

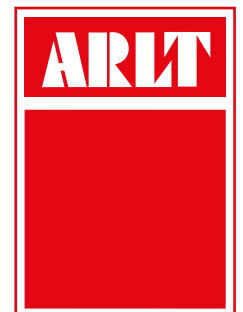


**Sonnenhof** in Monheim

Werthaltige Investition  
in Ihre Zukunft

[ Baubeginn  
erfolgt ]

**ARLT KOMPLETTBAU**  
... auf uns können Sie bauen!





**Gartenansicht**

**[ Fertigstellung  
Frühjahr 2021 ]**



## Freiraum neu entdecken

### Zeit für Veränderung nutzen

Von Zeit zu Zeit braucht der Mensch neue Räume, um sich zu entfalten. Beim Aufbruch in die persönliche Unabhängigkeit zum Beispiel. Oder beim Ausgleich zwischen Leben und Arbeiten. Oder bei der Konzentration aufs Wesentliche. Die eigenen vier Wände sowie die Geborgenheit einer gut ausgestatteten, bewohnerfreundlich angelegten Immobilie spielen hierbei eine Schlüsselrolle.

Mit kompakten, modernen Wohnungen im Herzen der nordschwäbischen Stadt Monheim schafft Arlt Komplettbau nun genau die richtige Auswahl an Objekten für solche Veränderungen im Leben. Hier finden Menschen ihr Zuhause, die sich auf lange Sicht gut einrichten und das Leben genießen wollen.

Intelligent geschnittene Grundrisse, zusammengefasst in überschaubaren Einheiten schaffen hier Wohnraum, der sich ohne großen Aufwand auf die persönlichen Bedürfnisse anpassen lässt. Barrierefreier Zugang, solide Ausstattung und zeitgemäße Energieeffizienz tragen dazu bei, dass sowohl Eigentümer wie auch Mieter hier ein einladendes Zuhause finden.

## Arlt Komplettbau

### Ihr Nachbar und Partner

Der Landkreis Donau-Ries ist die Heimat des angesehenen Familienunternehmens Arlt Komplettbau. In vielen Gemeinden der Region finden sich Objekte, die der Mittelständler in jüngster Zeit realisiert hat – stets mit dem besonderen Verständnis für die Anforderungen und Stärken der Standorte.

Als guter Nachbar und Partner achtet die Firma Arlt auf Nachhaltigkeit und auf die menschliche Seite seiner Arbeit. Die neuen Wohnungen in Monheim zeigen: Moderne Architektur, schöne Grundrisse, eine smarte Ausstattung sowie hohe Energieeffizienz sind die Versprechen, an denen sich die Nördlinger Baufirma messen lässt.





## Highlights auf einen Blick

- › Monheim: städtische Qualität und Natur vor der Tür
- › Hohe Lebens- und Wohnqualität
- › Gute Anbindung an den Nahverkehr
- › 9 Carports und 12 Freistellplätze
- › Fahrradkeller
- › Rollstuhlgerechter Aufzug
- › Geeignet für Berufspendler
- › Kurze Wege zur Nahversorgung
- › Moderne, kompakte Bauweise mit ausreichend Platz für persönliche Gestaltung
- › Intelligent geschnittene Grundrisse zwischen 51 und 75 Quadratmeter
- › Garten und Terrasse im EG
- › Barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten
- › Offenheit und Schutz durch Laubengänge
- › KfW-Energieeffizienzhaus 55
- › Interessante Option zur Kapitalanlage
- › Verlässlicher Partner mit gutem Ruf in der Region: Arlt Komplettbau

[ Weitere Info unter  
[www.wohntraeume-von-arltd.de](http://www.wohntraeume-von-arltd.de) ]



## Überlegt investieren. Verdient **profitieren.**

Mit Flächen zwischen 51 und 75 Quadratmetern sind die neuen Wohnungen in Monheim so etwas wie „Investors Sonnenschein“. Denn diese Größenordnung ist bei Mietern stark nachgefragt. Zum Beispiel bei Senioren, die nach einem erfüllten Arbeitsleben ihren Wohnraum gern „eine Dimension“ kleiner wünschen. Oder bei Pendlern, die einen Stützpunkt suchen, der nahe genug am Arbeitsplatz ist, um Freizeit auch genießen zu können. Und besonders auch für junge Leute als „Start-up“-Immobilie. Mit ihrer werthaltigen Ausstattung bieten sich die Wohnungen daher als langfristiges Objekt zur Kapitalanlage an.

# Vorderansicht

[ Hier entstehen 14 moderne  
Eigentumswohnungen ]







## Lebenswert für alle Generationen

# Wohnen in Monheim

Wo Schwaben, Franken und Bayern sich zusammenfinden: Monheim vereint all jene Eigenschaften aufeinander, die den Freistaat attraktiv und lebenswert machen. Sie ist die kleinste und nördlichste Stadt im Landkreis Donau-Ries.

Gelegen an der alten Handels- und Salzstraße – der heutigen Bundesstraße 2 – auf halbem Weg zwischen Nürnberg und Augsburg ist sie gut aus allen Himmelsrichtungen erreichbar. Die Wege in die nahegelegenen Städte und Metropolen sind kurz genug, um deren Vorteile zu nutzen – und lang genug, um deren Belastungen zu entgehen. Mit Donauwörth, Nördlingen, Neuburg und Ingolstadt befinden sich Standorte mit guten Arbeitsperspektiven in der Nachbarschaft.

Monheim verfügt derzeit über rund 5.000 Einwohner, denen es eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität bietet. Das anregende Flair der Stadt zeigt, wie sich reiche Vergangenheit, moderne Stadtentwicklung und innovatives unternehmerisches Handeln verbinden lassen. Hier finden alle Generationen ein Angebot, das ihren Bedürfnissen entspricht.

[ Hier entsteht  
Ihre Immobilie! ]



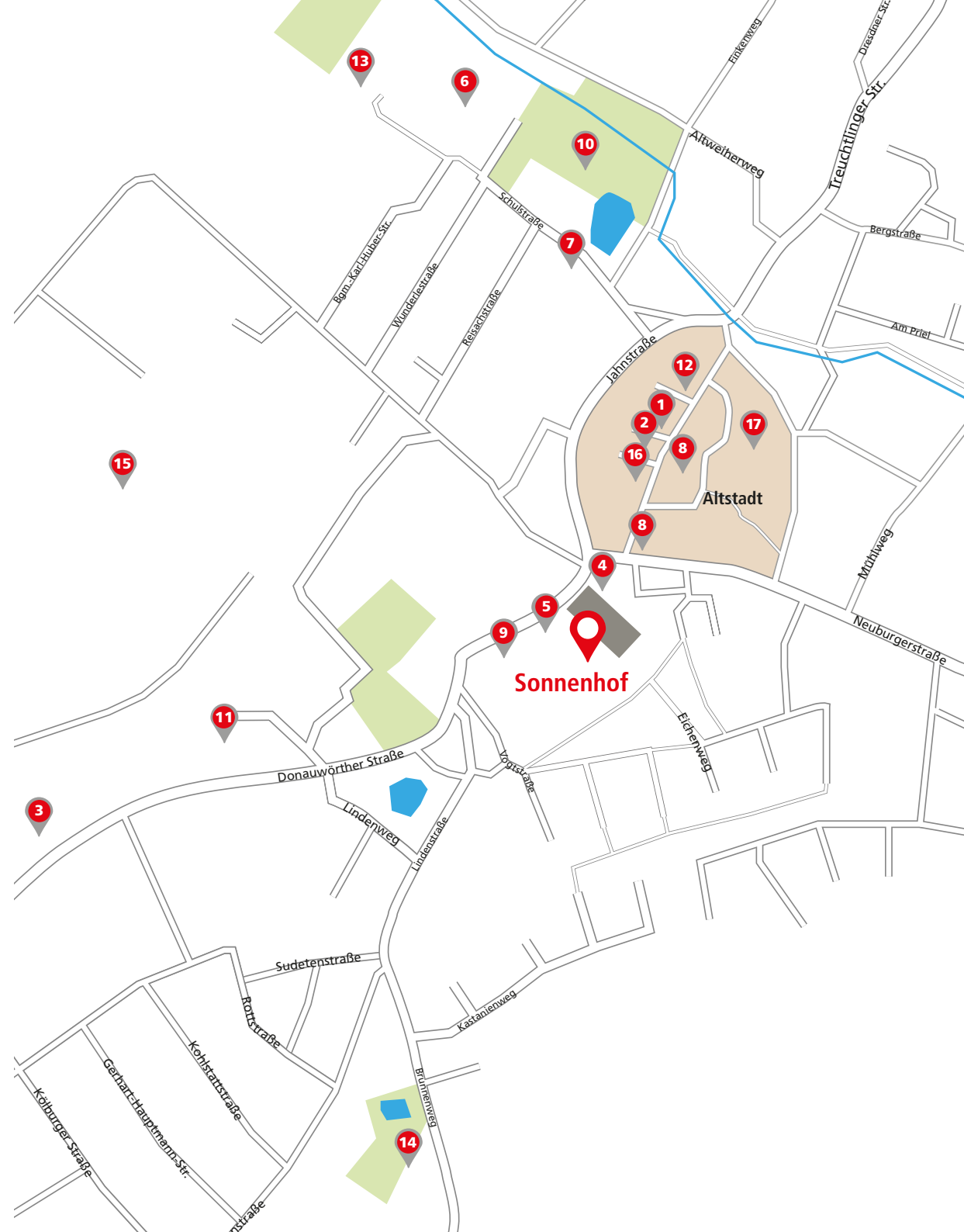
Naturnähe und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zählen ebenso zu den Stärken Monheims wie ein breit gefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot, eine gute medizinische Versorgung sowie eine breite Palette an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten vor Ort. Das alles ist verbunden mit günstigen Lebenshaltungskosten.



## Top Anbindung

## und Top Infrastruktur

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 Sparkasse                       | 10 Stadthalle Monheim |
| 2 Apotheke                        | 11 Kreis-Seniorenheim |
| 3 Supermärkte                     | 12 Rathaus            |
| 4 Metzger                         | 13 Hallenbad          |
| 5 Bäcker                          | 14 Freibad            |
| 6 Grund- und Mittelschule Monheim | 15 Gewerbegebiet      |
| 7 Kindergarten                    | 16 Gastwirtschaft     |
| 8 Zahnarzt                        | 17 Kirche             |
| 9 Arzt                            |                       |







# Monheimer Ansichten



Der Ort, an dem einst Martin Luther Zuflucht fand, öffnet sich Gästen, Besuchern und Neubürgern von Herzen. Spätestens beim Bummel über den freitäglichen Wochenmarkt kommt man Land und Leuten nahe. Wer sich auf eigene Faust auf Erkundungstour begeben möchte, kann sich auf eine „Lausch-Tour“ begeben. Einfach die kostenlose App „Bayerisch-Schwaben-Lauschtour“ im Apple App Store oder auf Google Play herunterladen. Dann die Monheim-Tour in der App starten und los geht's.





# Brauerei und Gasthof zur Sonne

## Historisches Erbe



Ankommen und sich wohlfühlen: Über viele Generationen hinweg war der Brauerei-Gasthof „Zur Sonne“ ein Ort, an dem Reisende gut aufgehoben waren und die Bürger des Orts gern zu Gast waren. Zum ersten Mal machten dort Fuhrleute und Wanderkaufleute schon ums Jahr 1600 Rast – und erhielten den passenden „Service“ für ihre Fahrzeuge und Zugtiere. Die Lage mitten in Monheim erwies sich als attraktiv für Besucher aus nah und fern.

Mit der Zeit kam der Wandel. Als vor 90 Jahren die ersten PS-Kutschen durch Monheim rollten, bot der damalige Sonnen-Wirt Theodor Brüglmaier auch gleich einen Öl-Service an, „Dapolin-Dienst“ genannt. Später erhielt das Gasthaus noch einen Kinosaal, dann wurde ein Teil des Baus zu einem Textilgeschäft umgewandelt, auch ein Fotoladen zog hier ein.

Mit der Jahrtausendwende endete die wechselvolle Geschichte – bis zum „Sonnenuntergang“ mit dem Abriss 2003. Nun kehrt das Leben aufs Areal zurück. Statt Gästen auf Zeit werden Bewohner auf Dauer hier zuhause sein – und sich ein Stück vom traditionsreichen Glanz der „Sonne“ gönnen.





[Lebenswert für  
alle Generationen]



## Kurze Wege für Pendler und Senioren

Als Mittelpunkt Ihres Wirtschaftsraums haben Betriebe aller Größen die Stadt als Standort gewählt und präsentieren sich dort auch als attraktive Arbeitgeber.

Darüber hinaus ist der Weg nicht weit zu interessanten Firmen zum Beispiel in Donauwörth, Ingolstadt oder Nürnberg.

Mit der Lebensqualität einer Kleinstadt bietet Monheim daher die passende Alternative für Pendler, die ihre Work-Life-Balance auf der ruhigeren Seite des Alltags sehen.

Die gleichen Eigenschaften sprechen auch jene an, die ihr Berufsleben schon hinter sich haben und den Begriff „Ruhestand“ wörtlich nehmen – wenigstens, was ihr unmittelbares Lebensumfeld angeht. Auch sie profitieren davon, dass Monheim für seine Bürgerinnen und Bürger ein umfassendes Angebot bereithält: von der täglichen Nahversorgung über Kultur und Freizeit bis hin zu medizinischen Einrichtungen. Von den Wohnungen im Sonnenhof aus sind die Wege kurz, um all dies zu erreichen. Der barrierefreie Zugang sorgt für zusätzlichen Komfort.



# Worauf Sie zählen können

Bei der Wohnanlage „Sonnenhof“ investieren Sie in Werte, die Bestand haben. Die hochwertige Bauweise der Wohnungen macht Ihnen das Leben angenehm. Über diese Details können Sie sich freuen:

## Werterhalt

- › Massive Ziegelbauweise
- › Umweltfreundliche Pelletsheizanlage

## Wohnkomfort

- › Lift, rollstuhlgerecht, vom KG bis DG
- › Persönlicher Stellplatz für jede Wohnung
- › 2,50 Meter Raumhöhe
- › Fußbodenheizung in allen Räumen
- › Rollläden mit Elektroantrieb
- › Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad/Abstellraum
- › Individuelle Kellerabteile mit separatem Stromanschluss
- › Fahrradraum mit separatem Zugang
- › Stufenloser Zugang zu den Wohnungen

## Ambiente

- › Fensterflächen in Dreifachverglasung
- › Moderne Sanitärausstattung
- › Bad mit zusätzlichem Handtuch-Heizkörper
- › Zimmertüren und -zargen in Weiß
- › Diele, Wohn-/Essbereich, Schlafen und Arbeiten mit Parkett
- › Geflieste, pflegeleichte Böden in Bad und Abstellraum

## Sicherheit

- › Beleuchtungssteuerung mit Präsenzmelder im Außenbereich, Treppenhaus und Keller
- › Massive Wohnungseingangstüren in Leichtmetall mit Sicherheitsbeschlag und Türspion
- › Sprechanlage



Vogelperspektive Sonnenhof





[ Wir beraten Sie gerne bei offenen Fragen in punkto Hausverwaltung. ]



## Hausverwaltung Service für Sie

Das gemeinsame Leben und Wohnen in einem Ensemble wie der Wohnanlage „Sonnenhof“ 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.



# Übersicht der Wohnungen

Wohnung	Wohnungstyp	Stockwerk	Größe	Zimmeranzahl	Barrierefrei	Gartenanteil/ Spitzboden
01	Typ I	EG	75,21 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		ca. 54 m <sup>2</sup>
02	Typ II	EG	51,50 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	ca. 44 m <sup>2</sup>
03	Typ II	EG	51,49 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	ca. 44 m <sup>2</sup>
04	Typ II	EG	51,27 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	ca. 30 m <sup>2</sup>
05	Typ III	EG	74,80 m <sup>2</sup>	3 Zimmer		
06	Typ I	OG	74,70 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		
07	Typ II	OG	51,00 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	
08	Typ II	OG	50,99 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	
09	Typ II	OG	50,77 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	✓	
10	Typ III	OG	74,30 m <sup>2</sup>	3 Zimmer		
11	Typ IV	DG	59,74 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		S
12	Typ V	DG	59,94 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		S
13	Typ V	DG	61,21 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		S
14	Typ VI	DG	61,50 m <sup>2</sup>	2 Zimmer		S

## Erdgeschoss



Typ I      Typ II      Typ II      Typ II      Typ III

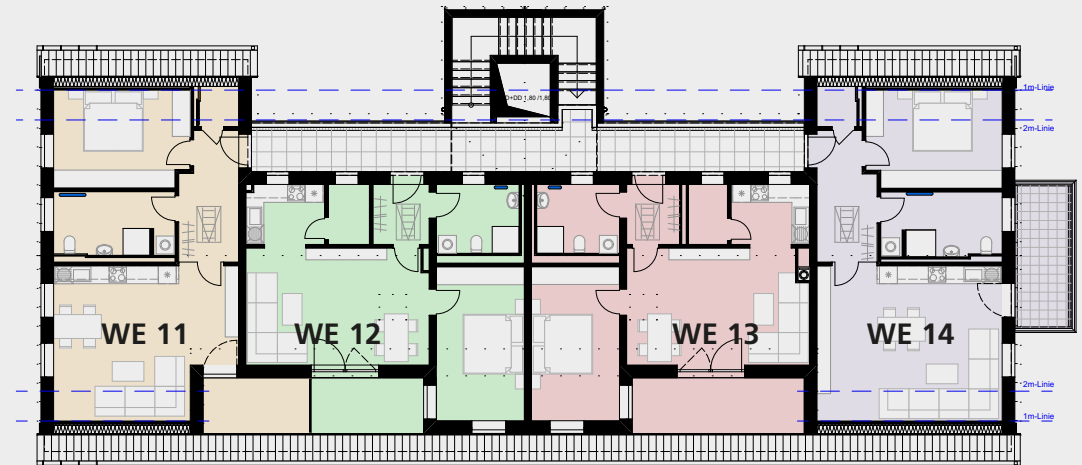
## Obergeschoss



Typ I      Typ II      Typ II      Typ II      Typ III

# Geschosspläne

## Dachgeschoss



Typ IV      Typ V      Typ V      Typ VI





## Wohnung Typ I

2 ZKB

EG: Wohnung 01

OG: Wohnung 06

- > Wohnen/Essen/Kochen 36,67 m<sup>2</sup>
- > Schlafen 17,00 m<sup>2</sup>
- > Diele 8,54 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 2,51 m<sup>2</sup>
- > Bad 7,99 m<sup>2</sup>
- > Terrasse 25% 2,50 m<sup>2</sup>

.....  
 Wohnfläche 75,21 m<sup>2</sup>  
 inkl. Terrasse/Balkon

## Wohnung Typ II

2 ZKB

EG: Wohnung 02/03/04

OG: Wohnung 07/08/09

- > Wohnen/Essen 21,44 m<sup>2</sup>
- > Küche 5,15 m<sup>2</sup>
- > Schlafen 9,78 m<sup>2</sup>
- > Diele 3,79 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 3,89 m<sup>2</sup>
- > Bad 4,95 m<sup>2</sup>
- > Terrasse 25% 2,50 m<sup>2</sup>

.....  
 Wohnfläche 51,50 m<sup>2</sup>  
 inkl. Terrasse/Balkon



Bsp.  
 Whg. 02  
 EG



## Wohnung Typ III

3 ZKB

EG: Wohnung 05

OG: Wohnung 10

- > Wohnen/Essen/Kochen 25,24 m<sup>2</sup>
- > Schlafen 17,04 m<sup>2</sup>
- > Arbeiten 10,31 m<sup>2</sup>
- > Diele 9,41 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 2,41 m<sup>2</sup>
- > Bad 7,89 m<sup>2</sup>
- > Balkon 25% 2,00 m<sup>2</sup>

.....  
 Wohnfläche 74,30 m<sup>2</sup>  
 inkl. Terrasse/Balkon

## Wohnung Typ IV

2 ZKB

DG: Wohnung 11

- > Wohnen/Essen/Kochen 26,78 m<sup>2</sup>
- > Schlafen 12,40 m<sup>2</sup>
- > Diele 8,10 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 0,98 m<sup>2</sup>
- > Bad 8,18 m<sup>2</sup>
- > Dachterrasse 50% 3,30 m<sup>2</sup>

.....  
 Wohnfläche 59,74 m<sup>2</sup>  
 inkl. Dachterrasse





## Wohnung Typ V

2 ZKB

DG: Wohnung 12/13

› Wohnen/Essen	23,59 m <sup>2</sup>
› Küche	5,16 m <sup>2</sup>
› Schlafen	15,00 m <sup>2</sup>
› Diele	3,71 m <sup>2</sup>
› Abstellraum	2,75 m <sup>2</sup>
› Bad	6,25 m <sup>2</sup>
› Dachterrasse 50%	3,48 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
inkl. Dachterrasse 59,94 m<sup>2</sup>



## Wohnung Typ VI

2 ZKB

DG: Wohnung 14

› Wohnen/Essen/Kochen	29,06 m <sup>2</sup>
› Schlafen	12,51 m <sup>2</sup>
› Diele	8,07 m <sup>2</sup>
› Abstellraum	0,97 m <sup>2</sup>
› Bad	8,39 m <sup>2</sup>
› Balkon 25%	2,50 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
inkl. Balkon 61,50 m<sup>2</sup>



Bsp.  
Whg. 12  
DG

# Musterberechnung

Förderfähig  
nach KfW 55



## Wohnung 7 Typ II

**2 ZKB OG 51 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis 165.750,- €  
Kaufpreis Carport 9.800,- €

Zwischensumme  
Kaufpreis 175.550,- €

Grunderwerbsteuer  
(3,5%) 6.144,25 €

Notar & Grundbuch  
(ca. 2,0%) 3.511,- €

Erwerbsaufwand 185.205,25 €

Voraussichtliche Miete Wohnung (monatlich)	408,- €
Voraussichtliche Miete Carport (monatlich)	35,- €
Einnahmen aus Miete (jährlich)	5.316,- €
Hausverwaltung Wohnung (jährlich)	300,- €
Instandhaltungsrücklage (jährlich; Erfahrungswert)	205,- €
Sonstige nicht umlegbare Betriebskosten (jährlich; Erfahrungswert)	205,- €
Jährliche Netto-Einnahmen	4.606,- €

Verhältnis Netto-Miete/-Kaufpreis 2,62 %

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG). Neben der normalen Abschreibung auf Wohngebäude von derzeit 2 % können im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in den darauffolgenden drei Jahren bis zu jeweils 5 % der Bemessungsgrundlage als Sonder-AfA in Anspruch genommen werden. Als Bemessungsgrundlage gilt eine Obergrenze der Anschaffungskosten beim Gebäudeanteil (ohne Grund und Boden) von max. 3.000 €/m<sup>2</sup>.



## Das sollten Sie über **KfW 55** wissen

Für Energie-Effizienz gibt's Fördergeld von der KfW: Wer eine neue Eigentumswohnung erwirbt, kann dafür Fördergelder vom Staat erhalten – als zinsgünstigen Kredit der KfW, verbunden mit einem Tilgungszuschuss.

Die Voraussetzung: Die jeweilige Immobilie erreicht den Standard eines KfW-Effizienzhauses. Je höher der energetische Standard ist, umso höher fällt die Förderung aus. Denn dann steigt der Tilgungszuschuss und die Käufer müssen weniger zurückzahlen.

Für das KfW-Effizienzhaus gibt es verschiedene Stufen, verbunden mit bestimmten Kennzahlen. Diese stehen für bestimmte Eigenschaften und bauliche Maßnahmen, die für einen günstigen Energieverbrauch der Immobilie sorgen.

Die neue Wohnanlage Sonnenhof in Monheim hat die Kennzahl 55 – und ist damit förderfähig nach den Standards der KfW.

(Stand: Oktober 2019)



# Ihre Ansprechpartner in der Sparkasse Donauwörth

[ Jetzt Termin vereinbaren! ]



**Bernd Hörmann**  
Leiter der Geschäftsstelle Monheim  
und Finanzierungsberater

Telefon: 0906 781-582  
bernd.hoermann@spk-don.de

**Thomas Mayer**  
Immobilienberatung

Telefon: 0906 781-187  
Mobil: 0160 95412870  
Telefax: 0906 781-305  
thomas.mayer@spk-don.de

**Armin Raimann**  
Immobilienberatung

Telefon: 0906 781-186  
Mobil: 0170 8562066  
Telefax: 0906 781-305  
armin.raimann@spk-don.de

**Simone Schmid**  
Immobilienberatung

Telefon: 0906 781-185  
Telefax: 0906 781-305  
simone.schmid@spk-don.de

**Reiner Losert**  
Immobilienberatung und  
-finanzierung

Telefon: 0906 781-652  
Mobil: 0160 95414494  
Telefax: 0906 781-601  
reiner.losert@spk-don.de

**Silke Siebert**  
Immobilienfinanzierung

Telefon: 0906 781-188  
Telefax: 0906 781-303  
silke.siebert@spk-don.de

**Maria Sinning**  
Immobilienfinanzierung

Telefon: 0906 781-188  
Telefax: 0906 781-303  
maria.sinning@spk-don.de

 **Sparkasse  
Donauwörth**

Reichsstraße 31/33  
86609 Donauwörth

  
in Vertretung der **Sparkassen Immobilien** GMBH  
VERMITTLUNGS



**Wir beraten Sie gern!**

ARLT Komplettbau GmbH  
Nürnberger Str. 17  
86720 Nördlingen

Tel.: 09081 2105-0  
Fax: 09081 2105-226  
zentrale@arltbau.de  
www.arlt-komplettbau.de

**[ Jetzt Termin  
vereinbaren! ]**

#### 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.

Bildangaben: Arlt Komplettbau, Digitalwunder GmbH, Stadt Monheim, Freundeskreis Alt-Monheim/D. Reng, Sparkasse Donauwörth, stock.adobe.com: Aaron Amat, bernardbodo, rh2010, von Lieres, Snapic.PhotoProduct, Robert Kneschke, Halfpoint, tbel, LIGHTFIELD STUDIOS, Natee Meepian, felix, schulzfoto



**ARLT KOMPLETTBAU**

... auf uns können Sie bauen!