



SonnenTräume in Kaisheim:
Sichere Investition
in Ihre Zukunft

[Fertigstellung
Frühjahr 2019]



ARLT KOMPLETTBAU
... auf uns können Sie bauen!



Wohnen.

Mit allem was dazugehört.

Im Wohnensemble „**SonnenTräume**“ in Kaisheim geht Ihr Wunsch nach urbanem Leben mitten im Grünen in Erfüllung. Die zwei modernen Mehrfamilienhäuser sind geprägt von Komfort, Qualität, Großzügigkeit und Helligkeit. Die insgesamt 16 Wohnungen mit bis zu 96 Quadratmetern Wohnfläche bieten jede Menge Raum für Singles, Paare oder Familien. Hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und praktische Details – Funktion und Design gehen hier Hand in Hand. Ein hoher Schallschutz durch das massive Mauerwerk gehört bei diesem schicken Wohnkonzept zu den Selbstverständlichkeiten. Darüber hinaus sorgen die großzügigen Fensterfronten mit Dreifachverglasung nicht nur für eine perfekte Wärmedämmung, sondern auch für ein lichtdurchflutetes, freundliches Zuhause. Zwischen den beiden Häusern und rund um das Ensemble dominieren Freiraum und viel Grün. Der zugehörige Gartenanteil der Erdgeschosswohnungen lädt zum Relaxen ein. Oder Sie genießen ein Sonnenbad auf dem eigenen Balkon im Obergeschoss. Dank Tiefgarage und oberirdischen Kfz-Stellplätzen findet auch Ihr Fahrzeug den richtigen Platz. Ihre neue Adresse in Kaisheim: Ein Zuhause, das jeden Ihrer Wünsche wie selbstverständlich erfüllt.

Entspannt leben.

Barrierefrei wohnen.

Wer zukunftsorientiert baut, setzt auf barrierefreien Wohnraum. Dieser ist für Menschen jeglichen Alters nützlich und bringt einen immensen Komfortgewinn mit sich. Auch sechs unserer Eigentumswohnungen werden barrierefrei errichtet. Sprechen Sie uns gerne darauf an!



Ansicht Gartenbereich



Highlights auf einen Blick

- › Sehr gute zentrale Lage
- › Moderner Wohnkomfort
- › Gehobene Ausstattung
- › KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016)
- › Massive Ziegelbauweise
- › Fußbodenheizung in allen Räumen
- › Umweltfreundliche Energieversorgung (Pelletheizung)
- › Große Fenster mit Dreifachverglasung
- › Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- › Garten mit Terrasse
- › Wohnungen im OG mit Balkon
- › Fahrradkeller
- › 17 Tiefgaragenstellplätze
- › 7 Stellplätze im Freien
- › Audio-/Videosprechanlage



Ansicht Eingangsbereich





Beratung
und Verkauf:  Sparkasse
Donauwörth

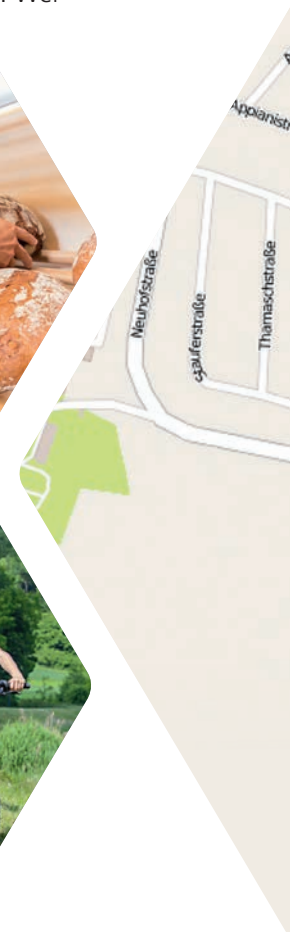
Überlegt investieren. Verdient **profitieren.**

Dank seiner Energie-Effizienz entspricht das Wohnensemble „**SonnenTräume**“ dem KfW 55-Standard (EnEV 2016). Das heißt für Sie, dass Ihre Eigentumswohnung gefördert wird. Niedrige Zinsen und eine günstige Finanzierung mit einem KfW-Darlehen sparen bares Geld. So profitieren Sie von der Finanzierung bis in den Alltag von neuesten Energiestandards, bester Lage und höchster Bauqualität. Die Auswahl an Zwei- und Dreizimmerwohnungen hält für jeden Investor die richtige Lösung bereit und bietet aussichtsreiche Renditeperspektiven. Hier finden Sie das perfekte Objekt für Ihr Budget. Wir beraten Sie gerne!





Die Marktgemeinde Kaisheim mit ihren ca. 4.000 Einwohnern liegt etwa 7 Kilometer nördlich von Donauwörth. Sie hält alle Annehmlichkeiten eines ruhigen und naturnahen Landlebens bereit und verbindet diese mit der schnellen Anbindung an die Große Kreisstadt. So haben Sie garantiert einen kurzen Arbeitsweg – egal, ob Sie bei einem der vielen Unternehmen in Kaisheim und seinen Ortsteilen tätig sind oder in Donauwörth arbeiten. Wie in kleineren Gemeinden üblich, sind die Wege innerhalb der Ortschaft kurz. Nur wenige Minuten entfernt von Ihrer Haustür erreichen Sie Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen, Bäcker oder Supermarkt, Post- und Bankfilialen, verschiedene Arztpraxen oder die Apotheke. Wer hier lebt, erledigt die alltäglichen Dinge ganz bequem zu Fuß und mit dem Fahrrad. Nach einem stressigen Tag im Nu entspannen können und mit unzähligen Hobbys den hektischen Alltag vergessen machen: Schwimmen im gepflegten Badeweiher, Tennis- oder Fußballspiele, angeln, musizieren oder eine Partie Golf in Gut Lederstatt – für den hohen Erholungs- und Freizeitwert der Marktgemeinde sorgen zahlreiche Vereine.



Urban und doch mitten im Grünen

Wohnen in Kaisheim



Neben dem regen Vereinsleben warten zudem landschaftlich attraktive Rad- und Wanderwege auf alle Sportbegeisterten. Darüber hinaus kann man sich auf eine kulinarische Entdeckungsreise begeben. Zünftige bayerische Küche in diversen Gasthöfen und Biergärten oder internationale Speisen verwöhnen den Gaumen. Ein Highlight ist der Besuch der Kleinkunstbühne Thaddäus mit ihrem abwechslungsreichen Kulturprogramm.



Übersicht der Wohnungen

HAUS 1

Wohneinheit	Wohnungstyp	Stockwerk	Größe	Einteilung	Barrierefrei	Gartenanteil
01	Typ I	EG	82,17 m ²	2-3 Zimmer		ca. 198 m ²
02	Typ II	EG	56,82 m ²	2 Zimmer	✓	ca. 55 m ²
03	Typ III	EG	91,53 m ²	3 Zimmer	✓	ca. 135 m ²
04	Typ I	OG	78,00 m ²	2-3 Zimmer		
05	Typ II	OG	54,30 m ²	2 Zimmer	✓	
06	Typ III	OG	87,37 m ²	3 Zimmer		
07	Typ IV	DG	90,73 m ²	3 Zimmer		
08	Typ V	DG	96,04 m ²	3 Zimmer		

HAUS 2

Wohneinheit	Wohnungstyp	Stockwerk	Größe	Einteilung	Barrierefrei	Gartenanteil
09	Typ I	EG	82,04 m ²	2-3 Zimmer	✓	ca. 40 m ²
10	Typ II	EG	56,82 m ²	2 Zimmer	✓	ca. 48 m ²
11	Typ III	EG	91,53 m ²	3 Zimmer		ca. 135 m ²
12	Typ I	OG	77,86 m ²	2-3 Zimmer		
13	Typ II	OG	54,30 m ²	2 Zimmer	✓	
14	Typ III	OG	87,37 m ²	3 Zimmer		
15	Typ IV	DG	90,59 m ²	3 Zimmer		
16	Typ V	DG	96,04 m ²	3 Zimmer		



STAMSER STRASSE

G1
ca. 197,98 qm

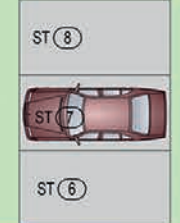
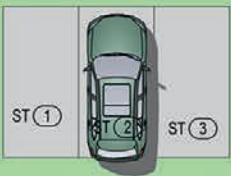
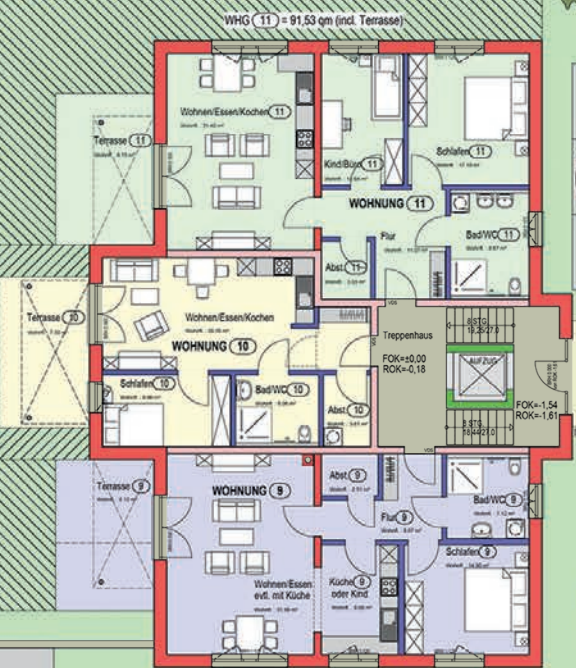
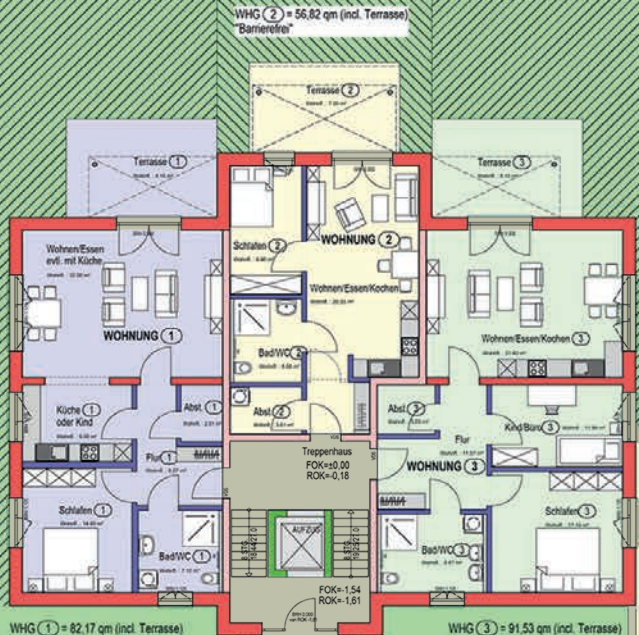
G2
ca. 54,73 qm

G3
ca. 134,87 qm

G11
ca. 219,74 qm

G10
ca. 48,06 qm

G9
ca. 31,53 qm



GEPL. STRASSE

Erdgeschoss



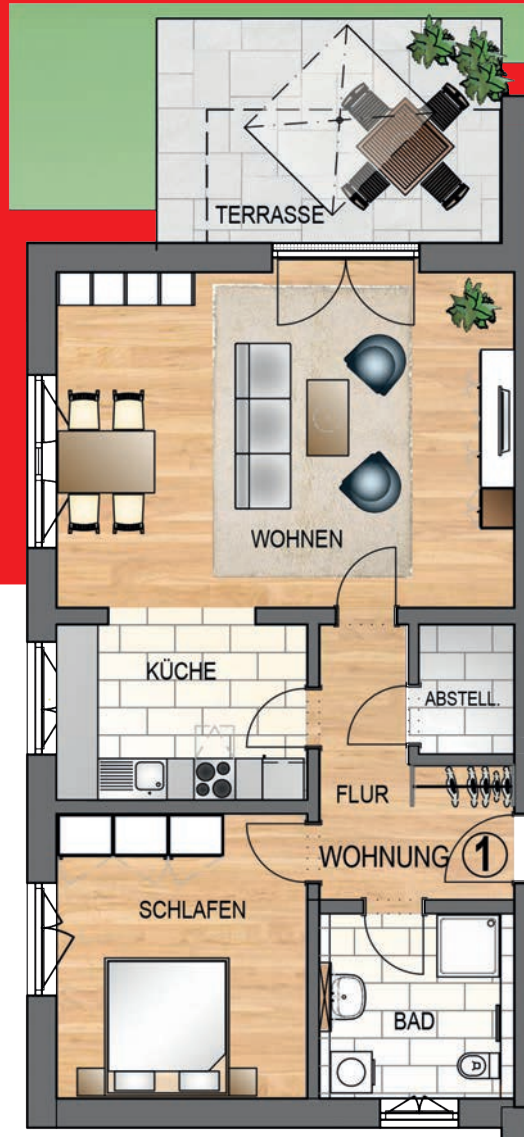
01

HAUS 1 Erdgeschoss

Wohnung 01

Typ I

Wohnen/Essen	32,00 m ²
Schlafen	14,88 m ²
Küche oder Kind	9,18 m ²
Flur	8,19 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
Dusche/WC	7,24 m ²
Summe Fläche	74,10 m ²
Terrasse (50 %)*	8,07 m ²
Gesamtwohnfläche	82,17 m²



02

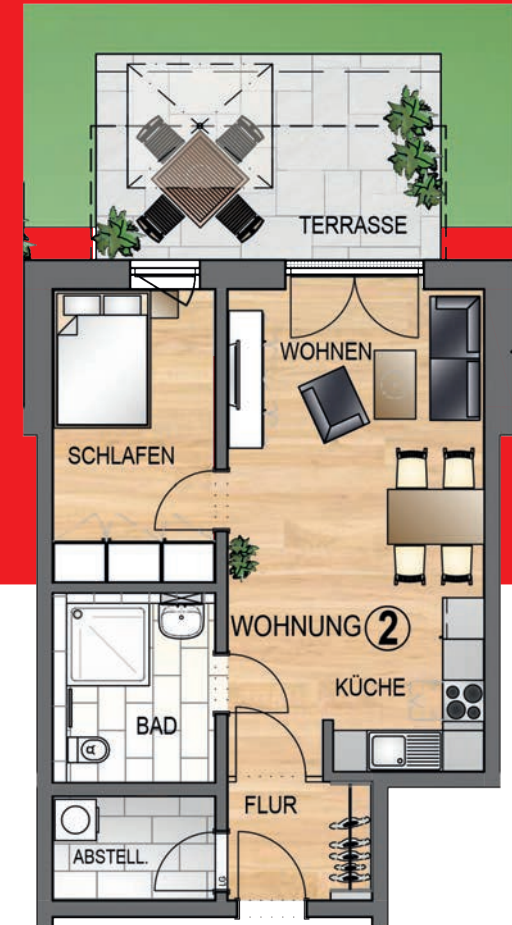
HAUS 1 Erdgeschoss

Wohnung 02

Typ II

[Barrierefrei]

Wohnen/	
Kochen/Essen	29,46 m ²
Schlafen	10,06 m ²
Abstellraum	3,70 m ²
Dusche/WC	6,17 m ²
Summe Fläche	49,39 m ²
Terrasse (50 %)*	7,43 m ²
Gesamtwohnfläche	56,82 m²



Beispielgrundrisse

* Die Terrasse/Der Balkon wurde mit 50% Fläche angesetzt.
Die tatsächliche Terrassen-/Balkonfläche ist doppelt so groß.



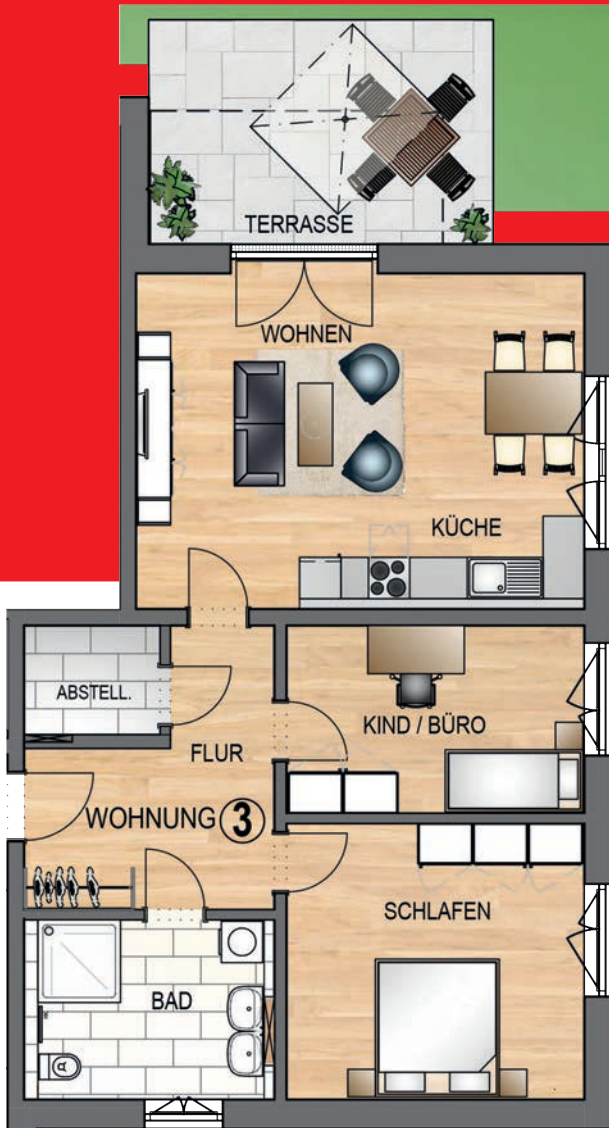
03

HAUS 1 Erdgeschoss

Wohnung 03

Typ III

[Barrierefrei]



Wohnen/ Kochen/Essen	31,42 m ²
Schlafen	17,27 m ²
Kind/Büro	11,73 m ²
Flur	11,18 m ²
Abstellraum	3,11 m ²
Dusche/WC	8,75 m ²
Summe Fläche	83,46 m ²
Terrasse (50 %)*	8,07 m ²

Gesamtwohnfläche 91,53 m²

Illustration Beispiel-Wohnung



07 HAUS 1 Dachgeschoss

Wohnung 07

Typ IV



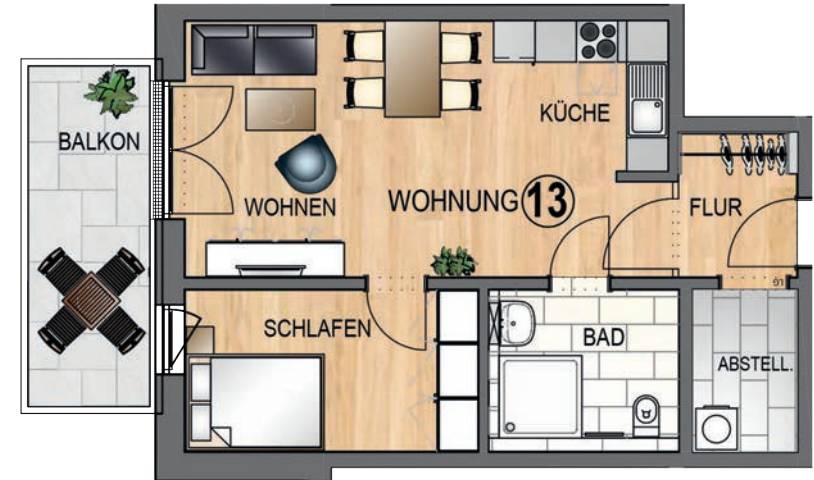
Wohnen/Kochen/EsSEN	30,79 m ²
Schlafen	17,86 m ²
Büro oder Kind	16,83 m ²
Flur	9,00 m ²
Abstellraum	5,29 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
Summe Fläche	87,69 m ²
Balkon (50 %)*	3,04 m ²
Gesamtwohnfläche	90,73 m²

13 HAUS 2 Obergeschoss

Wohnung 13

Typ II

[Barrierefrei]



Wohnen/Kochen/EsSEN	29,53 m ²
Schlafen	10,06 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Dusche/WC	6,18 m ²
Summe Fläche	49,46 m ²
Balkon (50 %)*	4,80 m ²
Gesamtwohnfläche	54,30 m²

* Die Terrasse/Der Balkon wurde mit 50% Fläche angesetzt.
Die tatsächliche Terrassen-/Balkonfläche ist doppelt so groß.

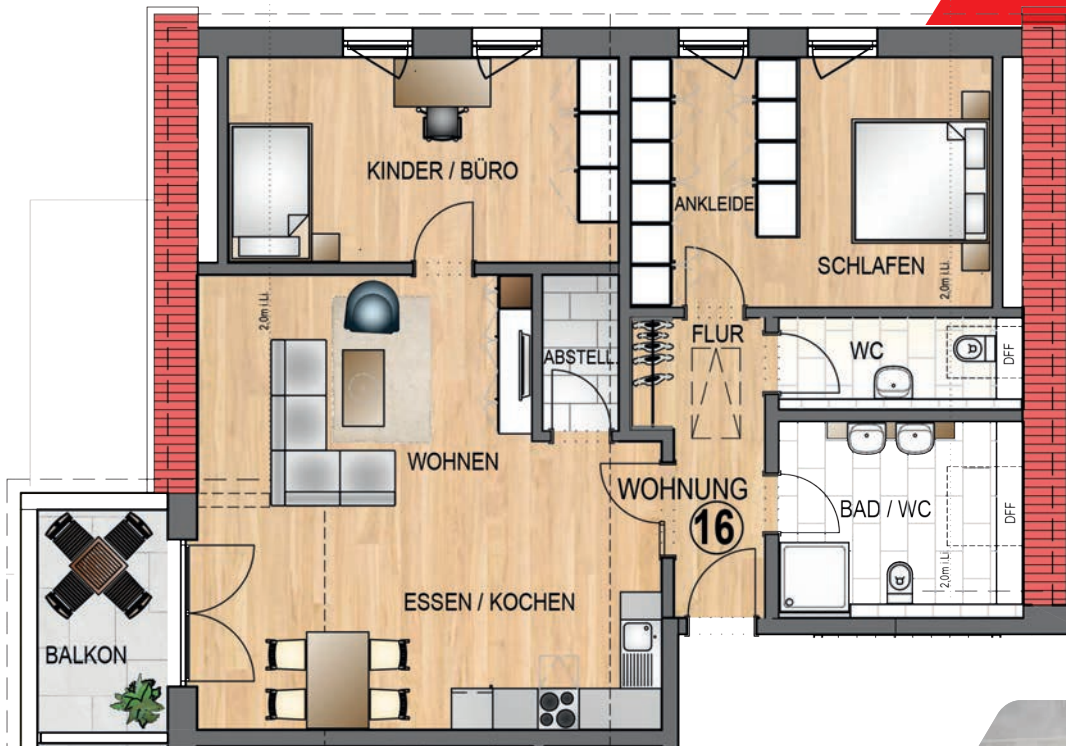


16

HAUS 2 Dachgeschoss

Wohnung 16

Typ V



Wohnen/Kochen/Essen	38,00 m ²
Schlafen	17,86 m ²
Kind/Büro	16,13 m ²
Flur	6,63 m ²
Abstellraum	2,54 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
WC	3,92 m ²
Summe Fläche	93,00 m ²
Balkon (50 %)*	3,04 m ²
Gesamtwohnfläche	96,04 m²

Hausverwaltung

Verlässlich handeln.
Individuell betreuen.

Das gemeinsame Leben und Wohnen in einem Ensemble wie der Wohnanlage „SonnenTräume“ erfordert professionelle Betreuung. Die AHG Arlt Haus- und Gewerbeverwaltung GmbH kümmert sich seit mehr als 30 Jahren erfolgreich um verschiedene Eigentümergemeinschaften in Nördlingen und Donauwörth. Ob Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice oder die jährlich anfallende Abrechnung der Allgemeinkosten – wir kennen alle Aufgaben, die an eine moderne Hausverwaltung gestellt werden und wickeln diese verlässlich für die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage ab. Die AHG bietet Ihnen mit Ihrer langjährigen Erfahrung und hohen Kompetenz die notwendige Sicherheit und Gewähr einer kundenorientierten, umfassenden und absolut seriösen Objektverwaltung. Somit tragen wir zur Sicherung und Steigerung Ihrer Immobilienwerte bei. Wir beraten Sie gerne bei offenen Fragen in punkto Hausverwaltung.



Musterberechnung



10 HAUS 2 Erdgeschoss

Wohnung 10

Typ II

[Barrierefrei]

- > 2 Zimmer
- > 56,82 m²
- > ca. 48 m² Gartenanteil



[Fertigstellung
Frühjahr 2019]



Kaufpreis	181.400,- €
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz	17.500,- €
Zwischensumme Kaufpreis	198.900,- €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	6.962,- €
Notar & Grundbuch (ca. 2,0%)	3.978,- €
Erwerbsaufwand	209.840,- €
Voraussichtliche Miete Wohnung (monatlich)	454,- €
Voraussichtliche Miete Tiefgaragenstellplatz (monatlich)	50,- €
Einnahmen aus Miete (jährlich)	6.048,- €
Hausverwaltung Wohnung (jährlich)	300,- €
Instandhaltungsrücklage (jährlich; Erfahrungswert)	205,- €
Sonstige nicht umlegbare Betriebskosten (jährlich; Erfahrungswert)	205,- €
Jährliche Netto-Einnahmen	5.338,- €
Verhältnis Netto-Miete / -Kaufpreis	2,68 %



Beratung und Verkauf

Ihre **Ansprechpartner** in der Sparkasse Donauwörth

[Jetzt Termin
vereinbaren!]



Manfred Hainz
Leiter der Geschäftsstelle Kaisheim
Telefon: 09099 1719
Fax: 09099 545
manfred.hainz@spk-don.de



Reiner Losert
Immobilienberatung und Finanzierung
Telefon: 09082 704-52
Fax: 09082 3917
reiner.losert@spk-don.de



Simone Schmid
Immobilienberatung
Telefon: 0906 781-185
Fax: 0906 781-305
simone.schmid@spk-don.de



Maria Michel
Finanzierung
Telefon: 0906 781-188
Fax: 0906 781-164
maria.michel@spk-don.de



Armin Raimann
Immobilienberatung
Telefon: 0906 781-186
Mobil: 0170 8562066
Fax: 0906 781-305
armin.raimann@spk-don.de

 **Sparkasse
Donauwörth**

Reichsstraße 31/33
86609 Donauwörth


**Sparkassen
Immobilien**
GMBH

in Vertretung der  VERMITTLUNGS

Wir **beraten** Sie gerne!

[Jetzt Termin
vereinbaren!]

ARLT Komplettbau GmbH
Nürnberger Str. 17
86720 Nördlingen

Telefon: 09081/2105-0
Fax: 09081/2105-226
E-Mail: zentrale@arltbau.de
Internet: www.arlt-komplettbau.de



HAFTUNGSVORBEHALT

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben für die Berechnungsbeispiele kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Maße sind nach gegenwärtigem Planungsstand Circa-Maße. Die Flächen der einzelnen Räume sind der Flächenzusammenstellung zu entnehmen. Die tatsächlichen Flächenmaße können bis +/- 2 Prozent abweichen. Änderungen in Plänen, Baubeschreibung und Ausführung aus technischen, architektonischen und wirtschaftlichen Gründen, sowie behördlichen Auflagen und Auflagen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Bei Abweichungen zwischen Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die Baubeschreibung maßgebend. Die in den Bauzeichnungen und auf den Fotos dargestellten Möbel und Einbauten dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Gegenstand des Kaufobjektes. Alle Abbildungen sind Beispiele.



ARLT KOMPLETTBAU

... auf uns können Sie bauen!