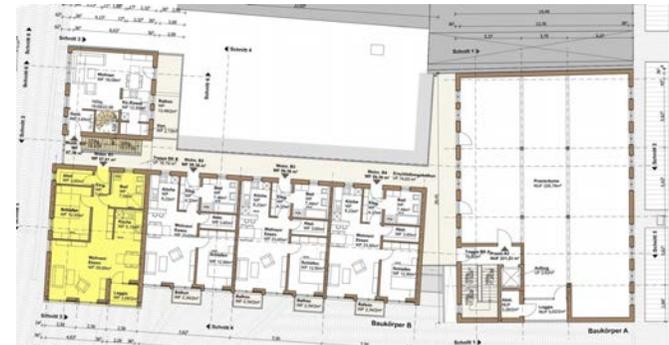


Zimmer	24,95 m <sup>2</sup>
Bad	3,93 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	28,88 m <sup>2</sup>

Apartment 1 - 8

EG

B

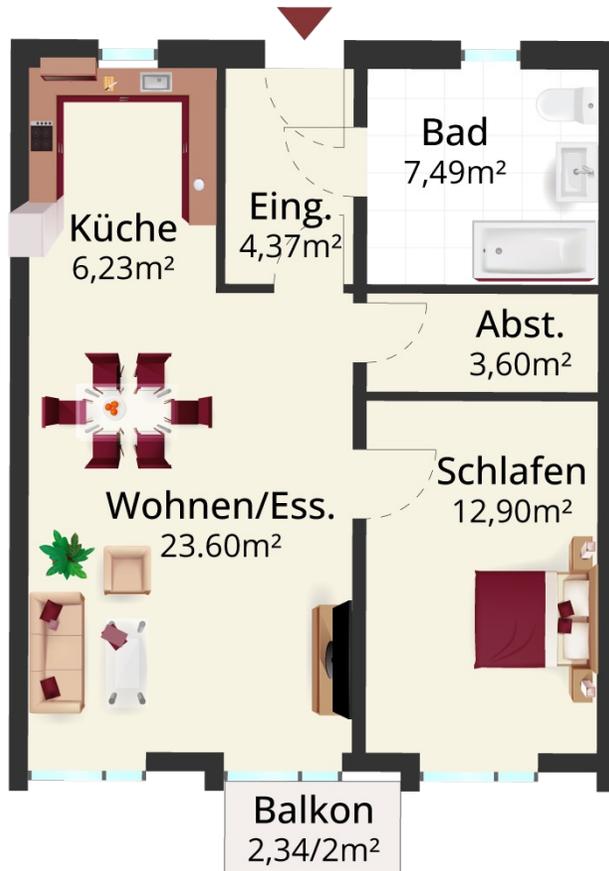


Wohnen	29,69 m <sup>2</sup>
Küche	5,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,55 m <sup>2</sup>
Bad	7,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Eingang	7,93 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	1,84 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>67,81 m<sup>2</sup></b>

Wohnung B1

1.OG

B

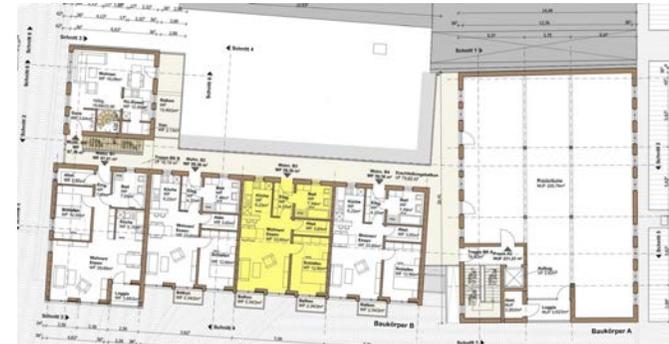


Wohnen	23,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,37 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>59,36 m<sup>2</sup></b>

Wohnung B2 + B4

1.OG

B



Wohnen	23,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,37 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,53 m<sup>2</sup></b>

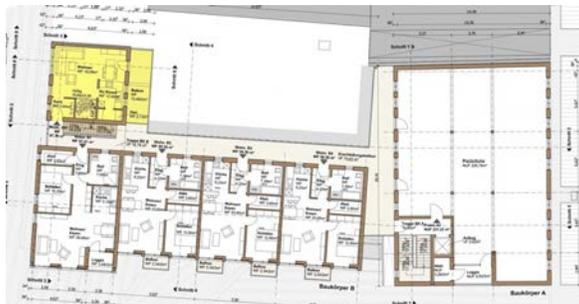
Wohnung B3

1.OG

B

## Hauptetage (44,16 m<sup>2</sup>)

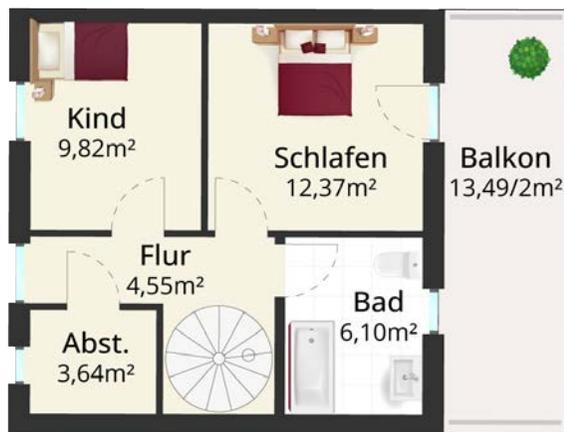
Im 1.OG



Wohnen	19,09 m <sup>2</sup>
Küche	12,55 m <sup>2</sup>
Vorratskammer	2,13 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,64 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	6,75 m <sup>2</sup>

## Oberetage (43,23 m<sup>2</sup>)

Im 2.OG



Schlafen	12,37 m <sup>2</sup>
Kind	9,82 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,64 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	6,75 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt</b>	<b>87,39 m<sup>2</sup></b>
---------------	----------------------------

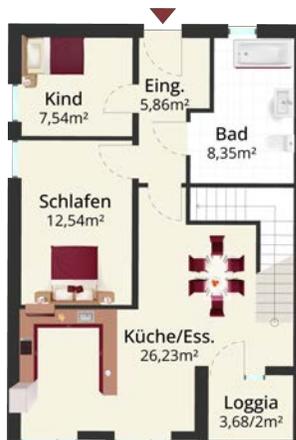
Wohnung B5 (2 Etagen)

1.OG

B

## Hauptetage (62,36 m<sup>2</sup>)

Im 2.OG



Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
Kind	7,54 m <sup>2</sup>
Küche	26,23 m <sup>2</sup>
Bad	8,35 m <sup>2</sup>
Eingang	5,86 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	1,84 m <sup>2</sup>

## Oberetage (52,33 m<sup>2</sup>)

Im DG



Wohnen	46,31 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	6,02 m <sup>2</sup>

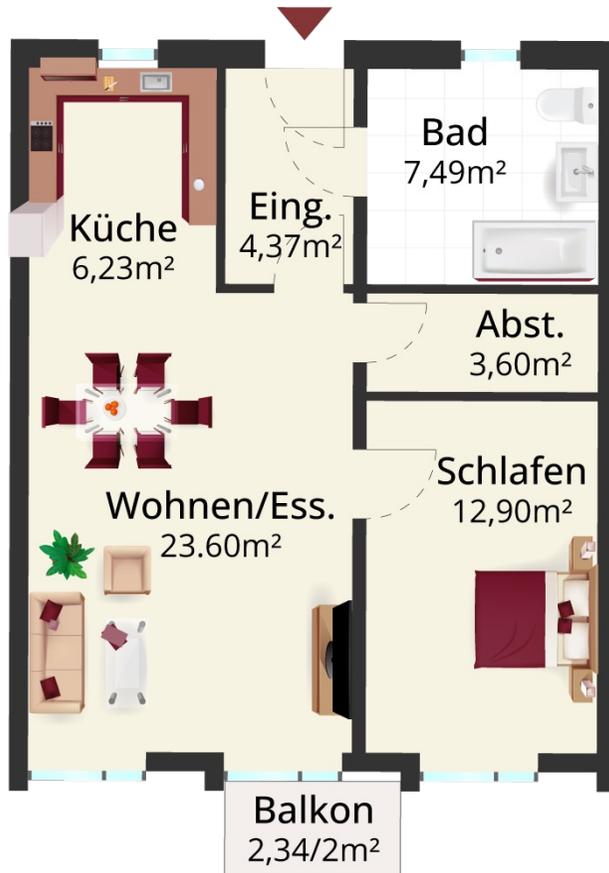
---

<b>Gesamt</b>	<b>114,69 m<sup>2</sup></b>
---------------	-----------------------------

Wohnung B6 (2 Etagen)

2.OG

B



Wohnen	23,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,37 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>59,36 m<sup>2</sup></b>

Wohnung B7 + B9

2.OG

B



Wohnen	23,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,37 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (1/2)	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,53 m<sup>2</sup></b>

Wohnung B8

2.OG

B

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## 1. Vorbemerkung:

Das Wohn- und Geschäftshaus wird in moderner Ziegelbauweise in der Energieeffizienzklasse KfW 40 erstellt.

Alle Vorgaben des Brandschutznachweises werden berücksichtigt.

Das Untergeschoß wird in bewährter Stahlbetonbauweise errichtet. Die Umfassungswände und die Gründung werden dabei entsprechend der Berechnung des Energieberaters gedämmt.

Für das Gebäude wird ein Energieausweis erstellt.

## 2. Beton- und Stahlbetonarbeiten:

### 2.1. Fundamente:

Fundamente aus Bandstahl, verzinkt, einschließlich Anschlussfahnen liefern und verlegen. Die erforderliche Messung des Fundamenters erfolgt durch den beauftragten Elektrofachbetrieb.

### 2.2. Bodenplatte / Fundamente:

Bewehrte Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton C25/30, einschließlich Schalung und Bewehrung auf verdichtetem Untergrund herstellen. Oberfläche plan abgezogen. Bodenplattenstärke, Dimension der Fundamente und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

### 2.3. Wärmedämmung unterhalb und seitlich Bodenplatte:

Unterhalb und um die Bodenplatte herum wird eine Dämmung angebracht. Dimensionierung der Dämmung nach Vorgaben / Berechnung des beauftragten Energieberaters.

### 2.4. Decken:

Die Geschossdecken werden als Filigranbetondecken ausgeführt. Alle Decken inklusive Bewehrung und Überbeton liefern und einbauen. Oberfläche eben abgezogen und rau abgerieben. Deckenstärke nach statischen und/oder energetischen Erfordernissen.

Alternativ können auch Massiv- oder Ortbetondecken anstatt der Filigranbetondecken verwendet werden.

### 2.5. Treppen:

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonfertigteiltreppen ausgeführt.

### 2.6. Balkone:

Die Balkone und Loggien werden als Betonfertigteile oder aus Metall ausgeführt und mittels gedämmter Iso-Körbe mit dem Baukörper verbunden.

### 2.7. Laubengänge / Gebäudeverbindungen:

Laubengänge und Gebäudeverbindungs-ebenen werden in Beton ausgeführt und mittels gedämmter Iso-Körbe mit dem Gebäude verbunden.

## 3. Mauerwerksarbeiten – Außen- und Innenwände:

### 3.1. Außenwände:

Die Ausführung der Außenwände ab Oberkante Keller / Bodenplatte erfolgt gemäß den Planungsvorgaben mit wärmegeädämmtem Ziegel. Lichte Rohbauhöhe entsprechend den Planungsvorgaben.

### 3.2. Innenwände:

Die Ausführung der tragenden Innenwände erfolgt in Ziegel. Die nichttragenden Innenwände werden als Leichtbauwände (Rigips) erstellt.

### 3.3. Kellertrennwände:

Die Kellerabteile werden mittels eines Trennwandsystems aus Metall oder Holz voneinander abgetrennt.

## 4. Putzarbeiten:

### 4.1. Außenputz Leichtputz 2-lagig:

1. Lage: Kalk-Zement-Fassadenputz als Leichtputz 2. Lage: Edelputz 0/2 - Wasser abweisend - weiß, inkl. Kantenschutz, APU-Leisten und Putzbewehrung

### 4.2. Gewebearmierung:

Bei Außenwänden werden Stöße, Übergänge mit Gewebearmierung überspannt.

### 4.3. Innenwandputz Kalkzement:

In Keller- und Nassräumen Kalk-Zementputz als Maschinenputz 12 – 15mm, Oberfläche Qualitätsstufe Q2 gefilzt. - inklusive Abkleben sämtlicher Dach- und Fensterflächen - inklusive Kantenschutz, APU-Leisten und Putzbewehrung - inklusive sämtlicher Gerüstarbeiten. In Wohnräumen werden die Putzarbeiten mit Gipsputz ausgeführt.

### 4.4. Leibungsputz:

Inklusive Armierungszulage für Leibungsputz

### 4.5. Betonhaftbrücke (soweit notwendig):

Bei technischer Notwendigkeit liefern und aufbringen von Betonhaftbrücken.

### 4.6. Haftspachtelung:

Bei technischer Notwendigkeit liefern und aufbringen von Haftspachtelung.

## 5. Estricharbeiten:

### 5.1. Trennlage:

Trennlage aus PE-Folie, einschließlich Randanschluss bis OK Estrich.

### 5.2. Fließestrich:

Einbau eines für das Gebäude geeigneten Fließestriches auf Dämmung. Estrichstärke nach Vorgabe Planung und/oder energetischen Anforderungen.

## 6. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten:

### 6.1. Dachstuhl / Standard:

#### BK A : Kaltdachstuhl

Dachstuhl rau in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, sichtbare Holzteile gehobelt und gefast. Die Pfetten und Sparren sind aus Konstruktionsvollholz, Fichte / Tanne, technisch getrocknet. Auf den Sparren im Ortgang und Traufbereich ist vollflächig eine Nut- und Feder-Sichtschalung gefast, 19/146mm, aus nord. Fichte, US-Sortierung, verlegt. Im Innenbereich ist eine Holzschalung aus parallel besäumten Brettern, mit einer Dicke von 18mm, in verschiedenen Breiten, verlegt. Darüber Schalungsbahn, darauf Konter- und Dachlattung, 3/5cm inklusive Nageldichtstreifen, Ortgangbretter sowie Trauflüftungsgitter (bei Kaltdächern).

## **BK B: Teil in Kaltdachstuhl, Teil in Flachdach**

Die vorstehende Dachkonstruktion kann abweichen, da für jedes Gebäude entsprechend der Gebäudestatik und des Energieausweises eigene Dachplanungen durchgeführt werden und die Konstruktion, als auch der Aufbau den jeweiligen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst wird, dieses konstruktions- und/oder statisch bedingten Änderungen/Modifizierungen berechtigen weder zur Einrede, noch zu Minderungen.

### **6.2. Dacheindeckung**

Als Blechdach mit handwerklicher Stehfalzdeckung oder Falzziegel, Farbe „naturrot“

## **7. Spengler- und Metallbauarbeiten:**

Sämtliche Spenglerarbeiten (Regenrinnen, Regenfallrohre, Notüberläufe usw.) werden aus legiertem Zink (Titanzink) hergestellt.

Laubengänge, Gebäudeverbindungsebenen und Balkone erhalten formschöne und moderne Geländer in Stahl. Französische Balkone werden optisch an diese Geländer angepasst, erstellt.

## **8. Fenster, Rollläden, Haustüren und Nebeneingangstüren:**

### **8.1. Fenster Wohngebäude:**

Fenster nach Vorgaben KfW 40; Uw-Wert 0,72W / m<sup>2</sup>K - Generelle Festlegung.

Marktplatzseite EG : Metallfenster ( Alu )  
OG und darüber: Holzfenster

SÜD/WEST: Holzfenster oder Metall  
Innenhof: Holz-/ Kunststofffenster

### **8.3. Außenfensterbänke:**

Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke ausgeführt.

### **8.4. Innenfensterbänke:**

Innenfensterbänke werden als Natursteinfensterbänke ausgeführt.

In Räumen mit Wandfliesen werden keine Fensterbänke eingebaut.

### **8.5. Haus- und Wohnungseingangstüren:**

Die Haustüre- und Wohnungseingangstüren werden nach KfW 40 Vorgaben ausgeführt.

### **8.6. Innentüren:**

Fabrikat „Garant CPL“ Türelement Weißlack Standard. Röhrenspankern; 39/40mm gefälzt, BB Schloß 2-tlg, oder gleich-, bzw. höherwertige.

Drückergarnitur 2-teilig Edelstahl nach Bemusterungsunterlagen Verkäufer.

## **9. Malerarbeiten:**

Alle Decken und Wände im Wohnbereich erhalten einen deckend weißen Anstrich. Alle Decken und Wände im Keller, Nebengebäuden und Technikräumen erhalten einen einmaligen weißen Anstrich.

## **10. Treppen:**

### **10.1. Kellertreppe:**

Treppe von Keller zu Erdgeschoß wird als Fertigbetonteiltreppe ausgeführt. Handläufe einfache Ausführung Metall.

### **10.2. Wohnraumtreppen/ Geschosstreppen:**

Alle Wohnraum- und Geschosstreppen werden als Fertigbetonteiltreppen ausgeführt. Handläufe einfache Ausführung Metall.

### **10.3. Treppenbeläge:**

Treppenbelag in Fliesen oder Naturstein. Setzstufen werden nicht belegt sondern fein gespachtelt und weiß gestrichen.

## **11. Aufzugsanlage:**

Marken-Aufzugsanlage mit maschinenraumlosem Antrieb, Schindler oder gleichwertig. Die Aufzugsanlage wird in ausreichender Größe und Tragfähigkeit ausgelegt. Anzahl der Haltestellen gemäß Plan. Ausführung mit Kabinentürfront in Edelstahl, Handlauf und LED-Kabinenbeleuchtung.

## **12. Elektroinstallation:**

Die Elektroinstallation wird entsprechend den geltenden VDE und DIN-Vorschriften geliefert und installiert. Der Zählerschrank wird im Technikraum montiert. Das Gebäude wird mit einem Breitbandkabelanschluss für TV und Kommunikation ausgestattet.

Alle Leitungen werden in den Wohnräumen unter Putz verlegt, in den Kellerräumen auf Putz.

Die Elektrische Installation erfolgt nach **RAL-RG 678 / 2-Sterne Ausstattung** (Standard).

Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist das System Balance SI von Busch-Jaeger oder gleich- oder höherwertig vorgesehen.

Alle Wohnungen erhalten eine Videotürsprechanlage und einen Multimediaverteiler.

**Rauchmelder:** In Schlaf- und Wohnräumen, sowie Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen, ist laut BayBO Art. 46 ein Rauchwarnmelder erforderlich. Weitere Rauchwarnmelder sind nicht erforderlich.

Sofern auch in Räumen, in denen sich nur zeitweise Personen aufhalten und in denen es zu Brandzündungen kommen kann, Rauchwarnmelder angebracht werden sollen, so kann dies gegen Aufpreis bei uns beauftragt werden.

## **13. Heizung- und Sanitärinstallation:**

### **13.1. Belüftung:**

Die Belüftung des Hauses erfolgt mit dezentraler Lüftungsanlage. Die Art und Anzahl der Lüftungsausführung wird vom beauftragten Energiesachverständigen festgelegt. Sofern die Berechnungen des Sachverständigen keine Notwendigkeit zum Vorhalten einer Lüftung ergeben, so entfällt die Lüftung ersatzlos.

### **13.2. Heizung:**

Die Bereitstellung der Heizenergie und Warmwasser erfolgt mittels einer für das Gebäude ausreichend dimensionierten (Heizlastberechnung), modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt mittels Raumthermostaten.

### **13.3. Warmwasser:**

Siehe Punkt 13.2.

### **13.4. Sanitär:**

RAXOFIX Installationssystem Verbundrohr mit Dämmung und Formteilen oder gleichwertiges System.

### **Anschlüsse:**

1 Waschmaschinenanschluss und 1 Stück Spülbecken pro Wohneinheit, 1 Waschtisch je Badezimmer, 1 Badewanne je Badezimmer; 1 Spülkasten je WC und Badezimmer.

### 13.5. Sanitäreinrichtungsgegenstände Bäder und WCs:

Es werden Ausstattungsgegenstände der Firma „Richter+Frenzel“ der Serien „OPTILINE“ und „PRO PACK“ angeliefert und montiert. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, andere Ausstattungsgegenstände die aber gleich- oder höherwertig sind, anzuliefern und zu montieren. Eine bebilderte Zusammenstellung der Sanitärgegenstände kann jederzeit eingesehen werden.

#### Ausstattung Badezimmer:

##### Badewannen oder Duschwanneanlage:

Körperwanne R+F Europa 170x75 cm; Liegefläche links oder rechts (nach Planung), weiss, alternativ Duschwanne LF DW PRO 800x1200x33 o.glw.

Einhand-Aufputz-Badebatterie Clivia ohne Brausegarnitur verchromt – Serie Vigour o.glw.

Wannenset Derby mit Wandhalter, Schlauch und Handbrause, verchromt – Serie Vigour o.glw.

##### Waschtischanlage:

MyStyle 2.0 Waschtisch mit ÜL, mit 1 HL 670x485 mm, weiss o.glw.

Einhand-Waschtischbatterie Clivia mit Ablaufgarnitur verchromt – Serie Vigour o.glw.

##### WC-Anlage:

Optiline 400 Wand WC-Set, tiefspül, Weiss, spülrandl., Ausl. 540mm, OCC+, inkl. WC-Sitz o.glw.

### 14. Bodenbeläge:

Alle Räume, außer WC, BAD, erhalten einen schwimmend verlegten Laminat oder Fertigparkett, Ausführung und Design nach Wahl des Käufers aus der Bemusterung Verkäufer. Passend zum gewählten Boden werden Kunststoffsockelleisten in weiß umlaufend angebracht, an den Türübergängen Montageschienen aus Metall, messing- oder alufarben.

WC und BAD erhalten einen Fliesenboden. Ausführung und Design nach Wahl des Käufers aus der Bemusterung Verkäufer. Passend zum gewählten Boden werden an den Türübergängen Montageschienen aus Metall, messing- oder alufarben angebracht.

Balkone und Loggien erhalten einen Fliesenbelag.

### 15. Wandfliesen:

Die Wände in WC und Badezimmer werden auf eine Höhe von 1,20 m gefliest. Im Bereich der Badewanne/ Dusche deckenhoch.

Sowohl Bodenbeläge, Bodenfliesen und Wandfliesen werden inklusive sämtlichen Zubehör wie z.B. Montageschienen, Eckwinkel usw. angeliefert und fachgerecht verlegt.

### 16. Übergabe:

Nach Fertigstellung werden die Räumlichkeiten formell übergeben. Bei der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt in das eventuelle Mängel und / oder Beanstandungen mit zugehörigen Abstell- / Behebungsfristen einzutragen sind.

Die Räumlichkeiten werden feingereinigt übergeben.

### Schlussbemerkung:

Die vorstehende Baubeschreibung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch können Fehler enthalten sein. Sofern Fehler enthalten sind, ist nicht automatisch der gesamte Absatz, oder die gesamte Baubeschreibung ungültig, vielmehr sind die fehlerhaften Stellen durch inhaltlich gleiche, aber mit korrekten Beschreibungen, Bezeichnungen u.dgl. zu ersetzen.

Sämtliche Änderungen in Bezug auf diese Baubeschreibung bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind generell ungültig. Die Schriftformerfordernis selbst kann ebenfalls nur schriftlich abgedungen werden.

Generell gilt, dass wir uns vorbehalten bei Lieferengpässen, bei eingeschränkter Verfügbarkeit von Baustoffen oder Materialien gleichwertige, aber verfügbare Baustoffe oder Materialien einzukaufen und zu verwenden, ohne dass dies mit dem Kunden separat abgesprochen oder vom Kunden genehmigt werden muss.

Sofern sich gesetzliche Vorschriften ändern und/oder neue gesetzliche Vorschriften Gültigkeit erlangen, behalten wir uns vor, die Baubeschreibung entsprechend anzupassen. Sofern von Seiten des / der Käufer keine Bemusterung im Bereich in denen eine Bemusterung notwendig, bzw. sinnvoll ist, vorgenommen wird, ist der Verkäufer entsprechend der Baubeschreibung berechtigt entweder das entsprechende Gewerk aus seiner Leistung herauszunehmen und dem Käufer den ersparten Betrag gut zu schreiben, oder entsprechend seiner Erfahrung selbst eine Bemusterung vorzunehmen, oder aber entsprechend der

Baubeschreibung zu verfahren (z.B. Sanitär-ausstattung, Elektroinstallation und Elektro-ausstattung).

Durch die schnelle Bauzeit ist eine lückenlose und umfassende Bauablaufplanung im Vorfeld notwendig. Fehlende oder verspätete Bemusterung durch den Käufer kann in Einzelfällen zu einem nicht unerheblichen Verzug bei der Fertigstellung der Räumlichkeiten führen.

Reduziert der Käufer seinen Vertragsumfang, so entsprechen die Werte der Rückvergütungen nicht den Kosten der jeweiligen reduzierten Leistung, den reduzierten Leistungen. Kosten für Verwaltung und Organisation, als auch für Planung und bauliche Umsetzung/Überwachung, sowie der teilweise Verlust von Mengenrabatten müssen leider mit einem pauschalen Abschlag von 25 % in Abzug gebracht werden.

# CHANCEN & RISIKEN

Eine Immobilieninvestition bietet die Chance, von der prognostizierten Wertsteigerung der Immobilienpreise zu profitieren. Jedoch birgt ein Immobilieninvestment, genau wie jede andere Kapitalanlage, auch Risiken. Im Folgenden sollen neben den Chancen eines Immobilieninvestments insbesondere die typischen Risiken, unabhängig von ihrem Wahrheitsgrad, dargestellt werden.

## Vertragspartner

Wie bei jeder Investition ist für beide Seiten die Wahl des richtigen Vertragspartners von erheblicher Bedeutung für einen erfolgreichen Verlauf des Investments. Der Verkäufer der Immobilie versichert daher, dass er über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um das Immobilienprojekt erfolgreich durchzuführen. Der Käufer ist nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch gegen eine etwaige Insolvenz des Verkäufers abgesichert.

## Geeignete Anleger

Das in diesem Exposé dargestellte Investment ist nur für Anleger geeignet, welche in der Lage sind, das investierte Kapital langfristig festzulegen. Für Anleger, die in naher Zukunft auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, ist das dargestellte Investment in der Regel nicht geeignet. Ebenfalls ungeeignet ist das dargestellte Investment für Anleger, die mit ihrer Investition das Ziel verfolgen, kurzfristig Spekulationsgewinne zu erzielen.

Steuerliche Vorteile, welche mit dem dargestellten Investment verknüpft sein können, sollten nicht das ausschlaggebende Motiv einer Anlageentscheidung sein.

Die folgende Darstellung vermag es nicht, eine abschließende Übersicht der unterschiedlichen Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition wiederzugeben. Kein seriöser Anbieter vermag es, sämtliche möglichen zukünftigen Entwicklungen zu antizipieren. Die folgende Darstellung nennt daher nur die wichtigsten, typischen Chancen und Risiken nach bestem Wissen und Gewissen des Anbieters. Zudem kann diese Darstellung die persönlichen Umstände, Anlageziele und wirtschaftlichen Verhältnisse jedes individuellen Anlegers nur eingeschränkt berücksichtigen. Es ist daher jedem Anleger anzuraten, eine individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) vorzunehmen.

## Chancen

### Immobilieninvestition

Investitionen in Immobilien haben ein hohes Maß an Wertbeständigkeit und eignen sich insbesondere für einen langfristigen Vermögensaufbau, z. B. als Anlage zur Altersvorsorge.

### Steuerliche Perspektive

Das dargestellte Angebot kann abhängig von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers zudem positive steuerliche Wirkungen entfalten.

## Möglichkeit der Weiterveräußerung

Bei weiterem Wertzuwachs des Immobilieneigentums hat der Anleger die Möglichkeit, einen Gewinn durch Weiterveräußerung der Immobilie zu erzielen. Eine Weiterveräußerung ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

## Risiken

Eine Investition in Wohnungseigentum birgt wie bereits erwähnt gewisse, nicht vermeidbare Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition, über deren Dauer Wert- und Vermögensverluste eintreten können, bis hin zu einem Totalverlust. Insbesondere im Fall der (auch teilweisen) Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern auch Verlust des weiteren Vermögens des Anlegers aufgrund der Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen immer vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich dieser eingehend mit dem Vertragspartner und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen. Auch diesbezüglich wird jedem Anleger die individuelle Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend angeraten.

## Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko eines Immobilieninvestments besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder ein steigendes Angebot können zu Wertverlusten des Investments führen.

## Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung

Die beschriebenen oder weitere Risiken können auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüberhinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten des Anlegers führen. Da dieses Exposé einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Umstände darstellt, welche sich im Laufe der Zeit verändern können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, für die zum aktuellen Zeitpunkt auch bei äußerster Sorgfalt nicht ersichtlich sein kann, dass sie für die individuelle Anlageentscheidung des Anlegers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder sein werden.

## Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt maßgeblich von der Entwicklung ihres Standortes ab. Entscheidend ist dabei nicht nur die Entwicklung der engeren Umgebung, sondern auch des Großraumes der Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst. Zu der Entwicklung der Stadt Landshut und der näheren Umgebung kann der Anbieter keine gesicherte Prognose erstellen.

## Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung

Aufgrund von veränderten Marktsituationen kann die Situation eintreten, dass einzelne Wohnungen zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Zwar sehen die rechtlichen Grundlagen der Investition Regelungen vor, um den wirtschaftlichen Nachteil eines Leerstandes zu reduzieren, dieses Risiko kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Auch führen diese Regelungen nur zu einer Reduktion des wirtschaftlichen Nachteils, nicht zu deren vollständigen Beseitigung. Der Mieter kann bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Eine Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

## Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Bonität des Verwalters und der Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotener Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalles sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung oder erneuten Vermietung der Immobilie.

## Instandhaltungsrücklage

Eine Instandhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum im Bedarfsfall bezahlen zu können, ist nicht ausreichend. Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile vom WEG-Verwalter ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung, aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Anbieters angesiedelt.

## Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird

für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Mietzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Anleger zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank, anhand der dann marktüblichen Zinssätze, die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Dies kann dazu führen, dass der Anleger zur Begleichung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten neben den Mieteinnahmen zusätzlich eigene Mittel aufbringen muss. Dies kann zum Verlust des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes führen. Hat die Immobilie einen Wertverlust erfahren, kann hierdurch auch das weitere Vermögen des Anlegers belastet werden. Der Anleger sollte daher eine Investition nur vornehmen, wenn er auch bei im Falle sinkender Mieteinnahmen und eines Wertverlustes der Immobilie in der Lage ist, die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung zu begleichen, da ihm ansonsten eine Insolvenz droht.

## Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Anleger hat zu beachten, dass neben dem Kaufpreis für die Immobilie weitere Kosten für den Erwerb anfallen. Dies sind zum Beispiel die Kosten/Zinsen einer beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises, Kosten für seitens des Finanzierers eventuell geforderten Zusatzsicherheiten, Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.) sowie Folgebetreuungskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen) oder Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden.

## Risiko einer Bauverzögerung

Die Immobilie wird als Neubau errichtet. Eine Investition in einem zu errichtenden Neubau birgt das grundsätzliche Risiko einer Bauverzögerung, durch welche sich der Beginn der Mietzinszahlungen verschieben kann. Dem Anleger wird zwar ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, sodass ihm bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müsste der Anleger gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Der Anleger trägt in einem solchen Falle für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zudem das Risiko einer Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Im äußersten Fall besteht beim Kauf einer als Neubau noch zu errichtenden Immobilie zudem das Risiko eines Baubruchs, z. B. bei Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Der Käufer hätte auch in diesem Fall bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages das Risiko der Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers zu tragen.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Exposé dient lediglich Informationszwecken und stellt keine verbindliche Angebotsgrundlage dar. Jegliche Angaben zu Immobilien, Preisen und Konditionen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernommen.

Der Empfänger dieses Exposés ist aufgefordert, alle Informationen selbstständig zu überprüfen und gegebenenfalls professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. Jegliche Haftung für Schäden, die durch Vertrauen auf die in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, wird ausgeschlossen.

Dieses Exposé stellt weder ein verbindliches Angebot noch einen Vertrag dar und ist unverbindlich. Es ist nicht gestattet, den Inhalt des Exposés ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung zu reproduzieren oder weiterzugeben.

## URHEBERRECHT

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung des Prospektherausgebers nicht gestattet.

## KONTAKT



### **Schaffhauser/Steiger Vermietungs GbR**

Franz Bleimbrunner  
Boschstraße 2  
84323 Massing

**Tel.: +49 8724 966 717 - 0**

**Mobil: +49 151 563 755 90**

**E-Mail: [kontakt@bauprojekt-gangkofen.de](mailto:kontakt@bauprojekt-gangkofen.de)**

**Website: [www.bauprojekt-gangkofen.de](http://www.bauprojekt-gangkofen.de)**



