



Kaufobjekt

# SIEGFRIEDSTR. AUGSBURG



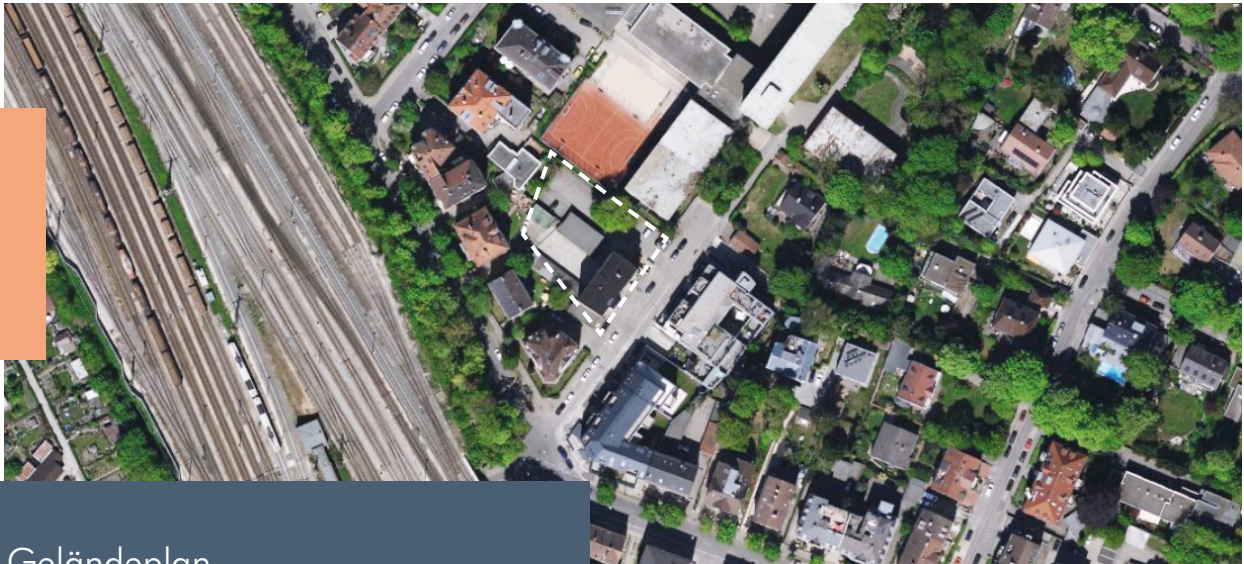
Siegfriedstraße

## DIE LAGE

Das Stadtjägerviertel in Augsburg, unweit von der lebendigen Innenstadt entfernt, zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden in der malerischen Fuggerstadt. Äußerst gepflegt, ruhig und grün – dabei zentrumsnah und mit perfekter Verkehrsanbindung – präsentiert sich das Stadtjägerviertel, wo sich auch das zum Verkauf stehende Objekt befindet. In die Innenstadt sind es zu Fuß nur 5 bis 10 Minuten. Auch Hauptbahnhof, Bäcker, diverse Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist „Klinkertor“ (Linie 4), die fußläufig ebenfalls in fünf Minuten zu erreichen ist.

### Legende Karte:

- |                          |  |                         |                             |
|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 1 = Curt-Frenzel-Stadion | 7 = Riegele Brauerei   | 13 = Schätzlerpalais    | 19 = IHK Schwaben           |
| 2 = Augsburger Dom       | 8 = Helios Einkaufszentrum   | 14 = Realschule         | 20 = Restaurant             |
| 3 = Staatstheater        | 9 = Hauptbahnhof   | 15 = Wittelsbacher Park | 21 = Apotheke               |
| 4 = Rathaus              | 10 = Königsplatz   | 16 = Kongress am Park   | 22 = Augsburger Puppenkiste |
| 5 = Rathausplatz         | 11 = Zeughaus / Zeugplatz  | 17 = Baumarkt           | 23 = Freilichtbühne         |
| 6 = Stadtklinik          | 12 = Maxstraße mit diversen Restaurants, Bars, Geschäften, Banken, Ärzten etc. | 18 = Supermarkt         | 24 = Grund- und Hochschule  |



Geländeplan

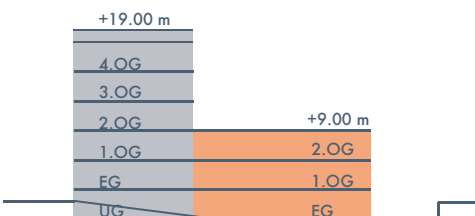
# VARIANTEN

Auf dem Grundstück (Größe ca. 1098 m<sup>2</sup>) befindet sich ein 6-stöckiges Bestandsgebäude (Baujahre 1942 bis 1962) mit neun Wohnungen, einer Praxis sowie zwei Lagerräumen. Die auf dem Grundstück befindlichen Garagen können abgerissen, dafür eine Tiefgarage und entweder ein 3-stöckiger Anbau oder Neubau errichtet werden.



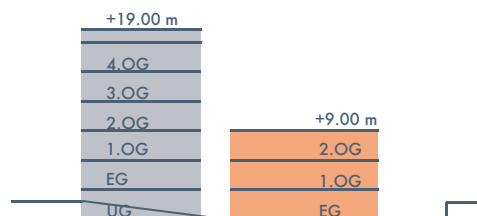
## Variante 1 - Anbau an Bestandsgebäude

Abmessung Anbau: 3 Geschosse je 16 x 10 m  
 Ergibt: 480 m<sup>2</sup> BGF > 6 Wohnungen  
 Stellplatzbedarf: 11 (Bestand) + 7 (Anbau)  
 Gesamt: 18 Stellplätze davon 14 in Tiefgarage



## Variante 2 - Neubau im Innenhof

Abmessung Neubau: 3 Geschosse je 14,5 x 10,5 m  
 Ergibt: 456 m<sup>2</sup> BGF > 6 Wohnungen  
 Stellplatzbedarf: 11 (Bestand) + 7 (Anbau)  
 Gesamt: 18 Stellplätze davon 14 in Tiefgarage





Zahlen, Daten, Fakten

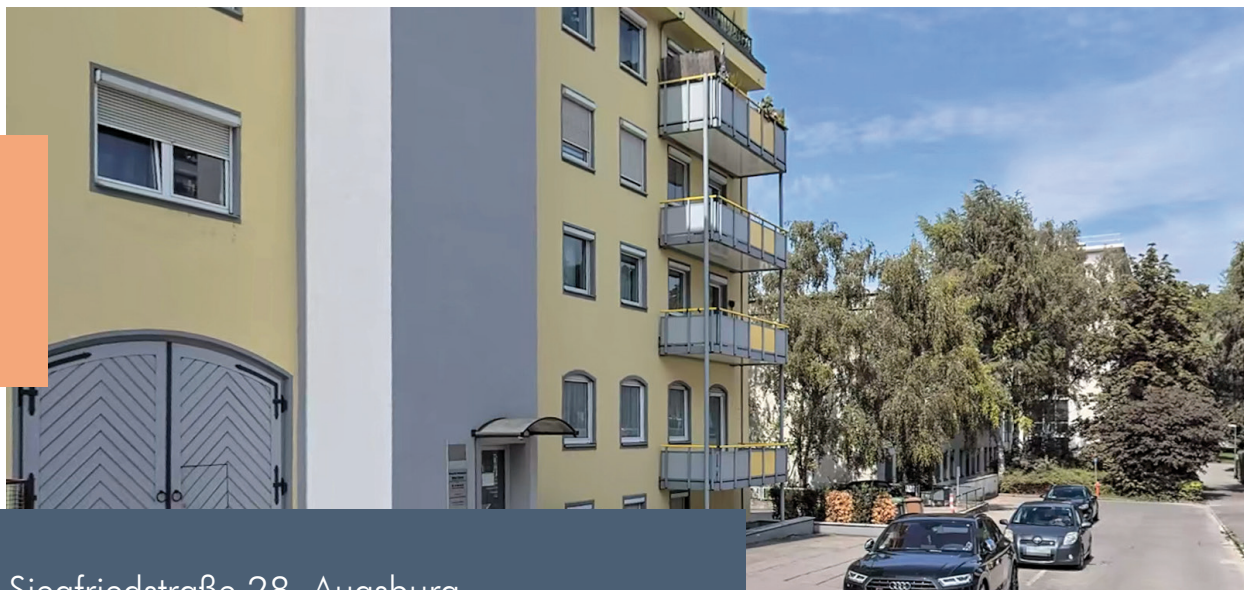
## DAS OBJEKT

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die Mietverhältnisse können bestehen bleiben. Nachfolgend eine Übersicht der jährlichen Mieteinnahmen und der Investitionskosten.

Mieteinnahmen:	ca. 67.332,00 EUR netto / Jahr
17 Garagen (3 Eigenbedarf):	8.220,00 netto / Jahr
10 Garagen (3 Eigenbedarf):	3.240,00 netto / Jahr
Kaufpreis Bestand:	4.500.000 EUR netto für Bestand
Kaufpreis Grundstück:	800.000 EUR (bei positiven Antrag auf Vorbescheid)

### Aufteilung Mieteinnahmen Übersicht pro Monat:

Wohnungen	Quadratmeter (ca.)	Miete Netto	Zzgl. NK+ HZ
Souterrain	81 m <sup>2</sup>	575,00 EUR	245,00 EUR
Lager Souterrain	70 m <sup>2</sup>	240,00 EUR	80,00 EUR
Erdgeschoss rechts	100 m <sup>2</sup>	Praxis, Eigenbedarf	250,00 EUR
Lager Erdgeschoss mitte	25 m <sup>2</sup>	215,00 EUR	85,00 EUR
Lager links	42 m <sup>2</sup>	200,00 EUR	0,00 EUR
1.Stock rechts	120 m <sup>2</sup>	Eigenbedarf	350,00 EUR
1.Stock links	52 m <sup>2</sup>	425,00 EUR	190,00 EUR
2.Stock rechts	110 m <sup>2</sup>	678,00 EUR	275,00 EUR
2.Stock links	60 m <sup>2</sup>	520,00 EUR	200,00 EUR
3.Stock rechts	110 m <sup>2</sup>	784,00 EUR	380,00 EUR
3.Stock links	60 m <sup>2</sup>	550,00 EUR	200,00 EUR
4.Stock rechts	116 m <sup>2</sup>	1.034,00 EUR	400,00 EUR
4.Stock links	41 m <sup>2</sup>	390,00 EUR	135,00 EUR
<b>Gesamt / Monat</b>		<b>5.611,00 EUR</b>	<b>2.790,00</b>
<b>Gesamt / Jahr</b>		<b>67.332,00 EUR</b>	<b>33.480,00</b>



Siegfriedstraße 28, Augsburg

## WEITERE INFOS

### Historie Gebäude:

- 1949 Bau 1. und 2. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.Stock
- 1952 Garagen im Hinterhof
- 1962 Aufstockung Wohngebäude 2. bis 4. Stock, mit Aufzug
- 1990 Umbau und Sanierung Wohnungen 1. Stock rechts
- 1992 Umbau und Sanierung Wohnungen 4. Stock rechts
- 2000 Ausbau 80 m<sup>2</sup> Lager in Wohnraum ( Souterrainwhg.)
- 2005 / 06 Umbau und Sanierung Wohnungen 3. Stock rechts
- 2005/06 Anbau 4 Balkone, Vorderseite rechte Wohnungen

### Zusammenfassung:

#### Ausnutzung Bestand:

- GRZ: 1,0 (Grundstück ist vollständig versiegelt)
- GFZ: 1,18 (aktuell: 215 m<sup>2</sup> x 6 / 1.093 m<sup>2</sup>)

Bei Abbruch des Bestandgebäudes und Neubau wird die bauordnungsrechtliche Ausnutzung des Grundstückes geringer werden. (Abstandflächenrecht, Grenzbebauung und GRZ !)

#### Nachverdichtung mit 6 Wohneinheiten:

künftige GFZ: 1,62

Stellplatzbedarf 18 STP, davon 14 in Tiefgarage, 3-4 STP oberirdisch

ggf. Reduzierung der GRZ auf 0,8 durch Entsiegelung von Flächen möglich

### Nächste Schritte:

- Gespräch Stadt Augsburg, Klärung Baurecht
- Vorplanung / Bauvoranfrage
- Grobkonzeption Grundrisse / Parken
- Definitionen Standard / Wirtschaftlichkeit

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

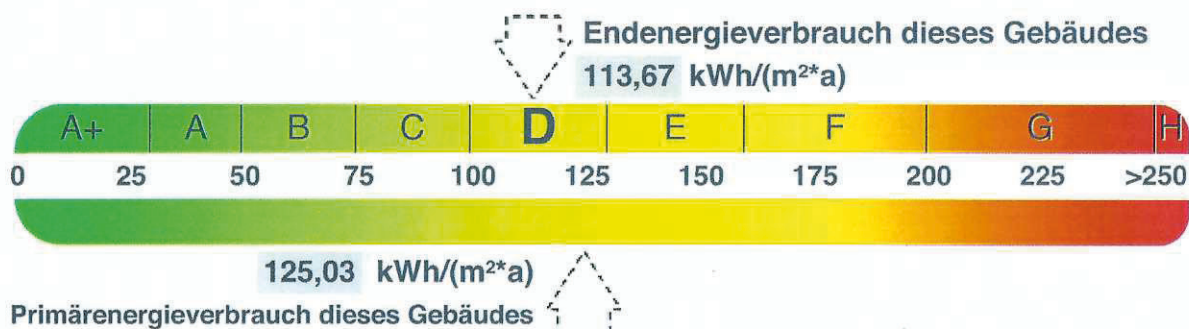
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002549374  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

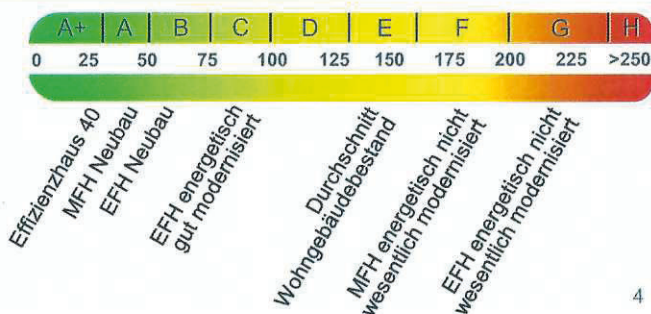
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

113,67  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.05.2015	30.04.2016	Heizöl	1,10	118213,00	21278,34	96934,66	1,07
01.05.2016	30.04.2017	Heizöl	1,10	122961,00	22132,98	100828,02	0,99
01.05.2017	30.04.2018	Heizöl	1,10	129129,00	23243,22	105885,78	1,05

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Vereinbarungen

# RECHTLICHES

Wir bieten das Objekt im qualifizierten Alleinauftrag an. Sämtliche Gespräche sind nur über Büro zu führen. Der Interessent erklärt hiermit ausdrücklich, wonach das angebotene Objekt als unbekannt nachgewiesen wurde. Sollte das Objekt bekannt sein, ist auf diesen Umstand unverzüglich schriftlich uns gegenüber hinzuweisen. Ansonsten gilt der Nachweis als Grundlage und als ursächlich vereinbart für einen etwaigen Kaufvertragsabschluss. Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Die übergebenen Informationen erfolgen freibleibend und unverbindlich. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und auf Ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Herausgabe überprüft. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erteilten Informationen, und eine Gewähr für die Erlangung von persönlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Zielen, wird nicht übernommen. Die Angaben in diesem Exposé werden kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung der Beteiligten sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen. Sämtliche Texte, Darstellungen, Illustrationen und Fotoansichten sind Eigentum der Verkäufer bzw. der Firma EKA Immobilien, und dürfen – ohne unsere schriftliche Zustimmung - nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

## Provision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfalle eine Maklerprovision in Höhe von **3,57% inkl. 19% MwSt.** Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die vereinbarte Vermittlungs-/Nachweisgebühr ist fällig und zahlbar am Tage des notariellen Vertragsabschlusses.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Es gelten unsere beiliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Ausführliche Unterlagen, Mietverträge usw. stellen wir bei Bedarf gerne zur Verfügung.



## Ihr Ansprechpartner:

EKA Immobilien  
Annette Erhard-Kamm  
Mendelssohnstraße 22a  
86368 Gersthofen  
Telefon: 0160 - 7235664