

ulmer24
Hettenbachufer 1
Ulmer Straße 24, 24 1/2 - 1/4
86154 Augsburg

Kaufpreise
ab 215.000,- €

Wohnungsgrößen
ca. 29 - 109 m²

Einheiten
30 Wohnungen
4 Gewerbeeinheiten

www.ulmer24.com

ulmer 24

AUGSBURG



Inhaltsverzeichnis

01	Inhaltsverzeichnis
03	Die CABS Immobilien
07	Über das Projekt ulmer24
15	Ausstattungs Highlights
19	Makrolage
23	Mikrolage
29	Der Weg zur Schlüsselübergabe
31	Grundrisse
31	Grundriss Grundstück
32	Grundriss Kellergeschoss
33	Grundriss Erdgeschoss
35	Grundriss 1. Obergeschoss
37	Grundriss 2. Obergeschoss
39	Grundriss 3. Obergeschoss
41	Grundriss Dachgeschoss
43	Bauherr
45	Vertrieb



Östliche Ansicht
Aus Sicht des Illustrators

ulmer24



Das Unternehmen

Die CABS ist ein Unternehmen aus der Immobilienbranche, welches sich auf die folgenden Fachbereiche spezialisiert hat:

- **Entwicklung und Bau von Neubauwohnanlagen**
- **Grundstücksentwicklungen**
- **Ankauf von Bestandsimmobilien**

Unsere wichtigsten Werkzeuge sind Neugier, Leidenschaft und Kompetenz. Nur gut ist uns nicht gut genug – vor allem wenn es um die Schaffung von neuem Wohnraum geht, darum streben wir als Bauträger stets nach bestmöglichem Konzept und Qualität. Wir wissen genau, was wir können und was wir in andere fähige Hände geben. Hierbei können wir auf unser engmaschiges Netz aus Partnerfirmen und Unternehmen zurückgreifen. Unser Anspruch ist simpel: Wir möchten unseren Kunden absolute Zufriedenheit und Sorglosigkeit bieten.

Neben der Projektentwicklung und Bauträgermaßnahmen sind wir ebenso laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern und anderen Bestandsimmobilien zur Erweiterung des firmeneigenen Immobilienbestandes und Aufbau langfristiger Vermögenswerte. Unser Bestreben ist es Immobilien solide, nachhaltig und mit Konzept zu bewirtschaften.





Unsere Kompetenzen



Hoher Qualitätsanspruch

Wir möchten stets in jeder unserer Tätigkeiten bestmögliche Qualität bieten. Qualität sorgt für Nachhaltigkeit.



Dynamisches Team

Wir suchen Fortschritt und vermeiden Stillstand.



Erfahrenes & engmaschiges Partnernetzwerk

Mit unserem starken Partnernetzwerk steht uns eine Unterstützung für die jeweilige Situation zur Verfügung.



First Class Service

Kurze, unbürokratische Wege, eine schnelle Entscheidungsfindung sowie eine hervorragende Erreichbarkeit sind für uns wichtige Bestandteile für langfristigen Erfolg.

Geschäftsführung

CABS Immobilien steht für durchdachte und beständige Immobilien. In Zusammenarbeit mit angesehenen und etablierten Unternehmen ebnen wir den Weg für neue Möglichkeiten. Wir schaffen Werte, die von Dauer sind. Gemeinsam brechen wir alte Strukturen auf und geben dadurch den Maßstäben der Zukunft den nötigen Raum.



SIMON ACHATZ



BENJAMIN CHRISTL



ulmer 24

Das Objekt

Nur wenige Schritte vom Ufer der Wertach entfernt wird in Augsburg diese Neubauwohnanlage mit vier kleinen Gewerbeeinheiten realisiert. Bei dem Objekt handelt es sich um einen weitgehend barrierefreien Massivbau. Dieser erfüllt sämtliche Anforderungen, an denen eine zeitgemäße Immobilie bezüglich Wohnqualität und Effizienz heute gemessen wird. Das Haus erfüllt den BEG-KfW-55 EE Standard (GEG 2020).

In einer sehr gut angebunden Lage entstehen hier 30 neue Wohnungen und vier attraktive Gewerbeeinheiten in einem L-förmigen Gebäudekomplex, der sich über vier Stockwerke erstreckt. Im Gebäudeteil an der Ulmer Straße befinden sich vor allem die Gewerbeeinheiten sowie die Ein-Zimmer-Wohnungen und im Gebäudeteil zum Hettenbachufer die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen. Die sandgraue Fassade harmonisiert optisch sehr ansprechend mit der hellgrauen Dachkonstruktion sowie den anthrazitfarbenen Balkon- und Fensterelementen des Hauses. Die Wärmeversorgung für die Wohnanlage erfolgt über eine moderne Holz-Pelletheizung mit automatischem Fördersystem.

Besuchen Sie unsere Homepage

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auch auf unserer Webseite: www.ulmer24.com

- Aktuelle Neuigkeiten rund um das Projekt
- 3D Visualisierungen
- Virtuelle Rundgänge
- Videos & Fotos
- Verfügbarkeiten



Blick auf die Ulmer Straße
Aus Sicht des Illustrators

↑ **ulmer24**
Hettenbachufer 1
Ulmer Straße 24, 24 1/2 - 1/4
86154 Augsburg

Einheiten 4 Gewerbeeinheiten
30 Wohnungen
Kaufpreise von 215.000,- €
bis 759.000,- €

Zimmer 1-4
Wohnfläche ca. 29 - 109 m²
Gewerbefläche ca. 57 m²



Innenhof
Aus Sicht des Illustrators

Innenausstattung & Außenanlagen

In allen Wohneinheiten wird ein Fußbodenbelag aus Eichenparkett verlegt. Behagliche Wärme schafft die integrierte Fußbodenheizung, die per Thermostat im jeweiligen Raum individuell reguliert werden kann. Die Sanitärräume werden mit Feinsteinzeugfliesen an Wänden und auf den Bodenflächen ausgestattet. Alle Wohnungen umfassen einen großzügigen Balkon, eine gemütliche Loggia oder eine wunderschöne Dachterrasse. Diese erhalten durch die verbauten Hebeschiebetüren einen sehr komfortablen Zugang und eine Lüftungsmöglichkeit der Wohnzimmer. Die Wohnungen sind weiterhin mit einer dezentralen Lüftung ausgestattet. Selbstverständlich zählen ein Kabelanschluss sowie eine Video-Türsprechanlage zur erweiterten Ausstattung.

Die kompakten Gewerbeeinheiten entlang der Ulmer Straße sind mit attraktiven Glasfronten konzipiert, welche sich bei Bedarf auch mit Raffstores verdunkeln lassen. Durch die vorhandenen charmanten Galerien samt Dusch-WC sind die Räumlichkeiten bestens für ein kleines Büro oder als Ladenfläche geeignet.

Mit der unterirdischen Tiefgarage mit 35 Stellplätzen steht jeder Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zur Verfügung. Neben dem Besucherstellplatz im Außenbereich, können auch die Fahrräder bequem in einem Fahrradhäuschen abgestellt werden, welches sich an der Zenettstraße befindet. Die Paketbox der Wohnanlage bietet ein zusätzliches Maß an Sicherheit und Komfort für die Hausgemeinschaft. In der Wohnanlage befindet sich eine Aufzugsanlage: Mit dieser können alle Wohnungen, das Kellergeschoss samt Tiefgarage bequem erreicht werden.

Beispielinrichtung Wohnzimmer
Aus Sicht des Illustrators



Beispielinrichtung Gewerbeeinheit
Aus Sicht des Illustrators



Beispielinrichtung Badezimmer
Aus Sicht des Illustrators

Attraktives & zeitgemäßes Wohnen



ulmer24

Blick von der Ulmer Straße
Aus Sicht des Illustrators

Ausstattung



BAUWEISE

Massivbauweise mit gedämmten Ziegel



INNENWÄNDE

Massive Innenwände



TIEFGARAGE

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage



ENERGIESTANDARD

BEG-KfW Effizienzhaus 55-EE



HEIZUNG

Holzpellettheizung



AUFZUG

Vom Keller- bis zum Dachgeschoss



HEBESCHIEBETÜREN

Schiebetüren zu den Balkonen



VERDUNKLUNG

Elektrische Rollläden



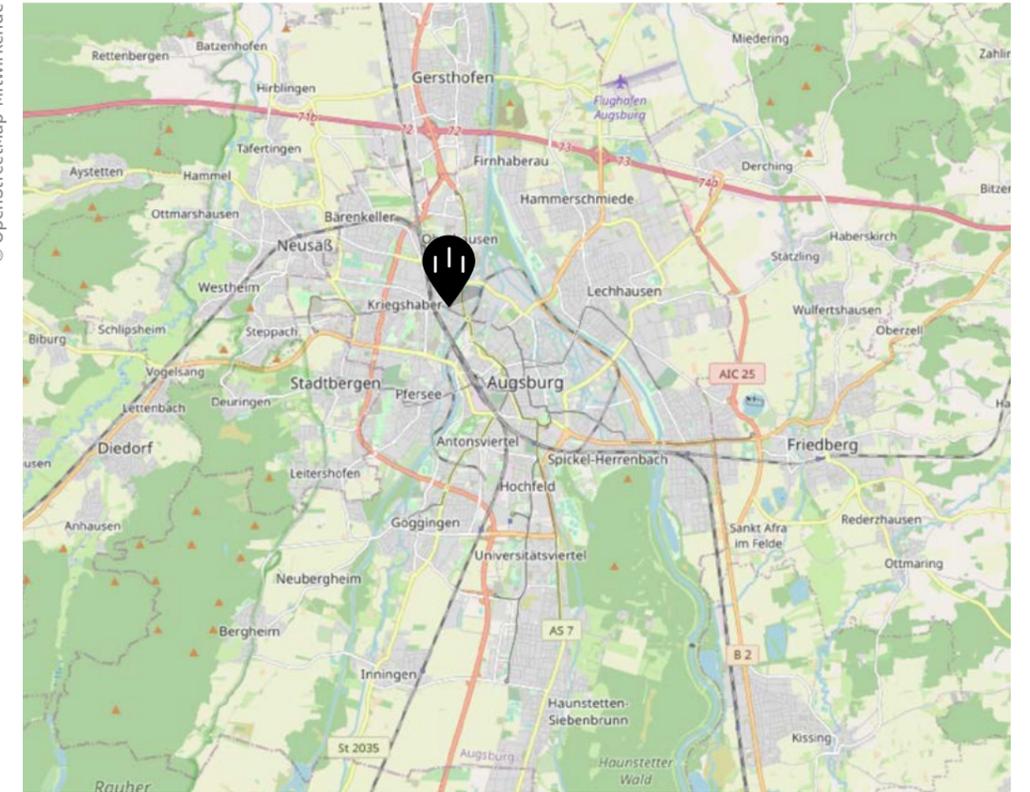
PAKETBOX

Mehr Komfort durch eine Paketbox vor der Wohnanlage





Augsburg – Eine der ältesten Städte Deutschlands.



Makrolage

Oberhausen zählt rund 25.000 Einwohner. Der Stadtteil im Nordwesten der bayrischen Großstadt ist in fünf Stadtbezirke unterteilt, namentlich Links der Wertach-Süd, Links der Wertach-Nord, Oberhausen-Süd, Oberhausen-Nord sowie Rechts der Wertach.

Zur Zeit der industriellen Revolution schossen in Oberhausen Unterkünfte für Arbeiterfamilien aus dem Boden. Bis heute hat das Spuren in der Architektur hinterlassen: Mehrfamilienhäuser, ehemalige Handwerksstuben, Geschäfte und Gewerbeflächen prägen das Bild des Stadtteils. Ein ganz besonderer Ort aus der Vergangenheit befindet sich rund 1,5 Kilometer vom Neubauprojekt entfernt: Das Gaswerk Augsburg ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches 1915 erbaut und im Jahre 2001 stillgelegt wurde. Dieses in Bayern einmalige Bauwerk beheimatet heute ein Museum, Clubs, Ateliers und Räume für soziokulturelle Projekte.

Bunt und wandelbar: In Augsburg-Oberhausen finden alle genau das, was sie brauchen: Unzählige Imbissstuben und Restaurants bringen die Vielseitigkeit des Stadtteils auch auf die Teller. Gemütliche Kneipen und Bars bieten Raum für ein geselliges Beisammensein. Ob Freiwillige Feuerwehr, Schützengesellschaft, Sport- und

Freizeiteinrichtungen – weitere Orte der Begegnung sind die zahlreichen Vereine und Organisationen, die hier zu Hause sind.

Im ehemaligen Arbeiterviertel Augsburg-Oberhausen haben auch heute noch viele Betriebe und Firmen ihren Unternehmenssitz. Der Bereich Mechatronik, die Fertigungsindustrie sowie der Einzelhandel gehören hier zu den stärksten Wirtschaftszweigen. Unter anderem unterhalten MAN Energy Solutions, die Deuter AG und die BayWa AG Niederlassungen in Augsburg-Oberhausen.

Neben einem hervorragenden Ruf als industrieller Produktionsstandort verfügt Augsburg-Oberhausen mit sehr guten Verkehrsanbindungen über ein weiteres Plus: Den Bahnhof Augsburg-Oberhausen passieren beinahe alle Regionalbahnen, die vom Augsburger Hauptbahnhof gen Westen oder Norden starten. Und mit dem PKW kann die Innenstadt in unter 10 Minuten erreicht werden. Um von dort aus in die Landeshauptstadt München zu gelangen, braucht es mit dem Auto rund 45 Minuten. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel setzt, ist dank der Regionalbahn fast genauso schnell am Ziel.



Blick auf Augsburg-Oberhausen

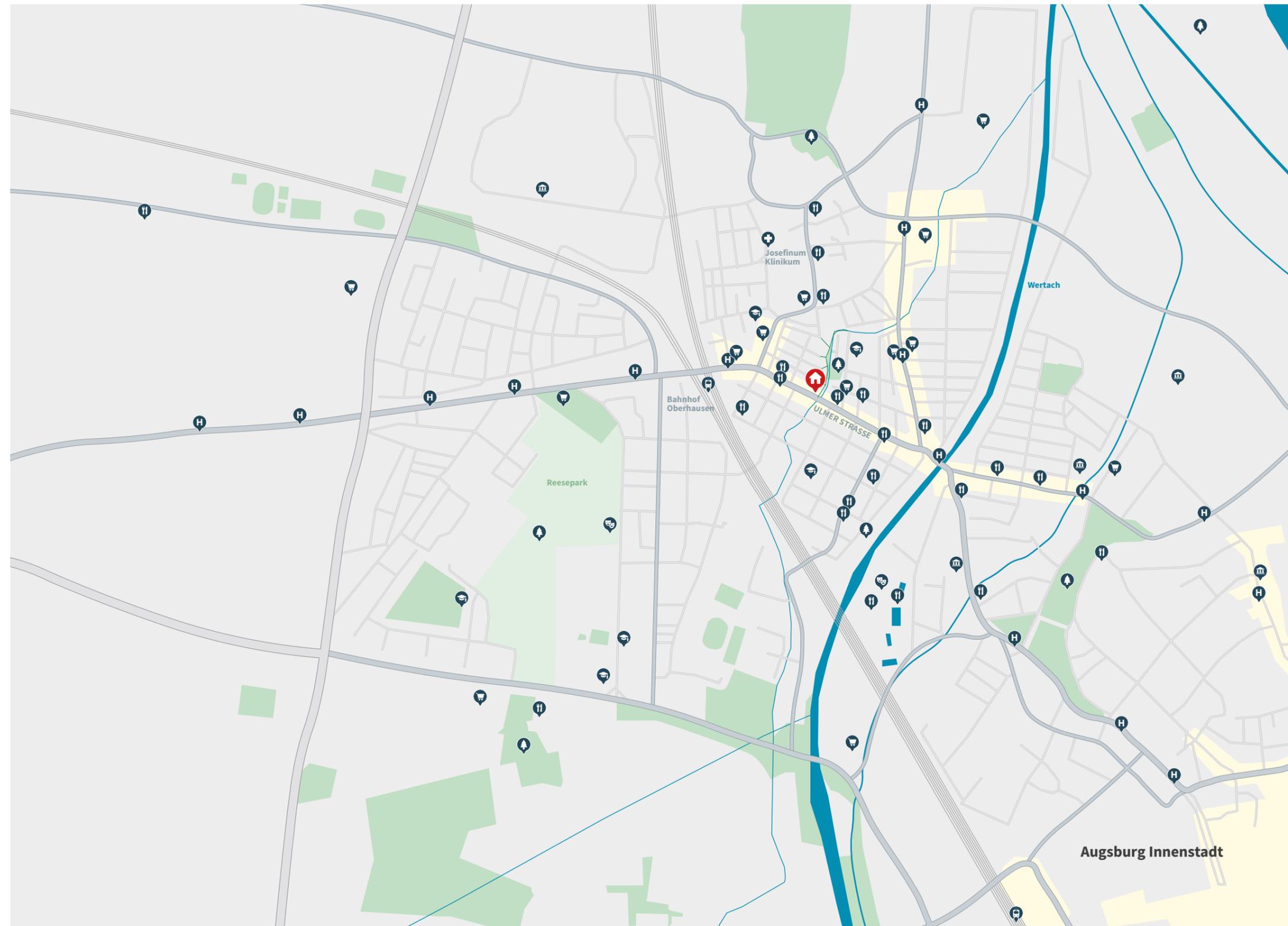
Hervorragende Infrastruktur

Die Neubauwohnanlage entsteht in der Ulmer Straße 24 und dem Hettenbachufer 1 im Augsburger Stadtbezirk Oberhausen-Süd. Dieser Bezirk Augsburgs zeichnet sich durch Beschaulichkeit und Vielfalt aus: Nördlich und südlich der Ulmer Straße lädt der Hettenbach zum Flanieren ein. Die Grünanlage Hettenbach Park ist ebenfalls mit wenigen Schritten erreichbar. Die Wertach, Augsburgs zweitgrößten Fluss, trennen nur knapp 500 Meter vom Grundstück in der Ulmer Straße.

Das Nahversorgungsangebot rund um den geplanten Neubau lässt kaum Wünsche offen: Im Umkreis von einem Kilometer laden mehr als zwei Dutzend Restaurants, Cafés und Konditoreien zum Schlemmen und Genießen ein. Weniger als 10 Minuten vom Grundstück entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die vom Spezialitätengeschäft über Supermärkte bis zur Drogerie alle erdenklichen Bereiche abdecken. Der nächste Baumarkt ist nur wenige Autominuten entfernt. Traditionelle Betriebe oder Fachgeschäfte sind in der direkten Umgebung zu finden, darunter Friseursalons, Leder- und Trachtenhändler oder Musikfachgeschäfte.

Zu den Arzt- oder Therapiepraxen, Apotheken oder Senioreneinrichtungen der Umgebung sind die Wege kurz. Die Nähe zu Schulen und Bildungseinrichtungen – von der Grundschule bis zur Universität – verdeutlicht die Attraktivität des Bezirks Oberhausen-Süd noch hinsichtlich seiner Familienfreundlichkeit. Kulturell wird in Form von Theater- und Musikbühnen, Kultur- und Kunstzentren sowie einem Märchenzelt für Kinder rund um die Ulmer Straße einiges geboten. Wer es sportlich mag, kann sich in einem der Fitnessstudios oder Sportvereine in der Nachbarschaft auspowern.

Weitere Wege werden ebenfalls problemlos gemeistert: Die Neubauimmobilie ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle des Augsburger Verkehrsverbundes liegt mit dem Bahnhof Augsburg Oberhausen nur 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus benötigt die Regionalbahn lediglich 2 Minuten Fahrzeit, um den Augsburger Hauptbahnhof und damit weitere Zugverbindungen zu erreichen.



Vereinfachte Ansicht



CAMPUS UNIVERSITÄT AUGSBURG

Akademische Vielfalt: Insgesamt 87 Studiengänge werden an diesem Campus angeboten.



ZENTRUM AUGSBURG

Augsburg hat noch heute in verschiedenen Bereichen eine überregionale Bedeutung für Kunst und Kultur.



WITTELSBACHER PARK

Der Wittelsbacher Park ist mit 18 Hektar eine der größten Grünflächen Augsburgs.



PARK AM AUGSBURGER DOM

Die liebevoll gestalteten Parkflächen laden zum Flanieren und Entspannen ein.



Der Weg zur Schlüsselübergabe

01. Kaufentscheidung

Mit Ihrer **Kaufentscheidung** wird der Notar beauftragt den Kaufvertragsentwurf anzufertigen, welcher u. A. die **Modalitäten für Zahlung und Übergabe regelt**. Der Entwurf wird dem Käufer und Verkäufer vom Notariat zugeschickt. Zwischen dem Erhalt des Entwurfes und dem späteren Notartermin müssen mindestens 14 Tage vergehen.

03. Grundbuchamt & Notar

Mit der Beurkundung ist der Kaufvertrag rechtswirksam, jedoch geht das Eigentum aus rechtlicher Sicht erst nach der Abnahme der Wohnung (siehe Punkt 6) und Zahlung der letzten Kaufpreisrate sowie mit der Eintragung der Auflassung auf den Käufer über. Zur Sicherheit des Käufers und Überbrückung dieser Zeit, wird eine **Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen**. Es handelt sich hierbei um eine „Eigentumsvormerkung“. Zudem sichert Sie der Notar ab, dass die alten Grundschulden später gelöscht werden.

05. Fertigstellung der Wohnung

Nachdem die Immobilie fertiggestellt wurde, erfolgt eine **Abnahme zwischen Käufer und Verkäufer**. Der Käufer hat die Möglichkeit sich hierbei zu vergewissern bzw. zu prüfen, dass die Immobilie **vertragsgemäß und mängelfrei** errichtet wurde.



02. Notartermin

In Gegenwart aller Beteiligten verliest der Notar den gesamten Text des **Kaufvertrags**, der anschließend **unterzeichnet** wird. Sollte der Kauf mit einem Kredit finanziert werden, wird **eine Grundschuld als Sicherheit** für die Bank im Grundbuch eingetragen. Die Beurkundung dieser Grundschuld kann im selben Termin erfolgen.

04. Kaufpreisfälligkeit & Zahlung

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt bei Neubauwohnungen nicht in einem Stück, sondern in gesetzlich festgelegten Raten – die sog. **MaBV-Raten**. Die Höhe und Fälligkeit der Raten ist dabei genau festgelegt: Die **erste Rate ist bei Beginn der Erdarbeiten** fällig. Den vorgesehenen Ratenplan können Sie aus der unterstehenden Übersicht entnehmen.

06. Übergabe der Wohnung

Mit der erfolgreichen Abnahme durch den Käufer und der Zahlung der letzten Kaufpreisrate ist der Kaufprozess fast abgeschlossen. Die Wohnung wird **offiziell an den Käufer übergeben**. Im selben Schritt wird das Notariat beauftragt, die **Auflassungsvormerkung zu löschen** und die Auflassung, d. h. die **Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu vollziehen**. Herzlichen Glückwunsch – Sie sind nun offizieller Besitzer einer CABS-Immobilie!

MABV RATEN

Die Zahlung des Kaufpreises der Immobilie erfolgt nach Baufortschritt in sieben Teilbeträgen. Die Leistung wird vor Zahlung der einzelnen Rate erbracht und mit einem Bautenstandsbericht des Architekten dokumentiert

1. Rate: 30 %

30 % Zahlungsbetrag (abzgl. 5% Sicherheitseinbehalt) nach Beginn der Erdarbeiten.



2. Rate: 28 %

28 % Zahlungsbetrag nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten.



3. Rate: 12,6 %

12,6 % Zahlungsbetrag nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen.



4. Rate: 8,4 %

8,4 % Zahlungsbetrag nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie der Fertigstellung der Fassadenarbeiten.



5. Rate: 9,1 %

9,1 % Zahlungsbetrag nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, des Estrichs und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.



6. Rate: 8,4 %

8,4 % Zahlungsbetrag nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.



7. Rate: 3,5 %

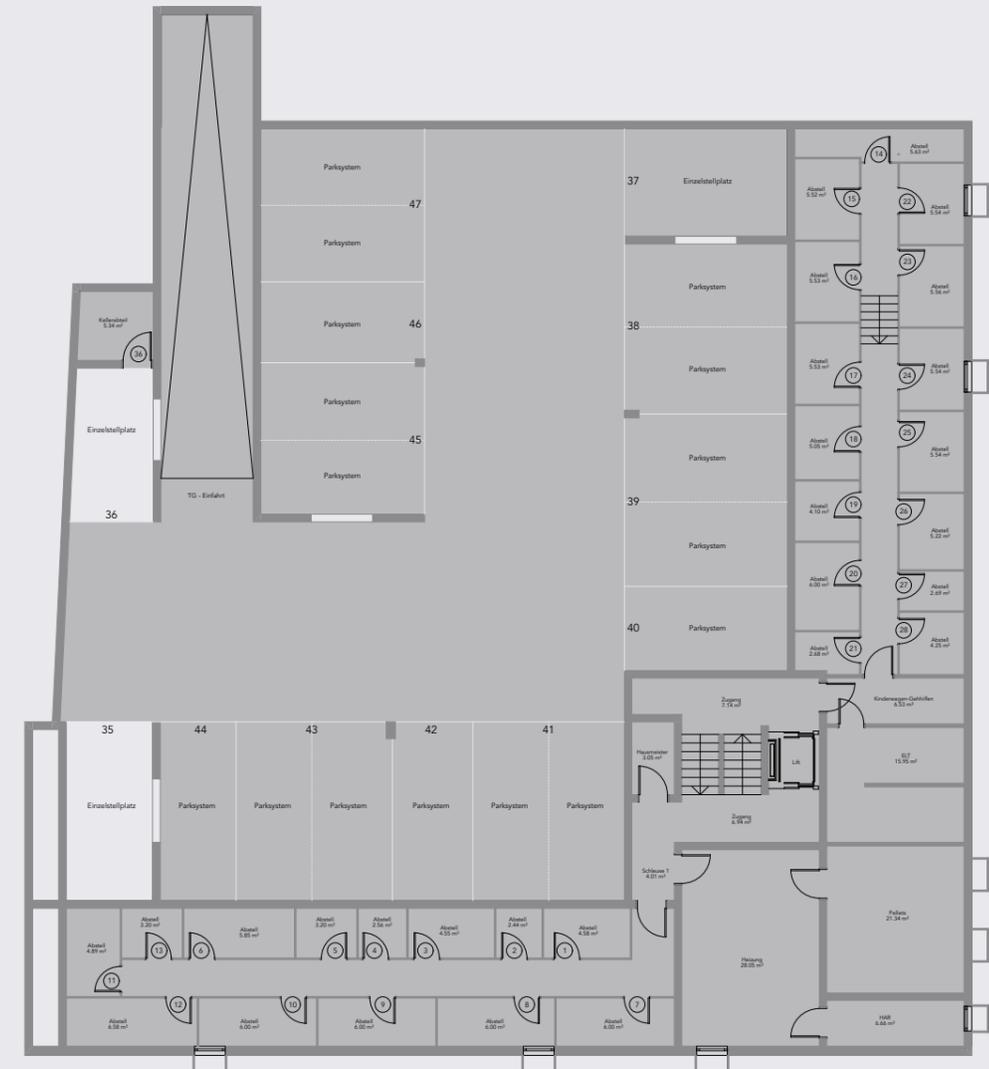
3,5% Zahlungsbetrag (zzgl. 5 % Sicherheitseinbehalt) nach vollständiger Fertigstellung.



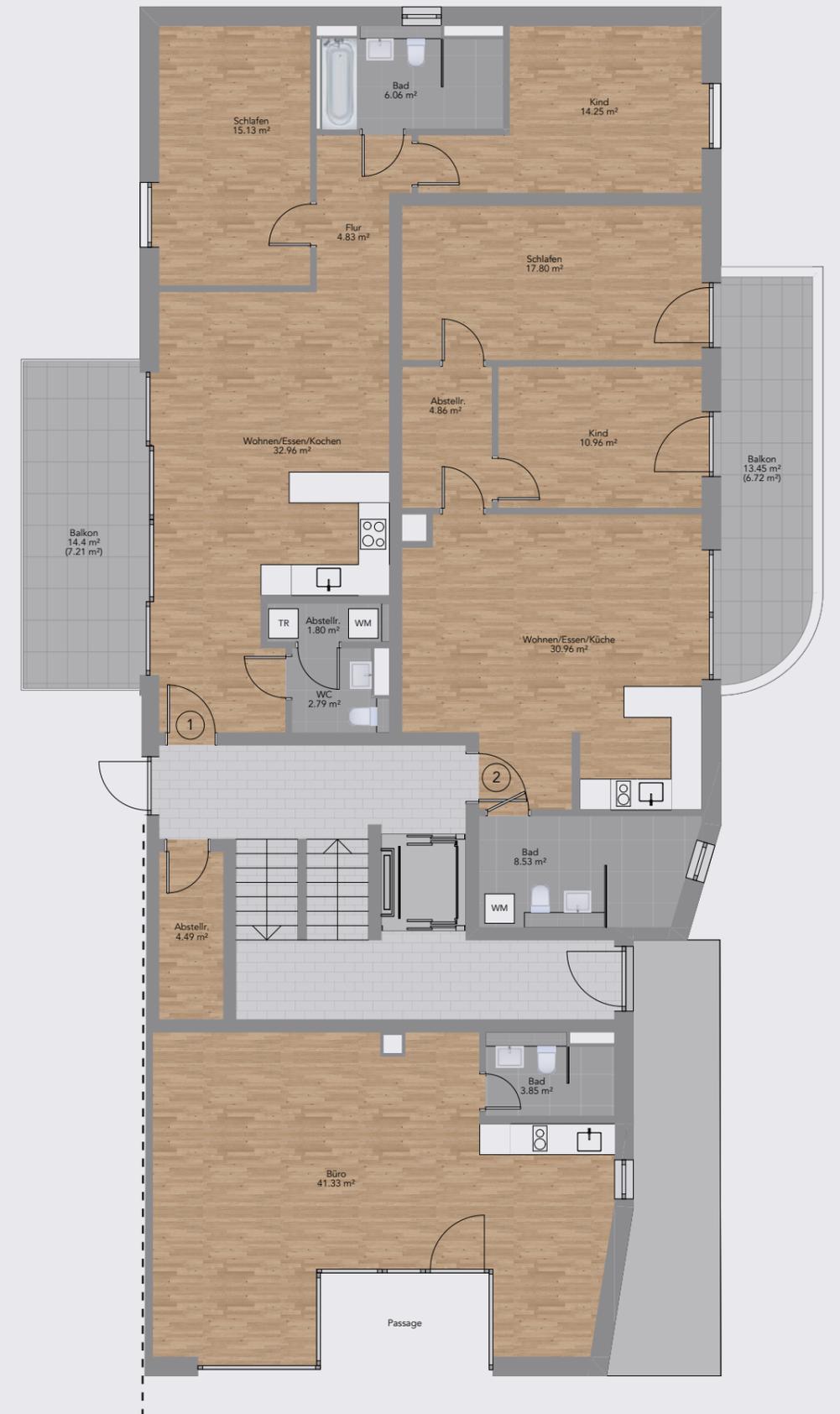
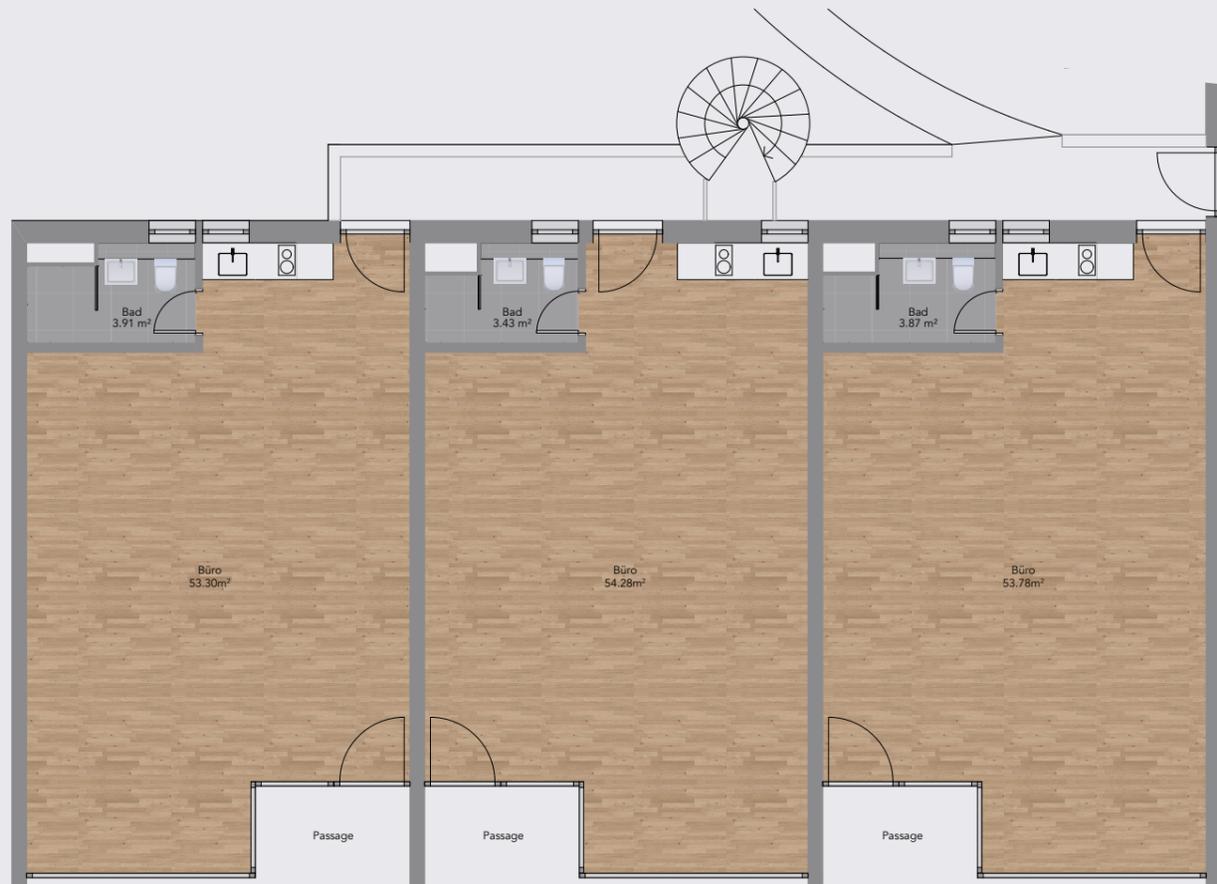
Grundriss Grundstück + EG



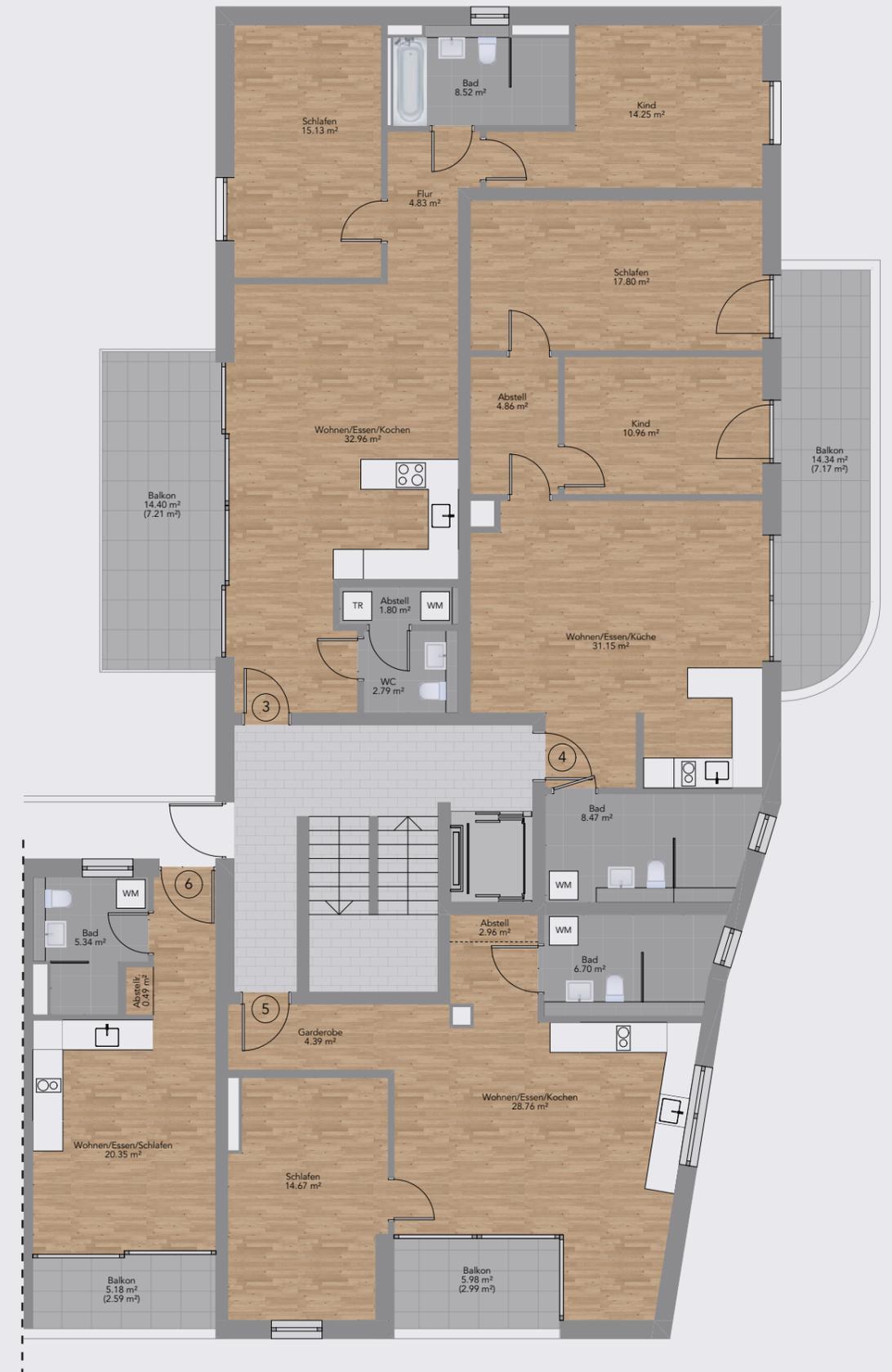
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

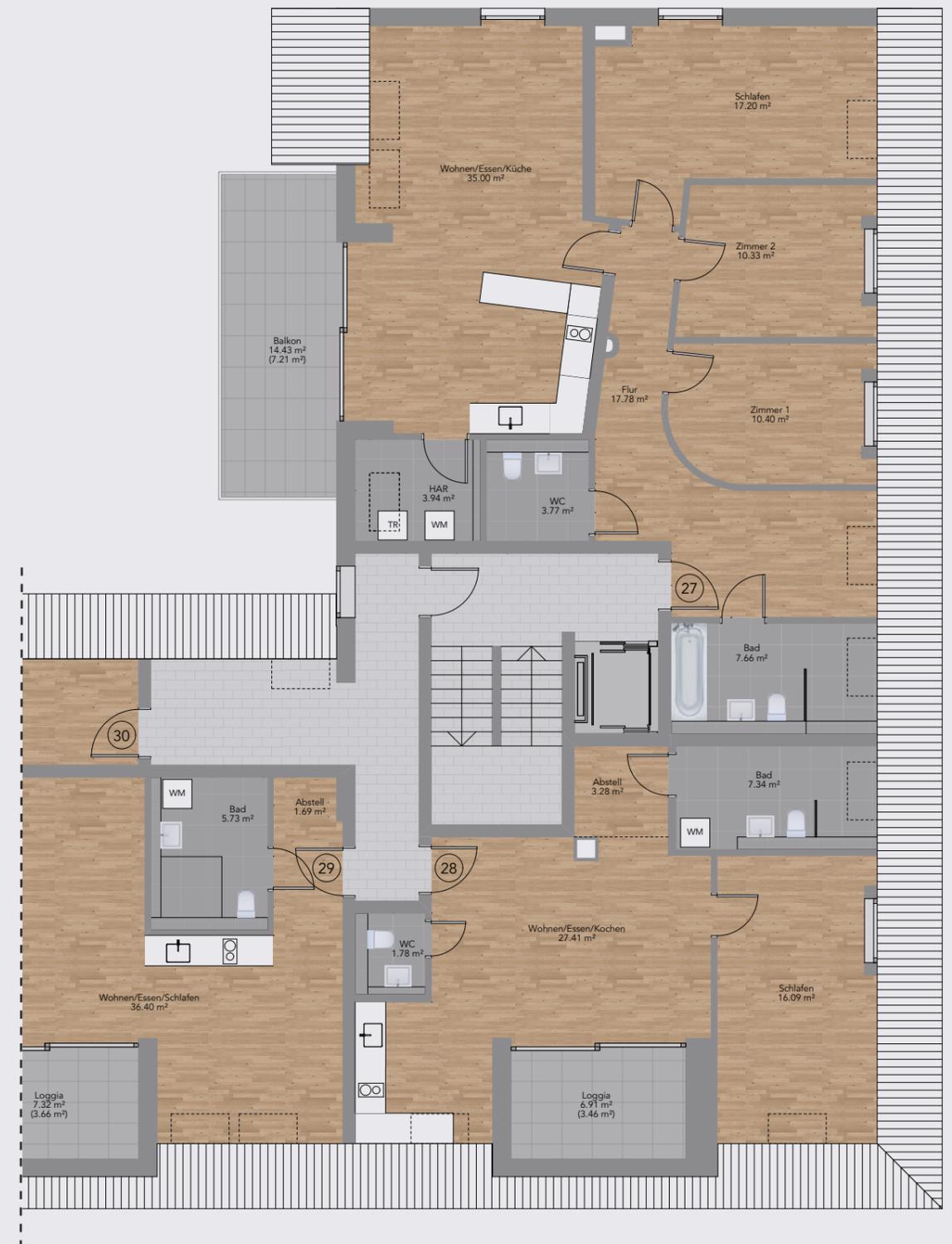
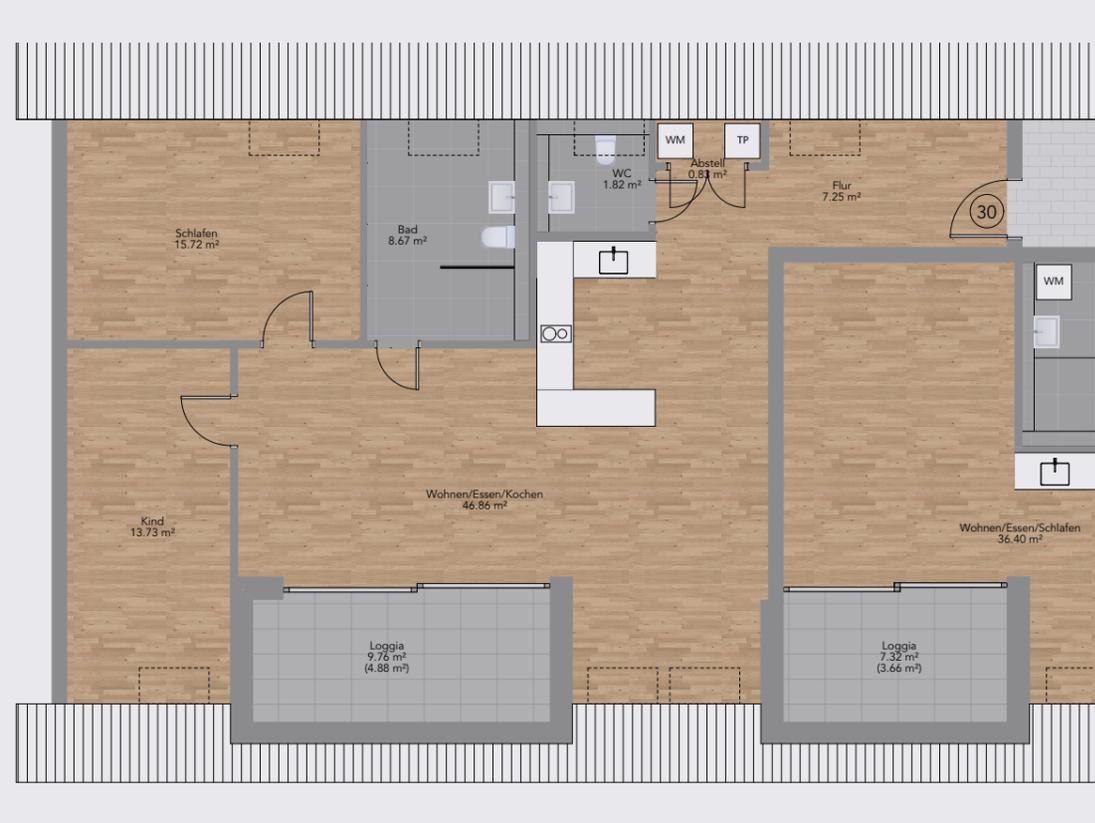


Grundriss 3. Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss





Bauherr



CABS Projekt 3 GmbH
 Lindenstraße 2
 86482 Aystetten

Haben Sie Fragen zum Objekt oder zu unserer Arbeit?
 Oder möchten Sie zukünftig erfolgreich investieren?
 Wir freuen uns von Ihnen zu hören und stehen Ihnen
 gerne zur Seite.

T 0821 - 567 34 09 0
 @ info@cabs-immobilien.de

Besuchen Sie unsere Homepage

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auch auf
 unserer Webseite: www.ulmer24.com

- Aktuelle Neuigkeiten rund um das Projekt
- 3D Visualisierungen
- Virtuelle Rundgänge
- Videos & Fotos
- Verfügbarkeiten



Ihre Ansprechpartner für den Verkauf

Jan Engelhardt

T 089 - 215 382 37 - 0
M 0157 - 923 879 09
@ jan.engelhardt@cabs-immobilien.de



Angabenvorbehalte

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann vom Bauherrn und Vertrieb nicht übernommen werden. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- oder maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Baubeschreibung, Teilungserklärung etc.) verbindlich. Die in den Plänen, Visualisierungen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die Visualisierungen wurden aus der Sicht des Illustrators erstellt.

ulmer24

Hettenbachufer 1 / Ulmer Straße 24, 24 1/2 - 1/4

86154 Augsburg

www.ulmer24.com

ulmer²⁴

