

bis 4 % Rendite

MIT WEITBLICK INVESTIEREN

# SENIORENZENTRUM SCHAAFHEIM





## INHALTSVERZEICHNIS

# ALLES AUF EINEN BLICK

	5	Vorwort
<b>INVESTMENT</b>	6	Unser Pflegeimmobilien-Konzept
	8	Fakten & Faktoren
	10	Der Pflegemarkt in Deutschland
	12	Zehn gute Gründe
	15	Kalkulationsbeispiel
<b>PROJEKT</b>	18	Das Projekt
	20	Die Lage
	22	Energieeffizienz & Nachhaltigkeit
	24	Der Betreiber
	28	Geschossübersichten
	36	Wohnbeispiel
	38	Überblick der Ausstattung
	40	Preise & Verfügbarkeiten
	42	Die <b>wobgroup</b>
	46	Rechtliche Grundlagen
<b>KONTAKT</b>	50	Kontakt



wobgroup

“ Über 2.500 Kunden haben sich bereits von unserer fachlichen und baulichen Qualität überzeugt.

Stefan Schiessl, Geschäftsführer wob Immobilien Vertrieb



## VORWORT

# INVESTIEREN SIE MIT UNS IN DIE ZUKUNFT

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

gerne möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten unser Projekt **Seniorenzentrum Schaaheim** vorstellen: Mit 81 Pflegezimmer und 24 Apartments für Betreutes Wohnen schaffen wir für Sie viele Möglichkeiten, in einen langlebigen und qualitativ hochwertigen Sachwert zu investieren.

Schaaheim stellt einen hervorragenden Standort für Seniorenapartments dar. Im Ort gibt es bisher noch kein Pflegeheim, die Bevölkerungsentwicklung verläuft positiv und die vorhandene Infrastruktur eignet sich sehr gut für eine Seniorenimmobilie. Die ausgezeichnete Lage und die Nachfrage durch den unumkehrbaren demografischen Wandel macht ein Pflegeapartment im Seniorenzentrum Schaaheim zu einer optimalen Kapitalanlage.

Die **wobgroup** entwickelt, errichtet und vertreibt seit 2005 Immobilien in den Sparten Pflege, Betreutes Wohnen, Studentenapartments und Serviced Apartments. Die **wobgroup** mit Ihren verbundenen Unternehmen kann weite Teile der Wertschöpfungskette einer Immobilie selbst abdecken. Von der Entwicklung über den Vertrieb bis hin zu Projektmanagement und Verwaltung – alles aus einer Hand.

Gerne stehen wir von der **wobgroup** Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, damit Sie sicher und erfolgreich investieren können.

Stefan Schiessl  
Geschäftsführer der  
**wob Immobilien Vertrieb GmbH**

Herbert Schiessl  
Geschäftsführer der  
**wob Holding GmbH**

## UNSER PFLEGEIMMOBILIEN-KONZEPT

# DIE CLEVERE KAPITALANLAGE MIT DEN GEWISSEN EXTRAS

**In allen Lebenslagen gut versorgt sein - wer wünscht sich das nicht? Doch viele Anlageformen bieten zu wenig Sicherheiten oder kaum Rendite. Nicht so der Zukunftsmarkt „Seniorenimmobilien“ bei dem Investoren von einem zukunftssicheren Wachstumsmarkt profitieren.**

Pflege- bzw. Seniorenimmobilien erfreuen sich über steigende Beliebtheit, da sie bequeme Zusatzrenditen ohne lästigen Verwaltungsaufwand versprechen. Durch die langfristige Vermietung an eine Betreibergesellschaft erhalten Sie als Anleger nicht nur regelmäßig Ihre

Mieteinnahmen, Sie müssen sich auch um nichts kümmern. Der Betreiber übernimmt die komplette Administration.

Unser Pflegeimmobilien-Konzept sichert Ihnen den regelmäßigen Ertrag - unabhängig davon, ob das Apartment belegt ist oder leer steht.

Zukunftsorientiert und stabil bieten Pflegeimmobilien sowohl Schutz vor Inflation als auch konjunkturunabhängigen Wertzuwachs.



## FAKTEN & FAKTOREN

# VERMÖGEN AUFBAUEN MIT PFLEGEIMMOBILIEN

**Hohe medizinische Standards und flächendeckende Versorgung mit Fachärzten erhöhen unsere Lebenserwartung und somit die Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten. Doch barrierefreie, nach aktuellsten Vorgaben gebaute Einrichtungen sind rar.**

Immobilien stehen zunehmend im Fokus privater Anleger - und das nicht nur zur Eigennutzung. Besonders interessant zeigen sich hier Seniorenimmobilien, da sie bequeme Zusatzrenten ohne lästigen Verwaltungsaufwand versprechen. Solide Renditen über Jahrzehnte und ein von der Konjunktur unabhängiger Wachstumsmarkt sind weitere wesentliche Vorteile dieser Anlageform im Vergleich zu klassischen Immobilieninvestments. Ideale Voraussetzungen für Anleger, die auf Sicherheit setzen und sich nicht selbst um alltägliche Dinge kümmern möchten.

Mit einer Vorsorgeimmobilie der **wobgroup** erwerben Sie einen langlebigen Sachwert, der sich perfekt zur langfristigen Kapitalanlage eignet.



“ Mit einer Immobilie der **wobgroup** reagieren Sie bereits heute auf den demografischen Wandel von morgen.

Herbert Schiessl, Geschäftsführer wob Holding GmbH

## DER PFLEGEMARKT IN DEUTSCHLAND

# IHRE CHANCEN IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Bereits heute kann der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum nicht mehr gedeckt werden. Durch die höhere Lebenserwartung und die gleichzeitig rückläufige Geburtenrate in Deutschland wird die Nachfrage auch weiterhin überproportional steigen.

In rund 30 Jahren wird es mehr 80-jährige als Neugeborene geben, doch momentan sind weniger als 3% aller Wohnungen in Deutschland seniorenrecht gebaut.

Darüber hinaus prognostiziert der 2020 veröffentlichte „Pflegeheim Rating Report“ bis 2040 einen zusätzlichen Bedarf von bis zu 378.000 stationären Pflegeplätzen.



**BIS 2040 WERDEN  
378.000 ZUSÄTZLICHE STATIONÄRE  
PFLEGEPLÄTZE BENÖTIGT**

### HOHE NACHFRAGE - GERINGES RISIKO

Die aktuellen Zahlen zeigen, auf welchen Engpass der Markt zusteuert.

Allerdings ergibt sich durch die Unabhängigkeit von der Konjunktur eine für Anleger selten gewordene Sicherheit – bei lukrativen Ertragsaussichten.

Mit dem dreistufigen Pflegestärkungsgesetz (in Kraft treten der letzten Stufe im Januar 2017) reagiert der Staat auf die explodierenden Pflegekosten und erleichtert damit den Betreibern das wirtschaftliche Handeln. So bleibt Ihre Kapitalanlage nachhaltig geschützt.

Machen Sie sich unabhängig von unvorhersehbaren Börsenschwankungen und niedrigen Zinserträgen.

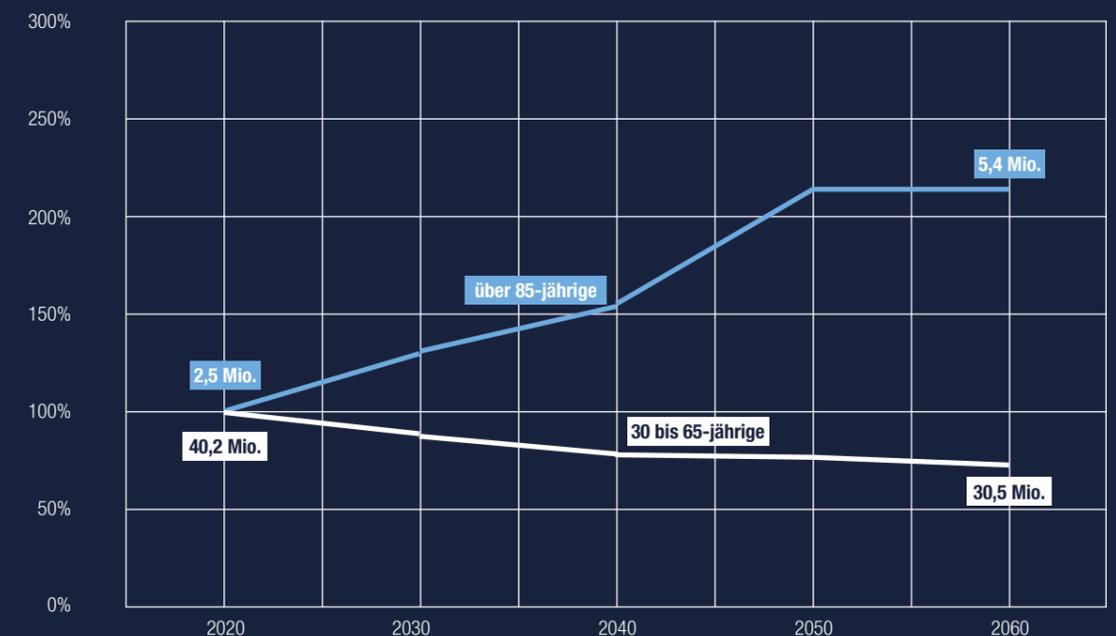
Wir beraten Sie gerne.

## ANZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN UND ÜBER 80-JÄHRIGEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: Statista, 2020

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG: DEUTSCHLANDS BEVÖLKERUNG WIRD IMMER ÄLTER



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

10 GUTE GRÜNDE

## WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

### 01 PFLEGELEICHTE KAPITALANLAGE

Die Betreuung und Abwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Wartungsarbeiten und anderer objektbezogener Themen, übernimmt die Immobilienverwaltung.

Sie müssen sich also als Eigentümer um nichts kümmern und können bequem die Vorteile Ihrer Vorsorgeimmobilie genießen.

Betriebskosten wie z.B. Energie, Müll, Wasser und Versicherung werden vollständig vom Betreiber getragen.

### 02 INVESTITION IN EINEN ZUKUNFTSMARKT

Durch die immer höhere Lebenserwartung und die steigende Zahl an pflegebedürftigen Menschen wird die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum überproportional steigen.

Ihre Investition ist somit dauerhaft konjunkturunabhängig und krisensicher.

Die Anlage in einen Sachwert schützt Ihr Geld zudem vor Inflation.

### 03 VERMÖGENSAUFBAU UND ALTERSVORSORGE

Eine Vorsorgeimmobilie ist nicht nur für ältere Menschen im Bedarfsfall geeignet. Gerade jungen Menschen in ihrer Lebensmitte bietet ein Pflegeapartment herausragende Vorteile:

- feste Mieteinnahmen ermöglichen eine einfache, kalkulierbare Finanzierung
- regelmäßige Mieteinnahmen bringen einen echten Zugewinn

### 04 EFFIZIENTE BAUWEISE

Wir bauen unsere Gebäude energieeffizient und nach Möglichkeit mit ressourcenschonenden Rohstoffen.

Die **wobgroup** hat es sich in den letzten Jahren zur Aufgabe gemacht den ökologischen Fußabdruck der Bauprojekte zu verbessern.

Somit schaffen wir für Sie eine langfristig gute Investitionsmöglichkeit.

### 05 HOHE BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

Unsere Pflegeheime sind nach den entsprechend geltenden Vorschriften und Richtlinien gebaut.

Selbstverständlich setzen wir die aktuellsten Energie- und Qualitätsstandards für Bauleistung und Ausstattung um.

### 06 INFLATIONSSCHUTZ DURCH INDEXIERTE MIETVERTRÄGE

Mittels Wertsicherungsklausel sind die Mietverträge an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Positive Mietanpassungen sind daher möglich.

Die Details hierfür sind im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt.

## 07 ATTRAKTIVE STEUERVORTEILE

Mit dem Kauf eines Pflegeapartments kann der Eigentümer die lineare Abschreibung in Höhe von 3% jährlich absetzen (AfA; Absetzung für Abnutzung).

Investieren Sie sinnvoll und nachhaltig in Ihre Zukunft und senken nebenbei ganz einfach die Steuerlast.

## 08 LANGFRISTIGES PACTVERHÄLTNIS

Freuen Sie sich über hohe Planungssicherheit, dank eines 25-jährigen Pachtvertrages mit einer Betreibergesellschaft (mit zusätzlicher Verlängerungsoption um 5 Jahre).

## 09 KONTROLLE DER EINRICHTUNG

Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat führen regelmäßig Kontrollen über die sachgerechte Bewirtschaftung des Pflegeheims durch.

Zusätzlich werden Gebäude und Betreiber kontinuierlich von der Betreuungs- und Pflegeaufsicht, dem Medizinischen Dienst der Krankenkassen, dem Gewerbeaufsichtsamt und der Brandschutzbehörde überprüft.

## 10 WIEDERVERKAUFEN / VERSCHENKEN / VERERBEN

Jedes Apartment erhält im Grundbuch eine eigene Eintragung als Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumgesetz (WEG).

Dadurch kann der Eigentümer das Objekt jederzeit ohne Zustimmung eines Dritten verschenken, vererben, belasten oder veräußern.



## KALKULATIONSBEISPIEL

# ZAHLEN MIT DENEN SIE RECHNEN KÖNNEN

Flächen	Pflegeapartment Nr. 73 MEA 69,17 / 10.000-stel	Betreutes Wohnen Nr. 98 MEA 168,30 / 10.000-stel
Wohnfläche	22,61 m <sup>2</sup>	55,03 m <sup>2</sup>
plus anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen	19,92 m <sup>2</sup>	48,47 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	42,53 m <sup>2</sup>	103,50 m <sup>2</sup>
<b>Rendite</b>	<b>3,35 %</b>	<b>3,45 %</b>
<i>Kaltmiete im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis</i>		
Gesamtkaufpreis	194.000,00 EUR	287.000,00 EUR
plus Grunderwerbsteuer <small>(6 % vom Kaufpreis)</small>	11.640,00 EUR	17.220,00 EUR
plus Notar- und Grundbuchkosten <small>(2 % vom Gesamtkaufpreis)</small>	3.880,00 EUR	5.740,00 EUR
<b>Erwerbsaufwand</b>	<b>209.520,00 EUR</b>	<b>309.960,00 EUR</b>
jährlicher Mietertrag	6.495,64 EUR	9.896,75 EUR
jährliche Gebühr für WEG Verwaltung <small>monatl. 23,80 EUR inkl. gesetzl. MwSt.</small>	285,60 EUR	285,60 EUR
jährliche Gebühr für Mietverwaltung <small>monatl. 5,95 EUR inkl. gesetzl. MwSt.</small>	71,40 EUR	71,40 EUR
jährliche Erhaltungsrücklage <small>3,00 EUR je 1/10.000-stel MEA</small>	207,51 EUR	504,90 EUR
jährliche Rücklage für lfd. Instandhaltung <small>0,80 EUR je 1/10.000-stel MEA</small>	55,34 EUR	134,64 EUR
<b>jährlicher Mietertrag netto</b>	<b>5.875,79 EUR</b>	<b>8.900,21 EUR</b>
<b>Mietertrag monatlich netto</b>	<b>489,65 EUR</b>	<b>741,68 EUR</b>



MIT WEITBLICK INVESTIEREN  
**STRESSFREI UND  
ERTRAGREICH**

## DAS PROJEKT

# MODERNES PFLEGEZENTRUM MIT ERPROBTEM KONZEPT

**Im hessischen Schaafheim im Main-Rhein-Gebiet entsteht ein neues Pflegezentrum mit Apartments, sowohl zur stationären Pflege als auch für Betreutes Wohnen.**

Realisiert durch die **wob Projekt Schaafheim GmbH** umfasst unsere Planung 81 vollstationäre Pflegezimmer sowie 24 Einheiten für Betreutes Wohnen auf einem Grundstück mit ca. 6.170 m<sup>2</sup>. Verteilt auf vier Etagen werden den Bewohnern Gemeinschaft, Sicherheit und individuelle Rückzugsmöglichkeiten geboten. Im Erdgeschoss ist neben dem Empfangsbereich auch die hauseigene Küche und ein Bistro mit Terrasse untergebracht. Die Räumlichkeiten sind optimal ausgelegt für eine vollumfängliche, den individuellen Bedürfnissen entsprechend, qualitativ hochwertige Betreuung der Bewohner.

Wir freuen uns als Betreiber die **MENetatis Unternehmensgruppe** vorstellen zu dürfen. Ihre innovativen und erprobten Konzepte in der stationären Altenpflege geben den Bewohnern Sicherheit und maximal mögliche Unabhängigkeit. Ein Anspruch, dem sie in diversen anderen Häusern bereits erfolgreich gerecht werden.

### Die Objektdaten auf einen Blick

<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 6.170 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Apartments:</b>	81 Ein-Bett-Apartments, 24 Einheiten für Betreutes Wohnen
<b>Gemeinschaftsflächen:</b>	Café/Bistro, Empfangsbereich mit Foyer, Gemeinschaftsräume, Fahrrad- und PKW-Stellplätze
<b>Baubeginn:</b>	3. Quartal 2023
<b>Bezugsfertigkeit:</b>	angestrebt zum 01.04.2025; verbindlich zugesagt zum 01.10.2025
<b>Pachtvertrag:</b>	25 Jahre (mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre)
<b>Qualitätssicherung:</b>	TÜV-Baucontrolling
<b>Qualitätsstandard:</b>	KfW Effizienzhaus 55 EE (Erneuerbare Energien)



Darstellung aus Sicht des Illustrators, kann von der tatsächlichen Ausstattung abweichen.



Darstellung aus Sicht des Illustrators, kann von der tatsächlichen Ausstattung abweichen.

## DIE LAGE

# NATURPARADIES IN DER MITTE DEUTSCHLANDS

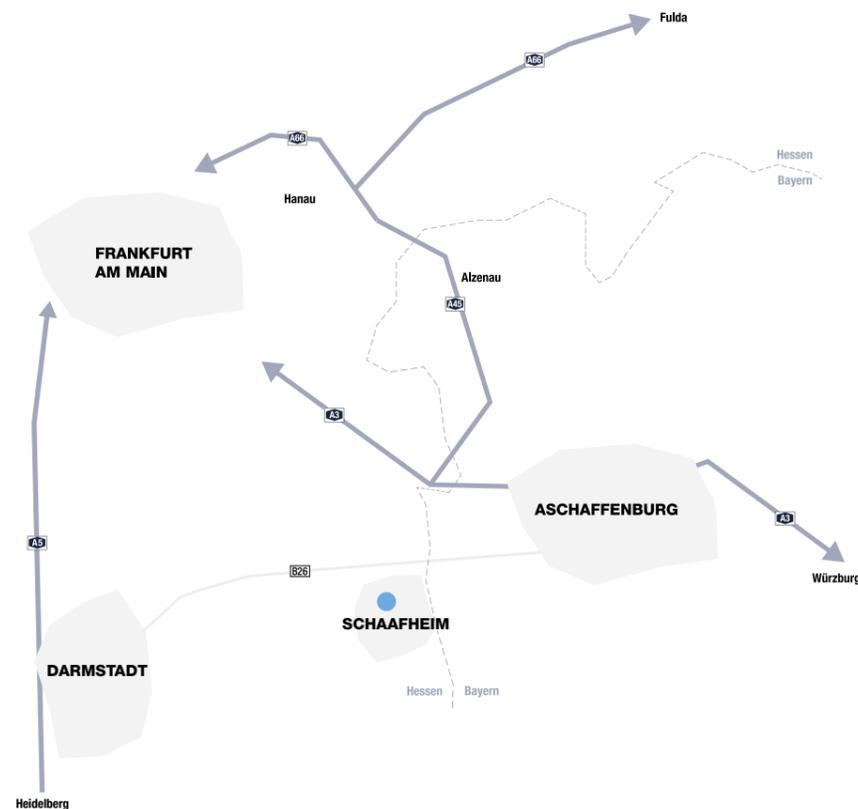
**Direkt an der hessisch-bayerischen Landesgrenze und in der verkehrsgeographischen Mitte Deutschlands liegt die Gemeinde Schaafheim mit ca. 9.000 Einwohnern - idyllisch gelegen im Naturpark Bergstraße-Odenwald und dennoch mitten in der Metropolregion Frankfurt.**

Schaafheim mit seinen Ortsteilen Mosbach, Radheim und Schlierbach ist inmitten des Wirtschaftszentrums „Rhein-Main-Gebiet“ gelegen. Die autobahnähnlich ausgebaute B 469 erreicht man in wenigen Minuten. Durch die ca. 12 km entfernte Autobahn A3 ist der Ort außerdem auch an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Schaafheim liegt etwa 25 km östlich von Darmstadt und etwa 35 km südöstlich von Frankfurt am Main.

Das Ortsbild von Schaafheim wird geprägt von dem historischen Stadtkern mit seinem Rathaus, den mittelalterlichen Kirchen und vielen Fachwerkhäusern, die den gemütlichen Charme der Altstadt ausmachen.

Ein besonderes Augenmerk hat der mittelalterliche Schaafheimer Wartturm verdient, der das Wahrzeichen der Gemeinde ist und um den sich allerhand Legenden und Geschichten ranken. Von diesem hat man außerdem einen herrlichen Ausblick auf die Hänge des Odenwalds.

Der Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald, in dem Schaafheim liegt, vereint eine reizvolle Landschaft, die sich auf einer Fläche von 3.800 Quadratkilometern erstreckt und der im Jahr 2015 in das „International Geoscience & Geoparks Programme“ der UNESCO aufgenommen wurde.



Schaafheimer Wartturm



Naturpark Bergstraße - Odenwald



Blick über Schaafheim

## ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT

# EIN GREEN BUILDING DER WOB GROUP

Die Nutzung von Gebäuden hat mit einem Anteil von ca. 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen eine große Auswirkung auf unsere Umwelt. Daher ist das Prinzip des energieeffizienten Bauens ein sehr wichtiges Instrument für die Eindämmung des Klimawandels sowie insbesondere die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Ziel des energieeffizienten Bauens ist es, den Energiebedarf von Gebäuden so gering wie möglich zu halten. Was bedeutet das im Einzelnen und wie setzt die wobgroup das um?



Aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen können Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein.



### MIT REGIONALEN ANBIETERN BAUEN

Energieeffiziente Gebäude beginnen bei der Planung. Die Zusammenarbeit mit regionalen Anbietern sorgt für kürzere Fahrtwege. Je näher das Bauunternehmen ist, desto energieeffizienter kann gebaut werden. Auch Transportwege für Baustoffe sollten berücksichtigt werden.



### EIN OPTIMALER WÄRMESCHUTZ DER GEBÄUDEHÜLLE

Ein optimaler Wärmeschutz bedeutet, dass Außenwände, Dach, Kellerdecke und oberste Geschossdecke gut gedämmt sind und auch die Fenster einen guten Wärmeschutz bieten. Die Dämmung ist für die Energieeffizienz ungemein wichtig, weil viel weniger Heizenergie verbraucht wird. Für das Seniorenzentrum Schaaflheim nutzt die wobgroup gedämmte Ziegel, die weitgehenden Verzicht von zusätzlichen Dämmsystemen ermöglichen.



### EINE LUFTDICHTE GEBÄUDEHÜLLE

Neben dem Wärmeschutz ist es ebenso wichtig, dass die Gebäudehülle luftdicht ist. Denn das sorgt dafür, dass die Dämmung ihre Aufgabe auch optimal erfüllen kann und die Wärme im Haus bleibt. Außerdem verhindert sie Tauwasser in der Baukonstruktion und damit Bauschäden.



### NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Ob Solarthermie, Heizen mit Holz oder Nutzung der Umweltwärme durch eine Wärmepumpe – umweltfreundliche Energie aus regenerativen Quellen ist heute nicht mehr aus dem Neubau wegzudenken.

Und auch bei der wobgroup nicht mehr: Das Dach des Seniorenzentrums in Schaaflheim wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.



### ENERGIEEFFIZIENTE HEIZUNGEN

Wärmepumpen wandeln die Wärme aus der Umgebung in Heizenergie um. Sie nutzen Luft, Grundwasser oder Erdwärme und verbrauchen somit, abgesehen vom Strom, der für den Betrieb der Wärmepumpe notwendig ist, keine weiteren Ressourcen. In der Kombination mit einer Photovoltaikanlage stellt dies eine umweltfreundliche, innovative und energieeffiziente Lösung dar. Das Seniorenzentrum Schaaflheim wird mit genau dieser Lösung ausgestattet.



### FASSADEN – UND DACHBEGRÜNUNG

Grüne Dächer und Fassaden schaffen nicht nur mehr Raum für die Artenvielfalt, indem sie Futter- und Kraftquellen für Vögel, Schmetterlinge und andere Insekten bieten. Sie bieten auch viele Vorteile, die sich aus der Konstruktion selbst ergeben: Die Begrünung speichert bis zu 90 % des Regenwassers und gibt es in verdunsteter Form an die Umgebung ab. So lässt sich die Umgebungstemperatur von Gebäuden an heißen Tagen niedrig halten und auch die Räumlichkeiten direkt unter dem Dach verfügen über ein angenehmes Raumklima. Zudem werden durch die Begrünung Staub, CO<sub>2</sub> und Lärm gefiltert.

Aus diesen Gründen setzt die wobgroup immer mehr auf Fassaden- und Dachbegrünungen - auch in Schaaflheim.



“ Wir legen großen Wert auf eine langfristige Zusammenarbeit mit dem Betreiber und freuen uns, dass wir mit der MENetatis Unternehmensgruppe einen so zuverlässigen Partner an unserer Seite haben.

Herbert Schiessl, Geschäftsführer wob Holding

DER BETREIBER

# MENETATIS UNTERNEHMENSGRUPPE

**Das Rückgrat Ihrer Kapitalanlage ist die von Überzeugung und Wertschätzung getragene Kooperation mit der MENetatis Unternehmensgruppe als professioneller Betreiber.**

Mit Menschen für Menschen zu sorgen, ist die oberste Zielsetzung der **MENetatis**. Die **MENetatis** sieht sich Menschen im Alter gegenüber verpflichtet. Entsprechend ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen bieten sie ihnen ein neues Zuhause.

Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und das Recht auf Privatsphäre sind sowohl im Hinblick auf eine notwendige pflegerische Versorgung, als auch in betreuten Wohnformen wegweisend.

Die Dienstleistungen der **MENetatis** umfassen betreute Wohnformen, Tagespflege, stationäre Pflegeleistungen sowie einen ambulanten Pflegedienst. Die Intensität der Pflege richtet sich dabei nach den Bedürfnissen der Bewohner.

Die private Atmosphäre ist eine der wichtigsten Säulen des Geschäftsmodells. Das zeigt sich in den Werten Nähe und Vertrauen, ebenso wie im respektvollen Umgang miteinander. Die **MENetatis** handelt aus Überzeugung und der Liebe zum Menschen. Die Bewohner, deren Angehörige und die langjährige Erfahrung der Mitarbeiter bilden eine starke Einheit und tragen wesentlich zum Erfolg bei.

Die **MENetatis** ist mittelständisch, familiengeführt und stellt sich bewusst als Alternative zu größeren, konzerngesteuerten Betreibergesellschaften. In den Pflegeeinrichtungen sowie beim Betreuten Wohnen ermöglicht dies einen hohen Standard im Betreuungsangebot – nicht zuletzt durch einen familiären Kontakt auf allen Ebenen.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.menetatis.de](http://www.menetatis.de).





GESCHOSSÜBERSICHT  
**ERDGESCHOSS**

- LEGENDE**
- Pflegeapartment
  - Rollstuhlgerechtes Pflegeapartment
  - Apartment für Betreutes Wohnen
  - Allgemeine Flächen



GESCHOSSÜBERSICHT  
1. OBERGESCHOSS

# 1. OBERGESCHOSS



**LEGENDE**

- Pflegeapartment
- Rollstuhlgerechtes Pflegeapartment
- Apartment für Betreutes Wohnen
- Allgemeine Flächen

# 2. OBERGESCHOSS

### LEGENDE

-  Pflegeapartment
-  Rollstuhlgerechtes Pflegeapartment
-  Apartment für Betreutes Wohnen
-  Allgemeine Flächen



GESCHOSSÜBERSICHT  
**STAFFELGESCHOSS**



**LEGENDE**

- Pflegeapartment
- Rollstuhlgerechtes Pflegeapartment
- Apartment für Betreutes Wohnen
- Allgemeine Flächen

## WOHNBEISPIEL

# EIN-BETT-APARTMENT

**Die Apartments sind helle, freundliche Räume, die den Bewohnern als perfekter Rückzugsort in einem attraktiven, neuen Zuhause dienen.**

Jedes Pflegeapartment wird freundlich und hell gestaltet. Neben einem gemütlichen Wohnraum mit Bett, Schrank und Kommode sowie einer Sitzecke mit Tisch und Stühlen verfügen die Apartments über ein seniorengerechtes innenliegendes Badezimmer.

Das Gestaltungskonzept zielt darauf ab, die Selbstbestimmung der Bewohner zu wahren und das Miteinander zu fördern.

Alle Pflegeapartments sind mit ausgesuchten Materialien, ansprechender Keramik in den Bädern und strapazierfähigen Böden ausgestattet. Die Ausstattung unserer Pflegeapartments entspricht den aktuellen Anforderungen und gewährleistet eine individuelle Betreuung der Bewohner auf höchstem Niveau.

Unsere Wohn- und Pflegeheime errichten wir nach den aktuellsten gesetzlichen Vorschriften. Der Betreiber wird bewusst in die Planung und Auswahl der Ausstattung miteinbezogen.

### Möblierung:

Die Ausstattung erfolgt durch den Betreiber. Vor allem die modernen, elektrisch betriebenen Pflegebetten spielen hierbei eine wichtige Rolle.

### Barrierefreie Bäder:

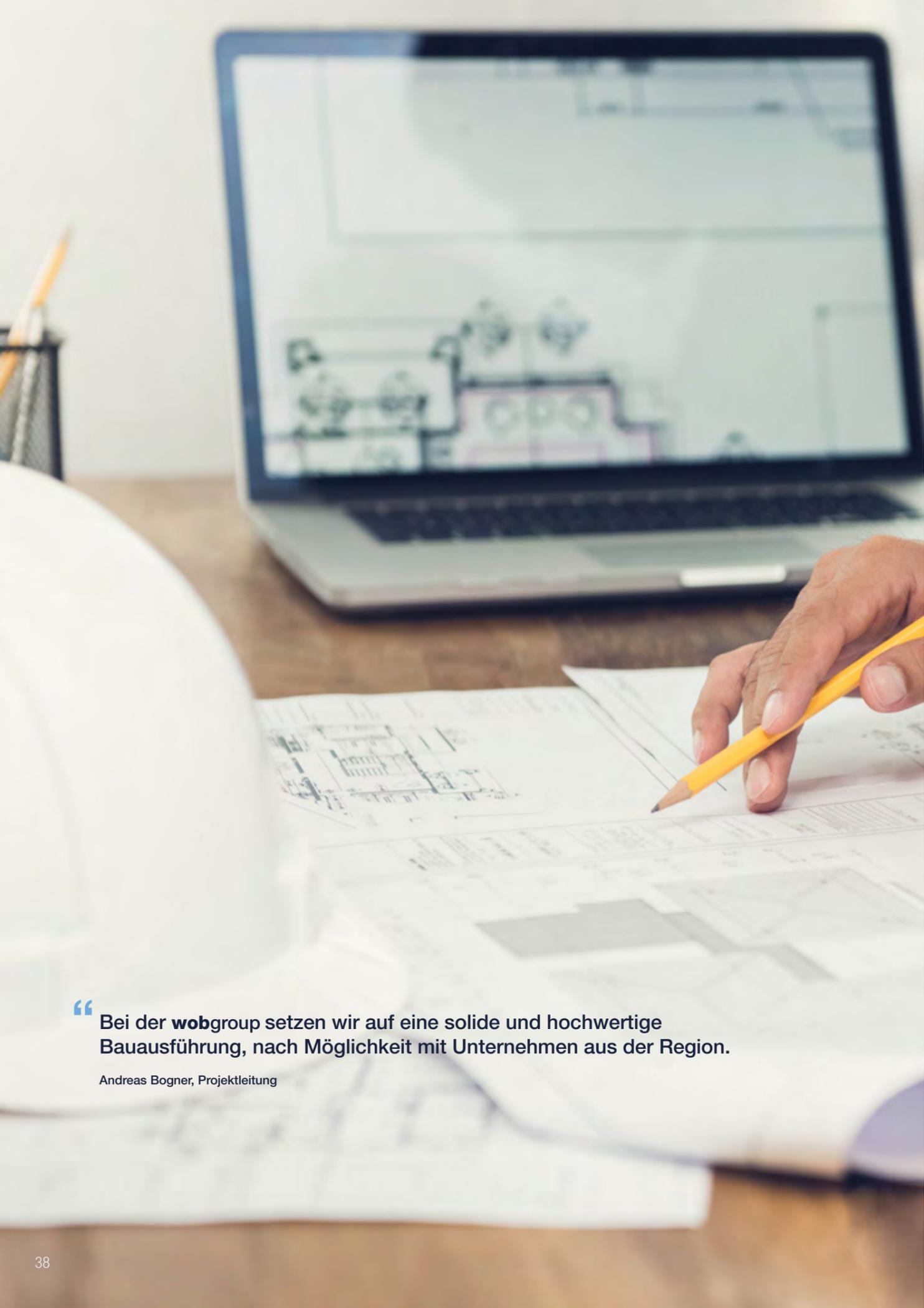
Die Duschen werden bodengleich gefliest und barrierefrei ausgeführt und bieten somit maximalen Komfort und Bewegungsraum in jeder Lebenslage.

### Türen und Fenster:

Wir verbauen Türen und Fenster, die den derzeit gültigen Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Darüber hinaus bieten die Türen komfortable Durchgangsbreiten, insbesondere in den rollstuhlgerechten Apartments.



Darstellungen aus Sicht des Illustrators, kann von der tatsächlichen Ausstattung abweichen.



“ Bei der **wobgroup** setzen wir auf eine solide und hochwertige Bauausführung, nach Möglichkeit mit Unternehmen aus der Region.

Andreas Bogner, Projektleitung

## SENIORENZENTRUM SCHAAFHEIM ÜBERBLICK DER AUSSTATTUNG

**Die Ausstattung entspricht den aktuellen Anforderungen und gewährleistet eine individuelle Betreuung der Bewohner auf höchstem Niveau.**

Bei unserer Planung steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen im Mittelpunkt. Das wirkt sich auch auf die Bauweise der **wobgroup** aus.

Das Seniorenzentrum SchAAFheim entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und bietet ein angenehmes Wohlfühlklima für alle Bewohner.

<b>Außenwände:</b>	Leichthochlochziegelmauerwerk mit perliter Wärmedämmfüllung und bei statischem Erfordernis Stahlbetonwände
<b>Dach:</b>	Flachdach (Warmdach) mit Kiesauflage und Begrünung mit Photovoltaikanlage
<b>Fassade:</b>	Wetterbeständiger, hydrophober, wasserdampfdurchlässiger Mineralputz
<b>Aufzuganlage:</b>	Zwei Aufzüge für Transport von Tragen und ein rollstuhlgeeigneter Personenaufzug
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster gem. Erfordernissen nach KfW 55 EE, größtenteils mit außenliegendem Sonnenschutz
<b>Heizungsanlage:</b>	Wärmepumpe (ggf. Wärmecontractor)
<b>Bodenbeläge:</b>	Fußbodenbelag mit Kunststoffbelägen, Feinsteinfliesen oder Feinsteinzeugbeläge

PREISE & VERFÜGBARKEITEN

# FINDEN SIE IHRE OPTIMALE KAPITALANLAGE

**Transparenz, Fairness und Offenheit sind uns wichtig. Deshalb haben wir in diesem Prospekt auf die Preislisten verzichtet. Klingt widersprüchlich?**

Wir bieten Ihnen einen besonderen Service - ohne komplizierte Listen oder Kleingedrucktes. Auf unserer Website: [wobimmo.com/immobilien](https://wobimmo.com/immobilien)

Dort finden Sie nicht nur sämtliche Einheiten mit Kaufpreisen, Berechnungen, Grundrisse und Verfügbarkeiten, sondern können zudem gezielt für Ihre Wunscheinheit eine Anfrage stellen.

Schauen Sie vorbei. Informieren Sie sich. Lassen Sie sich begeistern.

Offene Fragen beantworten wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch bei uns im Büro, bei Ihnen zu Hause oder digital über eine Videokonferenz. Für Terminvereinbarungen und weitere Auskünfte erreichen Sie uns unter der Telefonnummer **+49 89 24404853-0** oder unter [anfragen@wobimmo.com](mailto:anfragen@wobimmo.com)

---

JETZT UNTER  
**WOBIMMO.COM/IMMOBILIEN**  
VERFÜGBARKEITEN PRÜFEN

---



DIE WOB GROUP

# STARKE PARTNER FÜR IHREN ERFOLG

**Kurze Wege – klare Linie. Die Firmen der wobgroup decken mit ihrem spezialisierten Knowhow die gesamte Wertschöpfungskette für hochwertige Immobilien ab.**

Nur wer den Überblick hat, kann ins Detail gehen. Eine vorausschauende Planung, vernünftige Kalkulationen und kontinuierliche Qualitätskontrollen bringen unsere Bauprojekte zum Erfolg. Nach dem Motto „von Anfang an richtig“ haben wir seit 2005 bereits über 30 Immobilienprojekte mit mehr als 3.000 Einheiten realisiert und verkauft.

Projekte, die ein Gewinn für unsere Gesellschaft sind und in denen sich unsere soziale Verantwortung wiederfindet. Hier investieren Sie reinen Gewissens – und sichern Ihr Geld für die Zukunft.

Knapp 20 Jahre Erfahrung in Projektentwicklung, Projektmanagement, Vertrieb und Verwaltung bilden ein solides Fundament und vereinen alle vier Bausteine erfolgreich unter einem Dach: die **wobgroup**.



Unsere Projektgesellschaft profitiert von einem perfekten Projektmanagement und jahrzehntelanger Erfahrung der kompetenten Mitarbeiter der wob Holding GmbH.

Unsere Vertriebsgesellschaft erstellt das Marketing-Konzept und kümmert sich um den Verkauf der Apartments an anspruchsvolle Kapitalanleger.

Eine professionelle Immobilienverwaltung kümmert sich um Ihren regelmäßigen Mieteingang und ist das entscheidende Stück Freiheit für Ihr Investment.

Die wob Projekt Schaaheim GmbH realisiert als Bauträger und 100%-ige Tochtergesellschaft den Neubau des Seniorenzentrums Schaaheim.



## SENIORENZENTRUM SCHAAFHEIM

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### DAS ANGEBOT - KURZÜBERBLICK

Die **wob Projekt Schaaflheim GmbH** errichtet in Schaaflheim eine Anlage mit insgesamt 81 Pflegeplätzen in 81 Apartments, sowie 24 Apartments für Betreutes Wohnen. Das Objekt wird im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt. Die **wob Immobilien Vertrieb GmbH** bietet im Auftrag der **wob Projekt Schaaflheim GmbH** das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeapartments bzw. einer Gewerbeinheit zum Kauf an.

Das Seniorenzentrum wird langfristig (25 Jahre plus Option auf Verlängerung der Grundmietzeit um weitere 5 Jahre) an die Firma **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH** als Betreiber vermietet, das Belegungsrecht des Betreibers wird zusätzlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Die **wob Immobilien Verwaltung GmbH** wird als WEG-Verwalter bestellt, der sich u. a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert. Jeder Erwerber verpflichtet sich außerdem, mit diesem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung) zu schließen.

Im Rahmen eines Vertrages über die Übernahme von pre-opening-Kosten erhält der Betreiber eine Unterstützung für die Aufwendungen in der Phase der Inbetriebnahme. Der Erwerber erhält für die ersten vier Monate ab Inbetriebnahme des Seniorenzentrums keine Mietausschüttung. Diese mietfreie Zeit ist ggf. für die Liquiditätsplanung des Erwerbers relevant, insbesondere im Zusammenhang mit Kaufpreisfinanzierungen.

Die Errichtung des Wohn- und Pflegeheims unterliegt einem baubegleitenden Qualitätscontrolling durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Auftraggeber ist die **wob Projekt Schaaflheim GmbH**.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeapartment/ Apartment für Betreutes Wohnen, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten

aus dem Mietvertrag mit dem Betreiber, dem Vertrag über die Übernahme von pre-opening-Kosten (höchstens jedoch in Höhe von vier Monatsmieten) sowie den Verträgen über die WEG-Verwaltung und die Verwaltung des Sondereigentums.

Der Käufer bezahlt gemäß den Bestimmungen der Makler und Bauträgerverordnung (MaBV).

Der Käufer erhält den auf seine Einheit(en) entfallenden Mietzins, abzüglich der Kosten für WEG-Verwaltung, der Kosten für die Verwaltung des Sondereigentums, der Erhaltungsrücklage, einer Rücklage für laufende Instandhaltung und etwaiger sonstiger Kosten wie etwa anteilige Kontoführungsgebühren.

### DER BAUTRÄGER - DIE WOB PROJEKT SCHAAFHEIM GMBH

Die **wob Projekt Schaaflheim GmbH** hat ihren Sitz in Neubiberg (Landkreis München) und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 252696 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Herbert Schiessl. Die **wob Projekt Schaaflheim GmbH** ist zu 100% ein Tochterunternehmen der **wob Holding GmbH**.

Die Gesellschafter der **wob Projekt Schaaflheim GmbH** verfügen über jahrzehntelange Erfahrungen im Bereich der Immobilienwirtschaft und der Bauwirtschaft.

### DIE KAUFIMMOBILIE

Der Käufer erwirbt von der **wob Projekt Schaaflheim GmbH** das Sondereigentum an einem Pflegeapartment, verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwiesen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

### Im Kaufpreis sind enthalten:

- Schlüsselfertige Erstellung
- Sämtliche Baunebenkosten
- Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten
- Alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

### Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstiger Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbssteuer (6 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis (Grundschuldbestellung)
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises

Die Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung in Raten, entsprechend dem Baufortschritt.

Die Fertigstellung des Seniorenzentrums Schaaflheim ist zum 01.04.2025 angestrebt und bis zum 01.10.2025 verbindlich zugesagt. Ausgenommen von diesen Terminen ist die Fertigstellung der Außenanlagen, insbesondere die Bepflanzung.

### DER BETREIBER - DIE MENETATIS

Den Betrieb des Seniorenzentrums Schaaflheim übernimmt die **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH**, als Teil der MENetatis Unternehmensgruppe.

Die private Atmosphäre ist eine der wichtigsten Säulen des Geschäftsmodells, das zeigt sich in den Werten Nähe und Vertrauen, ebenso wie im respektvollen Umgang miteinander. Die **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH** handelt aus Überzeugung und der Liebe zum Menschen. Die Bewohner, deren Angehörige und die langjährige Erfahrung der Mitarbeiter bilden eine starke Einheit und tragen wesentlich zum Erfolg bei.

Geschäftsführer der **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH** sind Herr Mathias Neumayer und Frau Sandra Leps.

### DER MIETVERTRAG

Zwischen der **wob Projekt Schaaflheim GmbH** und der **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH** wurde ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren für das Seniorenzentrum Schaaflheim abgeschlossen.

In diesem Vertrag wurde auch eine zusätzliche Verlängerungsoption für die Mieterin von fünf Jahren vereinbart. Mit Ablauf der fest vereinbarten Laufzeit, bzw. mit Ablauf der Verlängerungsoptionszeit, endet das Mietverhältnis. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen.

Für eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Zur Absicherung der einheitlichen Nutzung des Wohn- und Pflegeheims wurde zu Gunsten des Betreibers an allen Wohnungseigentumseinheiten ein Belegungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, wobei dieses Recht auf die Dauer des Mietvertrages beschränkt wurde. Die Kosten der Bestellung dieser Dienstbarkeit trägt die **wob Projekt Schaaflheim GmbH**, die Kosten der Löschung nach Beendigung des Mietverhältnisses sind von den jeweiligen Eigentümern der Apartments zu tragen.

Mit Abschluss des Kaufvertrages übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag und seinen Anlagen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Sondereigentum und Anteil am Gemeinschaftseigentum). Der abgeschlossene Mietvertrag geht damit vollwirksam auf die Käufer der einzelnen Sondereigentumseinheiten (Apartments) für deren Anteil am Gesamtobjekt über, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Mietvertrages zu sichern.

### CHANCEN UND RISIKEN Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkaufbarkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeplätzen dürfte demnach in Zukunft eher steigen, derzeit besteht

auch am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeplätzen.

Die grundbuchlich abgesicherte Zweckbeschränkung der Immobilie schränkt ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit zwar eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie auch eine dauerhafte Rendite erwarten.

#### **Fertigstellungsrisiko**

Bei jedem Bauvorhaben kann es zu einer Verzögerung der Fertigstellung kommen. Mögliche Ursachen liegen im Genehmigungsverfahren, der Planung sowie der Ausführung. Die Bezugfertigkeit des Seniorenzentrum Schaaheim ist zum 01.04.2025 angestrebt und bis zum 01.10.2025 verbindlich zugesagt.

Der Bauantrag zur Genehmigung des Bauvorhabens wurde am 30.09.2021 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde bereits rechtskräftig erteilt.

#### **Bonitätsrisiken wob Projekt Schaaheim GmbH**

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Die **wob Projekt Schaaheim GmbH** wurde zum Zwecke der Abwicklung des Projektes Seniorenzentrum Schaaheim gegründet. Die Gesellschafter der **wob Projekt Schaaheim GmbH** haben bereits über 25 Projekte der angebotenen Art realisiert, weitere Projekte sind kontinuierlich in der Entwicklungs- und Bauphase.

Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch die Art der Kaufpreiszahlung so abgesichert, dass nie mehr Geld an die **wob Projekt Schaaheim GmbH** bezahlt wird, als bereits Leistung auf der Baustelle erbracht wurde. Im Falle eines Ausfalles der **wob Projekt Schaaheim GmbH** erhält der Käufer dann nach Wahl der finanzierenden Bank entweder sein Geld (unverzinst) zurück oder er erhält lastenfreies Eigentum und kann das Projekt gemeinsam mit den anderen Käufern fertig stellen.

#### **MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH**

Bei dem Betreiber handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann.

Die **MENetatis Unternehmensgruppe** ist seit 2016 am Markt, verfügt bislang nach den der **wob Projekt Schaaheim GmbH** zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebaren und betreibt derzeit 17 Pflegeeinrichtungen, zum Teil in Verbindung mit Einrichtungen für Tagespflege sowie einen ambulanten Pflegedienst. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der **wob Projekt Schaaheim GmbH** nicht beurteilt werden.

Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko für den Käufer dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Pächter neu abzuschließen. Zudem verfügen die Käufer über eine Mietsicherheit durch die Abtretung der Forderungen der Betreiberin aus den Heimverträgen mit den Pflegebedürftigen in Höhe des im Heimentgelt enthaltenen Investitionskostenanteils.

Im Falle einer Kündigung ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, einen neuen geeigneten Mieter für die Anlage zu finden. Eine Neuvermietung kann für die Käufer ein wirtschaftliches Risiko darstellen (z.B. Rückstände auf aufgelaufene Betriebskosten).

#### **Weiterverkauf / Fungibilität**

Eigentümer von Sondereigentumseinheiten können diese jederzeit und ohne Zustimmung Dritter verkaufen, verschenken, belasten oder vererben. Im Falle einer Übertragung ist es in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich, dass etwaige Rechtsnachfolger in die bestehenden Verträge eintreten. Insbesondere betrifft dies den Mietvertrag mit dem Betreiber. Vor diesem Hintergrund kann der Kreis der Interessenten im Falle einer Veräußerung eingeschränkt sein.

#### **Baumangelrisiko**

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt

wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Um das Baumangelrisiko möglichst gering zu halten, beauftragt die **wob Projekt Schaaheim GmbH** erfahrene Handwerksfirmen mit entsprechender Gewerbeberechtigung mit der Durchführung der Baumaßnahmen. Sie verpflichtet die TÜV Süd Industrie Service GmbH zu einem baubegleitenden Qualitätscontrolling. Sie setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mängelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die **wob Projekt Schaaheim GmbH** beseitigt. Nur wenn nach dem Ende der Gewährleistung noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken.

Für die Beseitigung von Mängeln im Gemeinschaftseigentum außerhalb der Gewährleistung wird durch die Eigentümergemeinschaft eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rund € 30.000 pro Jahr gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann sich im Hinblick auf den Alterungsprozess und die Abnutzung des Gebäudes erhöhen und somit die Rendite negativ beeinflussen.

#### **Wartungsverpflichtung**

Der Miet- / Pachtvertrag regelt hinsichtlich der Wartung die organisatorischen Verantwortlichkeiten und Kostentragung zwischen Betreiber und Eigentümer der Immobilie. Die Wartungsleistungen für diejenigen Anlagen / Bauteile, welche auf Grund von Gesetzen oder Verordnungen einer Wartungs- und/oder Überwachungspflicht unterliegen bzw. bei denen die Wartung durch den Ersteller erfolgen muss, werden im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistung angefragt und verhandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern der Wartungsverpflichtung durch den Eigentümer der Immobilien nicht nachgekommen wird, Gewährleistungsmängelansprüche durch die jeweiligen Ersteller der Gewerke versagt werden können.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE Standortanalyse**

Der **wob Projekt Schaaheim GmbH** liegt ein umfangreiches Standortgutachten der **TERRANUS CONSULTING GmbH** vor. Der Standort ist demnach

für das geplante Projekt geeignet, der Bedarf an stationären Pflegeplätzen ist ausdrücklich gegeben. Dieses Standortgutachten kann auf Wunsch zur Einsicht vorgelegt werden.

#### **Vorbehalt**

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom Mai 2023.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung maßgeblich.

Die im Prospekt genannten Namen stellen lediglich eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen sowie im Kaufvertrag enthaltenen Angaben.

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes ist die **wob Immobilien Vertrieb GmbH** allein verantwortlich. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der **wob Immobilien Vertrieb GmbH**.



## KONTAKT

# WIR SIND GERNE FÜR SIE DA



### wob Immobilien Vertrieb GmbH

Lilienthalstraße 19  
D-85579 Neubiberg / München



### Internet

[www.wobimmo.com](http://www.wobimmo.com)



### E-Mail

[anfragen@wobimmo.com](mailto:anfragen@wobimmo.com)



### Telefon

Beratung und Terminvereinbarung unter:  
+49 89 24404853-0



### Facebook

[facebook.com/wobimmo](https://facebook.com/wobimmo)



### LinkedIn

[linkedin.com/company/wobgroup](https://linkedin.com/company/wobgroup)

### Prospekthaftung, Prospektinhalt:

Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes ist allein die **wob Immobilien Vertrieb GmbH** mit Sitz in 85579 Neubiberg / München, Lilienthalstraße 19 eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München, Nummer: HRB 144183.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Sie entsprechen dem Stand vom 15. Mai 2023.

### Bildquellen

Visualisierungen: Miviso

Grundrisse: eigene Darstellung auf Basis der Eingabepanung der Architekten Haid

S. 4 // S. 22 // S. 40 // S. 43: Archiv wob group

S. 9 // S. 16/17 // S. 21 // S. 22/23 // S. 24 // S. 37 // S. 38: Adobe Stock

### Haftungsausschuss

Die im vorliegenden Prospekt dargestellten Fassaden und Angaben entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung vom September 2021. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die zeichnerische Darstellung der Innenperspektiven, Außenperspektiven, Fassaden und deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Freiflächengestaltung / Zuteilung der Gartenflächen aus der Sicht des Illustrators. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Dargestellte Möbel sind beispielhaft und nicht Bestandteil der Wohnung. Stand der dargestellten Grundrisse und Pläne: September 2021.



**wob Immobilien Vertrieb GmbH**

Lilienthalstraße 19

D-85579 Neubiberg / München

**wobimmo.com**



**VERTRIEB**