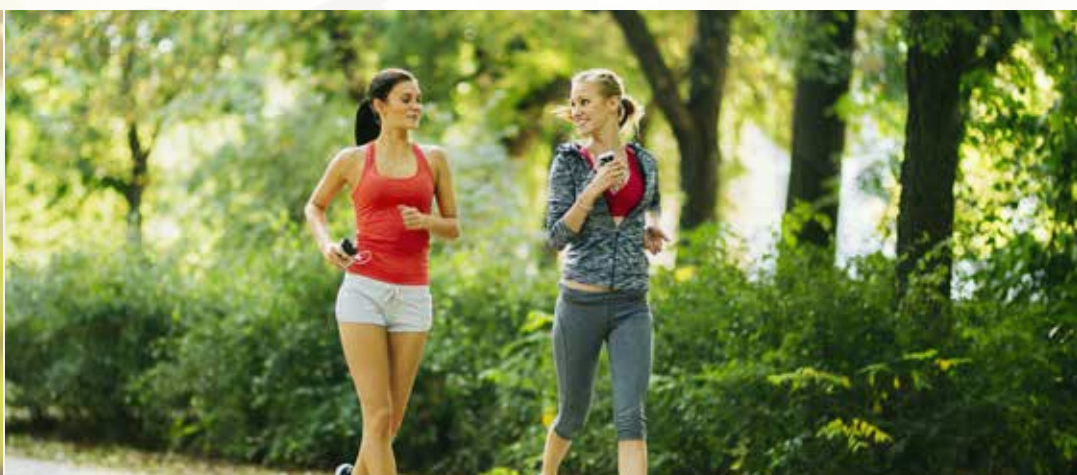




Systemimmobilie

WOHNENSEMBLE AARBERGEN, „IN VIRI DI NATURA EST“



AARBERGEN
Heidestraße
Nr. 12 - 22

Mehrfamilienhäuser

Idyllisch &
Naturnah gelegen

HESSEN
NASSAUISCHE
GRUNDBESITZ



Von der Gegenwart in die Zukunft

Wir erhalten Wohnraum - und das schon seit über zwei Jahrzehnten.

Voller Sorgfalt und Leidenschaft beschäftigen wir uns mit dem Erhalt von "Generationen Immobilien".

Unsere Philosophie wird durch den nachhaltigen Erfolg mit über 2.000 verkauften Wohneinheiten bestätigt.

Bestandsimmobilien sind seit vielen Jahren begehrte Anlageprodukte. Wohnraum als Grundbedürfnis eines jeden Menschen, die starken Mieterstrukturen in Deutschland und die guten, nachhaltigen Lagen solcher Objekte ziehen viele Investoren an.

Gerade institutionelle Anleger wie Banken, Versicherungen, Stiftungen, Fondsgesellschaften und Family – Offices bevorzugen langjährig bewährte Bestandsimmobilien für deren Anlageportfolios.

Denn solche Objekte, in der Regel aus den 1960 bis 1980er Jahren, haben über Generationen bewiesen, dass sie ertragreich in entsprechenden Lagen funktionieren.

Einen Einstieg in solche Objekte ist günstiger und rentabler, als neu zu bauen.
Denn im Einkauf liegt der Gewinn.

Wir ermöglichen Ihnen, in solche Investitionsstrategien der institutionellen Anleger einzusteigen und daran Teil haben zu können.

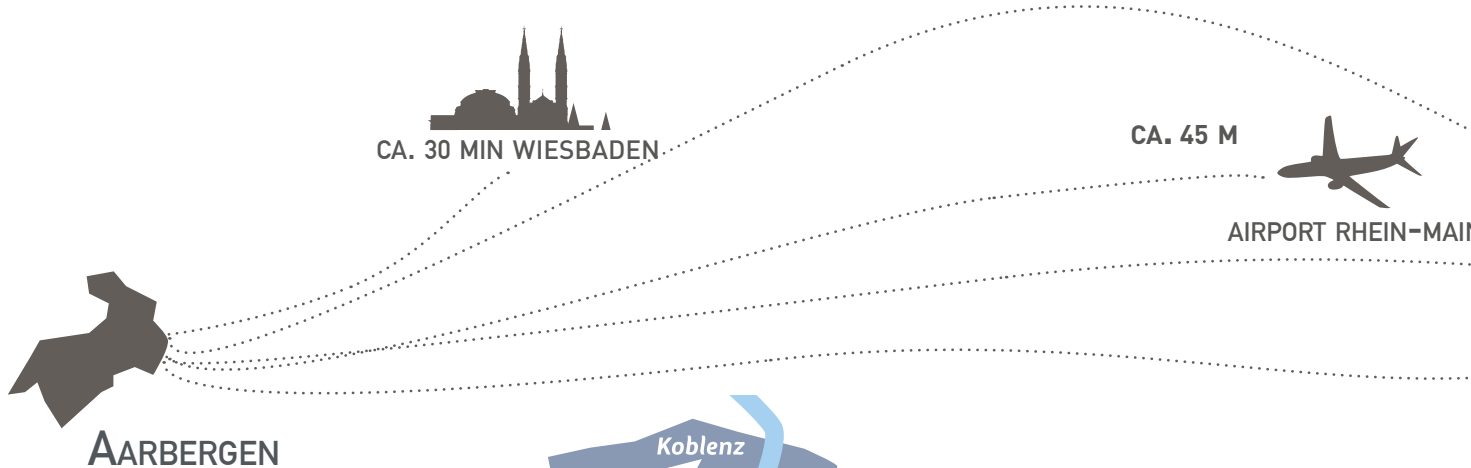
Unsere Produkte befinden sich in gefragten Lagen in Metropolregionen und wir ermöglichen Ihnen, in ausgesuchte Bestandsimmobilien zu investieren.

Wir entwickeln für Sie nachhaltige und maßgeschneiderte Immobilienkonzepte zu guten Bedingungen, ausgelegt auf langfristige Investitionsperspektiven.

AARBERGEN

INHALTSVERZEICHNIS

Metropolregion Rhein-Main	Seite	1 - 2
Aarbergen "In viri di Natura est"	Seite	3 - 6
Umgebung & Freizeit	Seite	7 - 8
Verkehrsanbindung	Seite	9 - 10
Wohnen & Wirtschaft	Seite	11 - 12
Übersichtskarte Standort Aarbergen	Seite	13
Objektdaten	Seite	14
Objektbeschreibung	Seite	15 - 16
Aufstellung der Wohnungen	Seite	17 - 18
Grundrisse	Seite	19 - 28
Kellergeschoss	Seite	29 - 34
Immobilienprodukte der HNG Verwaltungs AG	Seite	35
SystemImmo - Langfristig gewinnt!	Seite	36
SystemImmo Konzept	Seite	37
Renovierungsbeispiele	Seite	38
Das Mietpool-Prinzip	Seite	39 - 40
Chancen & Risiken	Seite	41 - 44
Referenzobjekte der HNG Verwaltungs AG	Seite	45 - 46
Impressum	Seite	48



AARBERGEN

DIE METROPOLREGION RHEIN-MAIN

Das Rhein-Main-Gebiet ist geographisches Zentrum in Europa.

Mit 5,6 Millionen Einwohnern und 3,35 Millionen Erwerbstätigen (allein in Hessen) ist sie eine der bedeutendsten deutschen Metropolregionen. Grund hierfür ist die international herausragende Stellung als Verkehrs- und Datendrehscheibe, Messe- und Finanzplatz sowie Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort.

Quelle: www.faz.net, Artikel "Metropolregion wächst wie wenige andere", "Zahl der Erwerbstätigen erreicht Höchststand"

DIE LANDSCHAFT

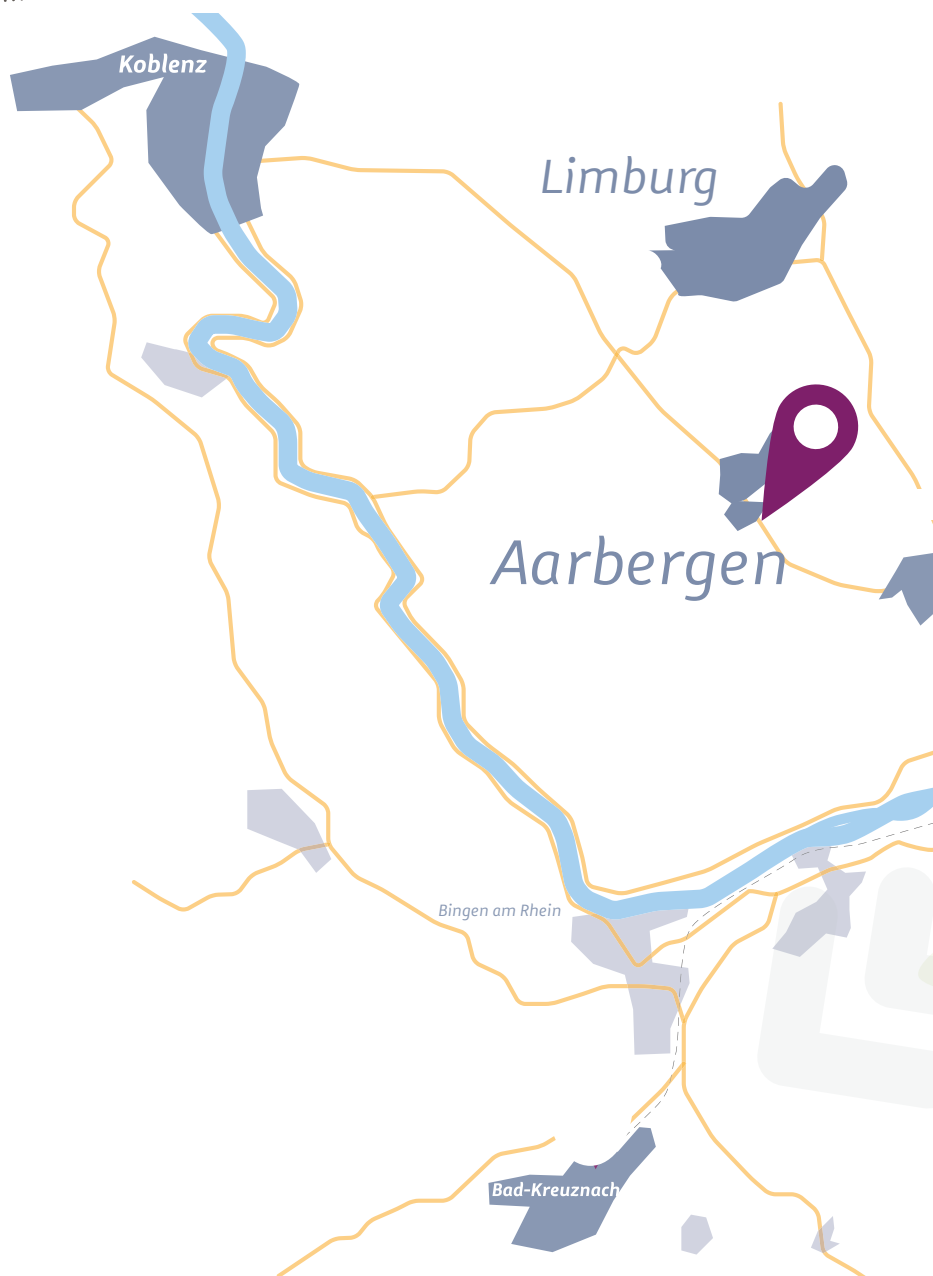
Die vielseitige landschaftliche Umgebung, die Wälder und Flusslandschaften, die Weinberge mit historisch bedeutsamen Schlössern und Burgen - sind Ziel vieler Touristen und bieten den Einwohnern der Region Abwechslung direkt vor der Haustür.

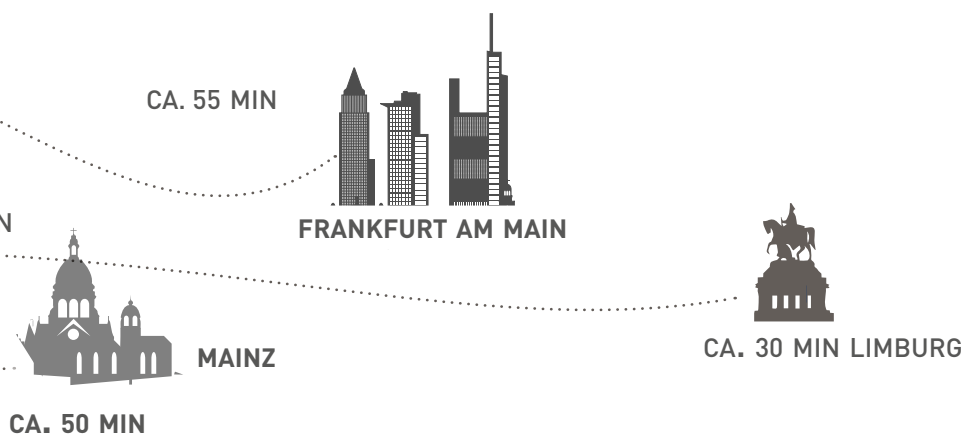
DER FLUGHAFEN RHEIN-MAIN

60,8 Millionen Fluggäste zählte der AIRPORT FRANKFURT RHEIN-MAIN im Jahr 2016. Der drittgrößte Flughafen Europas steigert auch in diesem Jahr Passagierzahlen und Frachtaufkommen. Das entstehende Terminal 3 wird ab 2021 Raum für weitere 25 Millionen Passagiere bieten. Mehr als 81.000 Beschäftigte arbeiten für den reibungslosen Ablauf des Flugverkehrs.

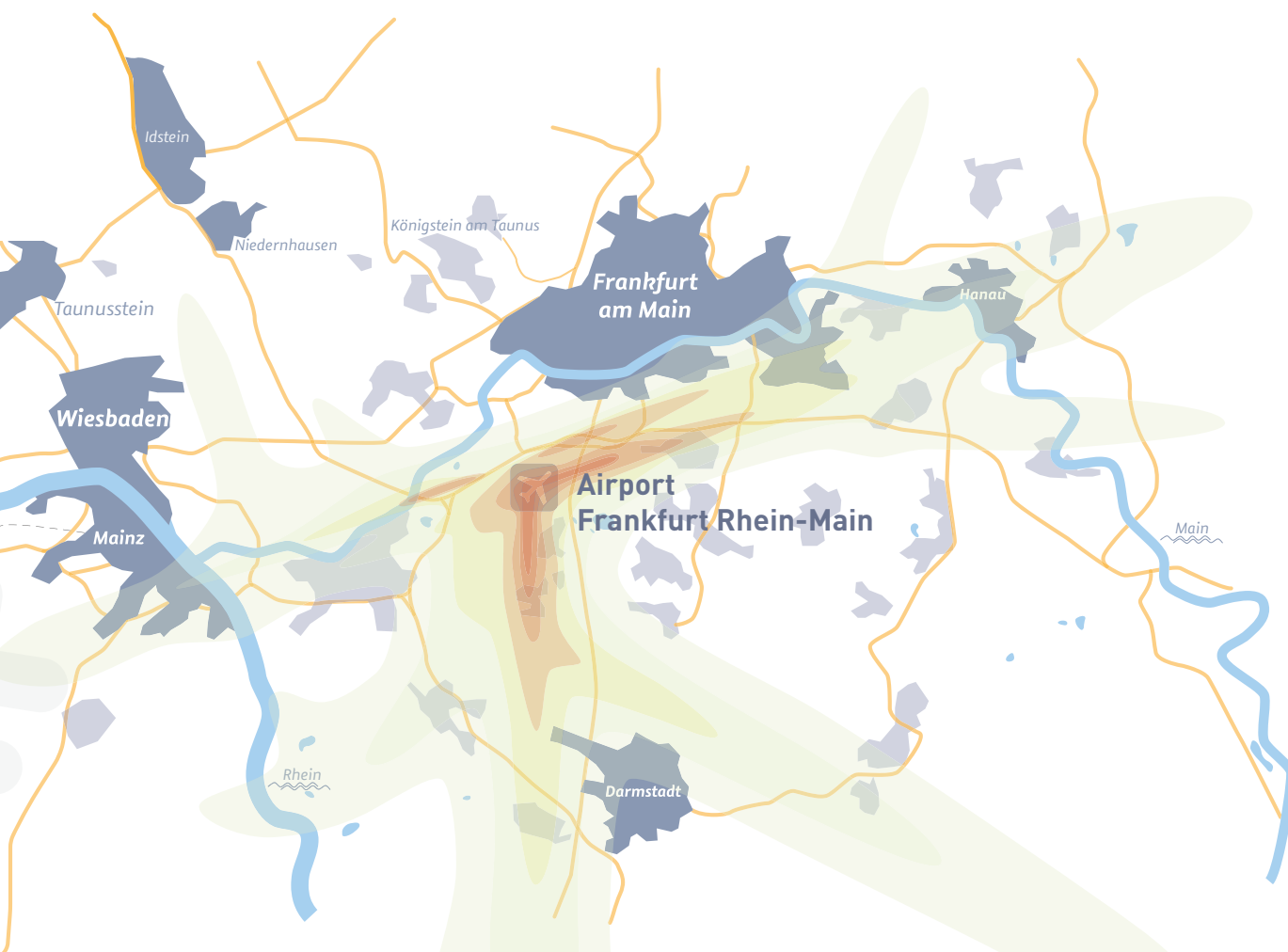
Damit ist der Airport die größte Arbeitsstätte Deutschlands.

Quelle: www.fraport.de





Fluglärm: 40 bis 50dB 50 bis 60dB 60 bis 85dB





AARBERGEN

„IN VIRI DI NATURA EST“





Zentral

30-40 Minuten bis Wiesbaden/Limburg/
Frankfurt, 45 Minuten bis zum Flughafen
Frankfurt/Main

Leben & Arbeiten in der
Rhein-Main-Metropolregion

Vielseitig

Naturnahes, urbanes
Leben im Naturpark Taunus

Der Wohnort für Familien im
Einzugsgebiet Rhein-Main



AARBERGEN

„IN VIRI DI NATURA EST“



Aarbergen

„IN VIRI DI NATURA EST“

Mit der hohen Lebensqualität, dem großen Freizeitangebot und der aufgebauten Infrastruktur bietet Aarbergen ein Allround-Paket an, dass viele in der Stadt vermissen. Hier kann man die Seele baumeln lassen und mit frischer Luft einmal wirklich durchatmen.

Der direkte Anschluss an die B 417 und die B 54 ermöglichen eine gute Anbindung an die Autobahn und nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Die Autobahn A3 ist gut zu erreichen. Auch die Busse verkehren von allen Ortsteilen regelmäßig und sind zu Fuß erreichbar.

AARBERGEN

Aarbergen liegt mit seinen 6.500 Einwohnern in der malerischen Mittelgebirgslandschaft des westlichen Untertaunus und gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis. Nach der Gebietsreform 1971 gehören zu Aarbergen die Ortsteile Kettenbach, Michelbach, Hausen über Aar, Rückershausen, Panrod und Daisbach. Die weiten Wälder und Wiesen und das mittlere Aartal mit seinen Seitentälern prägen das landschaftliche Bild. Hier ist Raum für viele interessante Freizeitaktivitäten wie Segelfliegen, Motocross oder Modellfliegen. Wandern und Radsport sind angesagt. Kinder können als Pfadfinder die Umgebung erkunden und große Abenteuer erleben oder sich in anderen Sportvereinen austoben. In der ansässigen Musikschule kann man ein Instrument erlernen und die Reit- und Sportanlage in Panrod bietet in allen Kategorien etwas für Reitbegeisterte.

Jede Schule hat ein Ganztagsangebot und auch die Hobbys der Kinder kommen nicht zu kurz. Das neu sanierte Schwimmbad ist für Groß und Klein ein Erlebnis. Wer einfach nur mal „raus“ will, findet in der Umgebung schöne Rad- und Wanderwege.

Der Naturpark bietet beste Voraussetzungen für lang ausgedehnte Touren zu Fuß, wie auch mit dem Fahrrad, wie z. B. den Landwehrrundweg, der ein Lehrpfad ist oder den 45 km langen Sprudelweg, der mit seinen zahlreichen Sauerbrunnen immer wieder mit Erfrischungen auf einen wartet. Dabei hat jedes Wasser einen anderen Geschmack. Auf den vielen Streuobstwiesen können Äpfel gesammelt und in der Kelterei in Rückershausen zu Most verarbeitet werden. Wer es lieber hochprozentig mag, kann nach einer Draisinenfahrt eine Brennerei besuchen.

Wichtig für Kapitalanleger

Die Entwicklungen der Rhein-Main-Metropole wirken sich auf Immobilienpreise der gesamten Region aus. Es sind die Lagen im erweiterten Umfeld mit Lebensqualität, sowie der Speckgürtel mit guten Chancen auf Entwicklungspotential.



EINKAUFEN

Nicht weit von Michelbach entfernt gibt es verschiedene Supermärkte zur Auswahl. Ein Bäcker ist ebenfalls zu Fuß zu erreichen. Durch die gute Anbindung nach Taunusstein oder nach Wiesbaden und Limburg können weitere Fachmärkte schnell erreicht werden.

ENTWICKLUNGEN WOHNRAUM WIRTSCHAFT

Michelbach, der größte Ortsteil der Gemeinde und erster Erholungsort wurde um 1184 gegründet. Zwischen Kettenbach und Michelbach gründete Graf Johannes von Nassau-Idstein und Wiesbaden nach dem 30-jährigen Krieg eine Eisenhütte. 1884 wurde die Hütte von der Familie Passavant übernommen. Ihre Kanaldeckel sind fast weltweit verbreitet und bekannt. Kettenbach und Michelbach sind heute die größten und zentral gelegenen Ortsteile mit stark expandierendem Charakter und einer gesunden Mischung aus moderner Wohngemeinde und Erholungsort.

Heute sind Firmen wie die **Aqseptence Group GmbH**, **ACO Passavant Guss GmbH**, die ihr Kerngeschäft in der Wasser-] Separationstechnologie haben, sowie die **Beta Layout GmbH** große Arbeitgeber vor Ort. Mit 53 Gewerben aus den Bereichen Handwerk und Dienstleistung ist Aarbergen wirtschaftliches Zentrum im Rheingau-Taunus-Kreis. Eine aktive Kommunalpolitik mit dem Ziel, die Infrastruktur aufzubauen und die Lebensqualität zu verbessern, fördert die Erhaltung und Optimierung des Standortes.

Neben der Dynamik der Wirtschaft und dem Anspruch des Bürgers auf Ruhe und Wohnen im Grünen gibt es Einrichtungen wie eine Grund- und Gesamtschule, drei Kindergärten, ein Schwimmbad, Sportplätze, Turnhallen und viele Vereine.

Durch die Nähe und gute Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, Limburg und Frankfurt ist auch das Modell "Arbeiten in der Stadt und Leben auf dem Land" eine gut zu realisierende Option.

Im Vergleich zum immer teurer werdenden Rhein-Main-Gebiet sind die Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum in Aarbergen im Augenblick noch erschwinglich. Aber ein Preisanstieg ist absehbar, denn hier präsentiert sich eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität.

In guten Lagen sind, bei modernen Wohnungen, derzeit Mieten über 7,- €/qm zu verzeichnen.



RADFAHREN

WANDERN

SCHWIMMEN

FLIEGEN

KAUM ZU GLAUBEN, DASS DIESE SCHÖNE NATUR RELATIV GUT AN DIE METROPOLE DES RHEIN-MAIN-GEBIETES ANSCHLIESST UND SO GÜNSTIG ZU ERREICHEN IST.



Aus dem Cockpit betrachtet

Aartal - Radweg

Segelflugplatz Aarbergen-Michelbach

- Das Rhein-Main-Gebiet überfliegen und den Ausblick auf Frankfurt, Wiesbaden & Limburg genießen.
- Einfach nur mal mitfliegen oder selbst lernen ein Segelflugzeug zu steuern.
- Einen ganzen Flugtag lang ausprobieren was es heißt, selbst ein Segelflugzeug in die Luft zu bewegen und auch sicher wieder zur Erde zurückzubringen.

Der Flugsportverein, historisch mit einer langen Tradition, wurde vor über 50 Jahren gegründet und gehört heute zu den bedeutendsten Segelfluggeländen in Hessen.

Passavant-Waldschwimmbad Aarbergen-Michelbach

Das renovierte, beheizte Waldschwimmbad ist in der ganzen Umgebung beliebt.

Durch die Lage am Wald kann man hier auch an heißen Sommertagen wunderbar auf dem Sonnendeck oder der Liegewiese entspannen. Ein kombiniertes Becken für Nichtschwimmer und Schwimmer und eine Schaukelbucht laden zum Baden ein. Die 46 m lange Rutsche ist für Kinder ein großer Spaß. Für die Kleinen gibt es ein schönes Kinderbecken mit Kinderrutsche.

Platz für Beach-Volleyball, Tischtennis und Basketball gibt es auf dem extra hierfür ausgelegten Gelände - für Groß und Klein eine willkommene Abwechslung.

Passavant Waldschwimmbad





WER BETÄTIGUNG & ENTSPANNUNG IN FREIER NATUR LIEBT, HAT IN UND UM AARBERGEN JEDE MENGE MÖGLICHKEITEN.

FREIZEIT AUF EINEN BLICK

- » SEGELFLUGPLATZ
- » GOLFGREEN
- » AAR-HÖHENWEG ZUM WANDERN & RADFAHREN
- » SPRUDELWEG MIT BRUNNEN
- » STREUOBSTROUTE NASSAUER LAND
- » PASSAVANT WALDSCHWIMMBAD
- » NASSAUER WHISKEYTRAIL MIT DESTILLERIE



Sprudelweg mit Brunnen



Der Nassauer Whisky-Trail

Ein Wanderweg der besonderen Art. Drei kleine und regionale Whiskey Brennereien kann man hier an einem Wochenende erleben.

Die Destillieren Holger Höhler aus Aarbergen-Kettenbach, Klaus Gemmer aus Rettert und Bettina Wagner aus Hünfelden-Dauborn haben sich zusammengeschlossen und den „Nassauer Whisky-Trail“ initiiert.

Vorbild ist der Malt-Whisky-Trail in Schottland, der seit Jahrzehnten zur internationalen Whiskykultur gehört.



Burg-Hohenstein

Ein herrlicher Wanderweg führt an der Burg Hohenstein vorbei. Auf verschlungenen Pfaden lässt sich das Aartal mal aus luftiger Höhe, mal direkt in der Talaue erleben. Herrliche Natur und wunderbare Aussichten lassen diese Wanderung zu jeder Jahreszeit zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.

Die Einkehr in die Zimmermannsmühle bei Michelbach ist ein gelungener und beliebter Abschluss dieser schönen Wanderroute.



Aar-Höhenweg

Von der Quelle hoch oben im Taunus bis zur Mündung in die Lahn führt der Aar-Höhenweg durch vielfältige Landschaften.

Bei Taunusstein und der Kurstadt Bad Schwalbach kreuzt sich der Wanderweg im Verlauf des Welterbes "Limes". Tolle Felsen, landschaftliche Strukturen und Weiher bereichern die Route.

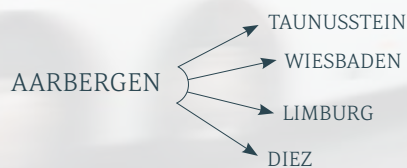
LIMBURG

TAUNUSSTEIN

WIESBADEN

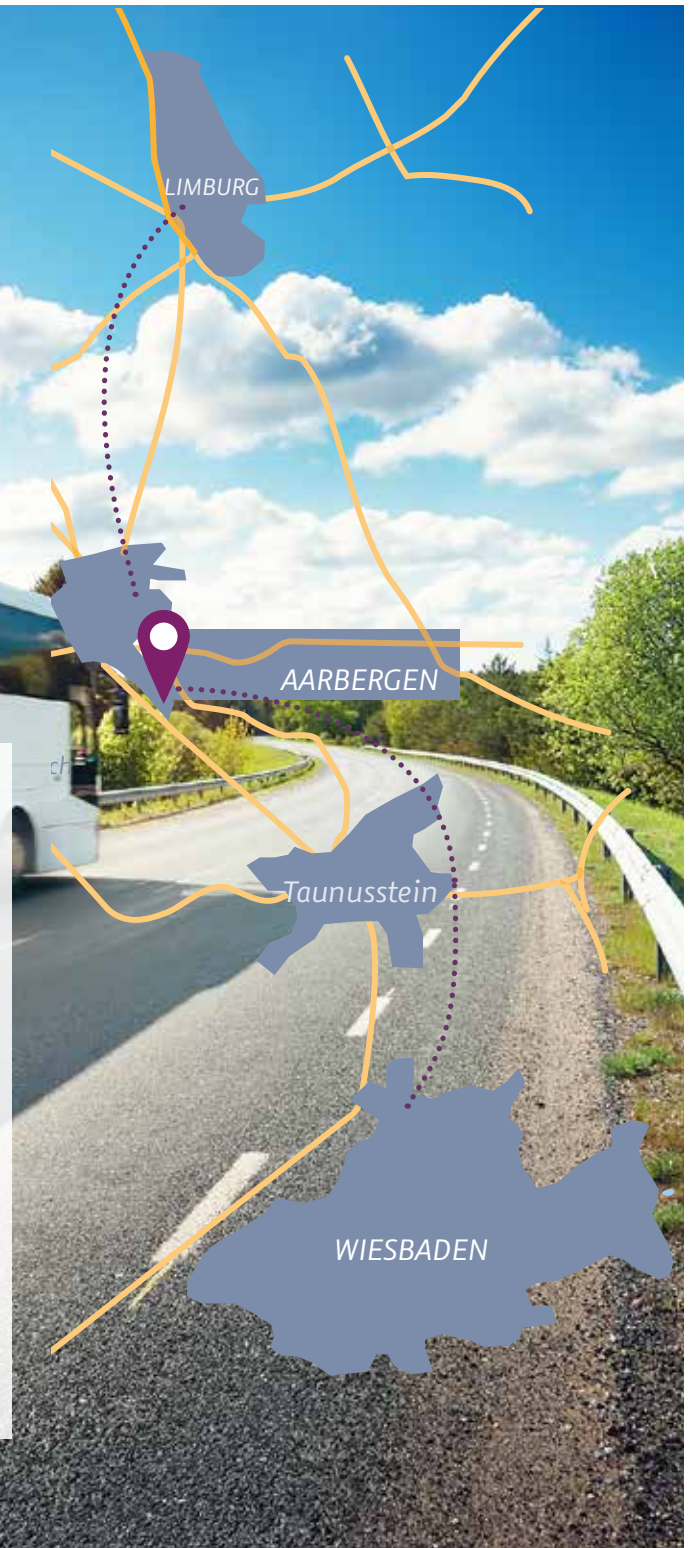
„ZWISCHEN LIMBURG & WIESBADEN“ AARBERGEN IST MITTENDRIN

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR



Die Bushaltestellen befinden sich zentral in jedem Ortsteil. Die Linien verkehren wochentags im 30 - 60 Minutentakt zwischen den Städten. An Wochenenden, sowie an Feiertagen kommen Nachtschwärmer in der Region sicher nach Hause. Je nach Linie werden bis zu fünf zusätzliche Fahrten zwischen Mitternacht und 3 Uhr morgens angeboten.

(*gilt für Wiesbaden » Aarbergen)





Limburger Dom



Die sehenswerte Limburger Altstadt lädt zum Shoppen ein

BUMMELN IN LIMBURG EINKAUFEN IN TAUNUSSTEIN EINKAUFN UND AUSGEHEN IN WIESBADEN

LIMBURG

Die Stadt Limburg ist vor allem durch den Limburger Dom sehr bekannt. Dass man in der wunderschönen Altstadt hervorragend bummeln und sehr gut einkaufen kann, ist im ganzen Taunus bekannt. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten und die Lahn als Naturerlebnis machen Limburg zu einem beliebten Ausflugsziel.

Die Stadt liegt nur wenige Kilometer weit von Aarbergen entfernt und ist innerhalb von 30 Min. mit dem Auto zu erreichen.

TAUNUSSTEIN

Als grüner Vorort von Wiesbaden liegt Taunusstein genau zwischen Aarbergen und der Landeshauptstadt. Die Stadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln über Gartencenter und Baumärkte.

Die weltweit bekannte Firma **"Brita"** hat hier ihren Stammsitz. Rund 500 von 950 Mitarbeiter weltweit sind hier beschäftigt.

Die seit 1901 bestehende Firma **"Feinkost Dittmann"** hat seit langem ihren Hauptsitz in Taunusstein und bietet hier 300 Mitarbeitern Arbeit.

Auch die Wiesbadener Privatschule **Dr. Obermayer** hat in Taunusstein eine Niederlassung.

WIESBADEN

Die Landeshauptstadt ist bequem mit dem Auto zu erreichen.

In nur ca. 30 Min. erreicht man die Innenstadt von Wiesbaden. Auch mit dem Bus, der halbstündlich fährt, ist man bequem in ca. 50 Minuten am Stadteingang angekommen.

Wiesbaden bietet neben der großen Fußgängerzone und der belebten Altstadt ein vielfältiges kulturelles Angebot. Zahlreiche Bars und Restaurants bieten kulinarische Highlights an.

Knapp 130.000 Menschen arbeiten in Wiesbaden. **Die meisten Einpendler kommen aus dem Rheingau-Taunus-Kreis.**

Wiesbadener Staatstheater



WIRTSCHAFT IN AARBERGEN

3 WELTWEIT AGIERENDE UNTERNEHMEN & 53 GEWERBETREIBENDE AUS DEN BEREICHEN HANDWERK & DIENSTLEISTUNG TRAGEN AKTIV ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG DES STANDORTES BEI.



Gießerei Passavant



Palm Jumeirah Island vor Dubai

Aarbergen goes Dubai

Die Firma Passavant Geiger ist aus der Traditionsfirma Passavant hervorgegangen.

Das Unternehmen mit **350-jähriger Gießereitradition** hat seinen Hauptsitz schon immer am Standort Aarbergen. Seit einigen Jahren ist die Firma erfolgreich in der Zukunft angekommen. Im Bereich Schlammmentwässerung & Wasserreinigung ist Passavant Weltmarktführer.

Für Palm Jumeirah Island vor Dubai (die berühmte Ferieninsel, die direkt im Meer gebaut wurde) lieferte Passavant die Lösung des Abwasserproblems durch Konzepte und Anlagen aus Aarbergen.

Heute ist die Traditionsfirma Teil der weltweit agierenden Aqseptence Group.

Die Aqseptence Group als Holding vereint seit 2016 die Branchenmarken Passavant, Geiger, Noggerath, Johnson Screens, Diemme Filtration, Airvac und Roediger unter einem gemeinsamen Dach.

Beta Layout GmbH

Das Unternehmen mit 150 Mitarbeitern fertigt Leiterplatten für elektronische Geräte aller Art und beliefert weltweit Kunden aus Forschung & Industrie.

Am Standort Aarbergen sind etwa 100 Mitarbeiter beschäftigt. Der Umsatz der Unternehmensgruppe liegt bei etwa 25 Millionen Euro pro Jahr.

Quelle: IHK Wiesbaden, Wiesbadener Kurier

Kanaldeckel der Firma Passavant



WOHNEN IN AARBERGEN & ARBEITEN IM UMKREIS

KNAPP 2.000 AARBERGENER PENDELN TÄGLICH ZU IHREN ARBEITSPLÄTZEN IN NÄCHSTER UMGEBUNG. OB NACH WIESBADEN, LIMBURG ODER TAUNUSSTEIN. AUCH FRANKFURT AM MAIN IST ÜBER DIE A3 GUT ZU ERREICHEN.



Feinkost Dittmann, Taunusstein

UNTERNEHMEN IM UMKREIS AUF EINEN BLICK

- » AQSEPTENCE GROUP GMBH AARBERGEN
- » ACO PASSAVANT GUSS GMBH, AARBERGEN
- » BETA LAYOUT GMBH, AARBERGEN
- » SCHLOSSER PFEIFFER GMBH/ HESS GROUP, AARBERGEN
- » BRITA GMBH, TAUNUSSTEIN
- » FEINKOST DITTMANN, TAUNUSSTEIN



Brita, Taunusstein



ACO Passavant Guss GmbH

Das Werk **Michelbacher Hütte Aarbergen** ist Teil der ACO Gruppe.

Bis Mitte 2016 wurden hier in der seit 1625 bestehenden Gießerei Gussteile für Maschinen, Anlagen & Entwässerung gefertigt.

Heute wird hier die mechanische Bearbeitung, Lackiererei, Betonwerk, sowie die Entwicklung und Logistik der Produkte gesteuert. Die Produktpalette reicht vom Kanaldeckel über Roste und Entwässerungsrinnen bis zu Hausabläufen. **Am Standort Aarbergen sind etwa 150 Mitarbeiter beschäftigt.**

Quelle: IHK Wiesbaden, Wiesbadener Kurier

Adolph Samuel Passavant



Historische Villa Passavant, Ortsteil Michelbach



Die Produktion von Gussteilen für die Entwässerung und den Kanalguss begann in der Michelbacher Hütte Ende des 19. Jahrhunderts nach der Übernahme durch **Adolph Samuel Passavant**. Aus dieser Tradition hat sich heute in Aarbergen eine hoch technisierte Fertigungsstätte entwickelt.

ÜBERSICHT KARTE

Golfgreen Aarbergen



NORMA



ACO Passavant GUSS GmbH

Aqseptence Group

REWE
DEIN MARKT



LIDL



dm



AAR

Passavant & Watec GmbH

54

ENTFERNUNGEN 5-10 Min.

Kinder & Freizeit

- > Fußballplatz
- > Schule & Kindergarten
- > Waldschwimmbad
- > Musikschule

ENTFERNUNGEN 10-15 Min.

Sport & Freizeit

- > Segelflugplatz
- > Golfgreen
- > Turnverein

ENTFERNUNGEN 5-10 Min.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

- > Sparkasse & Bank Untertaunus
- > Apotheke
- > Bäcker
- > Friseur
- > REWE, LIDL, KiK & DM
- > Futterhaus

MUSIKSCHULE

PIZZERIA

Michelbach

APOTHEKE

BÄCKEREI

KINDERGARTEN
MICHELBACH

SEGELFLUGPLATZ
AARBBERGEN

ZIMMERMANN'S
MÜHLE GASTRONOMIE



Mühlgraben

AARTALSCHULE

HAUPTSTRAßE
L 3373

WALDSCHWIMMBAD

HEIDESTRAßE



Fussball Club



Aarbergen

AARBERGEN - HEIDESTR. 14 - 22

OBJEKTDATEN

Eigentumsart

28 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern

Flächen

Gesamtwohnfläche: 2.168,65 m²

Grundstücksgröße Flurstück 244: 2.793 m² (Heidestr. 12, 14)

Grundstücksgröße Flurstück 246: 4.585 m² (Heidestr. 16, 18, 20, 22)

Bodenrichtwert: 105,- €/m²

Baujahr: 1967

Wohnungsgrößen

von 72, 73 m² bis 106,17 m² Wohnfläche

Aufteilung

6 Mehrfamilienhäuser

22 Drei-Zimmer Wohnungen

6 Vier-Zimmer Wohnungen (inkl. 6 Gartennutzungsrechte)

WOHNENSEMBLE AARBERGEN
„IN VIRI DI NATURA EST“

MIKROLAGE
OBJEKTDESCHEIBUNG

Lage & Einzugsgebiet HeidestraÙe

Die HeidestraÙe liegt in bevorzugter Wohnlage von Michelbach, dem größten Ortsteil von Aarbergen. Der Ort liegt im westlichen Taunus zwischen dem Taunushauptkamm im Süden und der Lahn im Norden an der Einmündung des Michelbachs in das Aartal. Im Jahr 1954 wurde die Aartalschule als Kooperative Gesamtschule erbaut. Michelbach bietet ein gefragtes Rundumpaket für Familien.

Die Nachbarschaftsbebauung in der HeidestraÙe ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser charakterisiert. Die Mehrfamilienhäuser in der HeidestraÙe bieten aufgrund der Höhenlage einen wunderschönen Ausblick in die Taunuswälder.

Einziehen & Wohlfühlen

Die Eigentümer haben regelmäßig in die Werterhaltung der Gebäude und Außenflächen investiert. Daraus resultiert der heutige vernünftige Gesamtzustand.

Die Fenster wurden im gesamten Objekt bereits erneuert.

Das Heizungssystem wurde regelmäßig gewartet und unterliegt jährlichen Inspektionen (Gasheizung). Die Fassade befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Im Jahr 2009 wurde die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen. 2012 wurde die gemeinschaftliche SAT-Anlage erneuert. 2016 erfolgte eine Generalwartung der Heizungsanlage.



Objektbeschreibung

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein Altbau – Bestandsobjekt mit begrünter Quartierbebauung.

Der bauliche Charakter entspricht dem Baujahr entsprechend einer typischen Siedlungsarchitektur. Noch heute finden diese Siedlungsbauten (in Deutschland weit verbreitet) viele Freunde in Bezug auf Pragmatik und der nutzbringenden Wohnweise. Dementsprechend beliebt und begehrt sind diese Wohnungsbestände bis in die heutige Zeit – sowohl unter Mietern, wie auch unter Eigennutzern. Die unkomplizierte Lebensweise, verbunden mit für heutige Verhältnisse großzügig begrünten Grundstücken bieten Lebensqualität und Raum zur Entfaltung.

Bei der Gebäudekonstruktion handelt es sich um eine Massivbauweise, aufgeteilt in vier Vollgeschosse inkl. dem Erdgeschoss.

Abstellräume befinden sich im Kellergeschoss, wie auch die Trockenräume, der Heizungsraum und weitere Gebäude-Technik.

Das Dach ist eine herkömmliche Flachdach – Konstruktion.

Das Objekt wurde laufend fachgerecht instand gehalten. Der Voreigentümer ist ein erfahrener Immobilieninitiator mit entsprechenden Referenzen. Hier wurde insbesondere bei Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf Qualität geachtet.

Die regelmäßigen Investitionen spiegeln den gepflegten Allgemeinzustand der Wohnanlage heute wieder.

OBJEKTDATEN



ÜBERSICHT

HEIDESTRASSE 12 - 18

Hausnummer 12

WE 12.3	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	88,51 qm
WE 12.9	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	88,51 qm
WE 12.10	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	75,19 qm

Hausnummer 14

WE 14.6	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	96,81 qm
WE 14.7	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	88,51 qm
WE 14.9	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	96,81 qm
WE 14.10	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	106,17 qm

Hausnummer 16

WE 16.1	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 16.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 16.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm

Hausnummer 18

WE 18.1	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 18.2	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 18.3	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 18.4	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 18.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 18.6	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 18.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm



ÜBERSICHT HEIDESTRASSE 20 -22

Hausnummer 20

WE 20.3	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 20.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 20.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 20.8	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm

Hausnummer 22

WE 22.1	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 22.2	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 22.3	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 22.4	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 22.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm
WE 22.6	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,73 qm
WE 22.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	72,82 qm

Sondernutzungsrecht Garten

WE 12.3	"Sondernutzungsrecht Garten"
WE 16.1	"Sondernutzungsrecht Garten"
WE 18.1	"Sondernutzungsrecht Garten"
WE 18.2	"Sondernutzungsrecht Garten"
WE 22.1	"Sondernutzungsrecht Garten"
WE 22.2	"Sondernutzungsrecht Garten"

*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
*Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

Hausnummer 12

WE Nr.

Lage

WE 12.3	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, re
WE 12.9	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, re
WE 12.10	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, li



12

Die Loggien sind jeweils zu 50 % in der hier dargestellten Wohnflächenberechnung abgebildet. Die Geschosse sind baugleich, zur Darstellung der Wohnungsgrundrisse wird hier der Grundriss aus dem 2. OG verwendet.

12

**HAUS 12 // WE 12.3 & 12.9**

4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	8,86 qm
Bad	4,61 qm
Küche	8,86 qm
Zimmer 1	10,00 qm
Zimmer 2	14,50 qm
Zimmer 3	21,66 qm
Zimmer 4	15,15 qm
Loggia 1/2	3,22 qm
Abstellraum	0,47 qm
WC	1,18 qm

Gesamt	88,51 qm
---------------	-----------------

HAUS 12 // WE 12.10

3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	10,05 qm
Bad	4,67 qm
Küche	7,24 qm
Zimmer 1	10,48 qm
Zimmer 2	15,78 qm
Zimmer 3	23,33 qm
Loggia 1/2	3,22 qm
Abstellraum	0,42 qm

Gesamt	75,19 qm
---------------	-----------------

*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
*Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

Hausnummer 14

WE Nr.		Lage
WE 14.6	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, re
WE 14.7	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, li
WE 14.9	4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, re



14

Die Loggien sind jeweils zu 50 % in der hier dargestellten Wohnflächenberechnung abgebildet. Die Geschosse sind baugleich, zur Darstellung der Wohnungsgrundrisse wird hier der Grundriss aus dem 2. OG verwendet.

14

**HAUS 14 // WE 14.6 & 14.9**

4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	10,05 qm
Bad	4,67 qm
Küche	7,24 qm
Zimmer 1	10,48 qm
Zimmer 2	15,78 qm
Zimmer 3	23,33 qm
Zimmer 4	21,62 qm
Loggia 1/2	3,22 qm
Abstellraum	0,42 qm

Gesamt	96,81 qm
---------------	-----------------

HAUS 14 // WE 14.7

4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	8,86 qm
Bad	4,61 qm
Küche	8,86 qm
Zimmer 1	10,00 qm
Zimmer 2	14,50 qm
Zimmer 3	21,66 qm
Zimmer 4	15,15 qm
Loggia 1/2	3,22 qm
Abstellraum	0,47 qm
WC	1,18 qm

Gesamt	88,51 qm
---------------	-----------------



14

*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
 *Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.
 *Die Loggien sind jeweils zu 50 % in der hier dargestellten Wohnflächenberechnung abgebildet.

14



HAUS 14 // WE 14.10

4 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	8,86 qm
Bad	4,61 qm
Küche	8,86 qm
Zimmer 1	10,00 qm
Zimmer 2	14,50 qm
Zimmer 3	36,81 qm
Zimmer 4	17,66 qm
Loggia 1/2	3,22 qm
Abstellraum	0,47 qm
WC	1,18 qm

Gesamt	106,17 qm
---------------	------------------

*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
*Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

Hausnummer 16

WE Nr.		Lage
WE 16.1	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, li
WE 16.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, li
WE 16.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, li

Hausnummer 20

WE Nr.		Lage
WE 20.3	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, li
WE 20.5	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, li
WE 20.7	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, li
WE 20.8	3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, re



Die Loggien sind jeweils zu 50 % in der hier dargestellten Wohnflächenberechnung abgebildet. Die Häuser 16 & 20 sind baugleich, zur Darstellung der Wohnungsgrundrisse wird hier der Grundriss aus Haus 20// 3. OG verwendet.

16/20



HAUS 16 // WE 16.1, 16.5, 16.7 HAUS 20 // WE 20.3, 20.5, 20.7

3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	6,21 qm
Bad	4,18 qm
Küche	6,79 qm
Zimmer 1	14,37 qm
Zimmer 2	14,77 qm
Zimmer 3	21,78 qm
Loggia 1/2	3,19 qm
Abstellraum 1	0,75 qm
Garderobe	0,69 qm

Gesamt 72,73 qm

HAUS 20 // WE 20.8

3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia

Flur	6,07 qm
Bad	4,07 qm
Küche	10,85 qm
Zimmer 1	11,33 qm
Zimmer 2	14,77 qm
Zimmer 3	21,79 qm
Loggia 1/2	3,19 qm
Abstellraum	0,75 qm

Gesamt 72,82 qm

Hausnummer 18

WE Nr.	Lage
WE 18.1 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, li
WE 18.2 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, re
WE 18.3 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, li
WE 18.4 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, re
WE 18.5 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, li
WE 18.6 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, re
WE 18.7 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, li

Hausnummer 22

WE Nr.	Lage
WE 22.1 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, li
WE 22.2 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	EG, re
WE 22.3 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, li
WE 22.4 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	1.OG, re
WE 22.5 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, li
WE 22.6 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	2.OG, re
WE 22.7 3 Zimmer, Küche, Bad & Loggia	3.OG, li

*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
*Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



18

Die Loggien sind jeweils zu 50 % in der hier dargestellten Wohnflächenberechnung abgebildet. Die Häuser 18 & 22 sind baugleich, zur Darstellung der Wohnungsgrundrisse wird hier der Grundriss aus Haus 18// 2. OG verwendet.

18/22



HAUS 18 // WE 18.1, 18.3, 18.5, 18.7
HAUS 22 // WE 22.1, 22.3, 22.5, 22.7

3 Zimmer, Küche, Bad & Flur

Flur	6,07 qm
Bad	4,07 qm
Küche	10,85 qm
Zimmer 1	11,33 qm
Zimmer 2	14,77 qm
Zimmer 3	21,79 qm
Loggia 1/2	3,19 qm
Abstellraum	0,75 qm

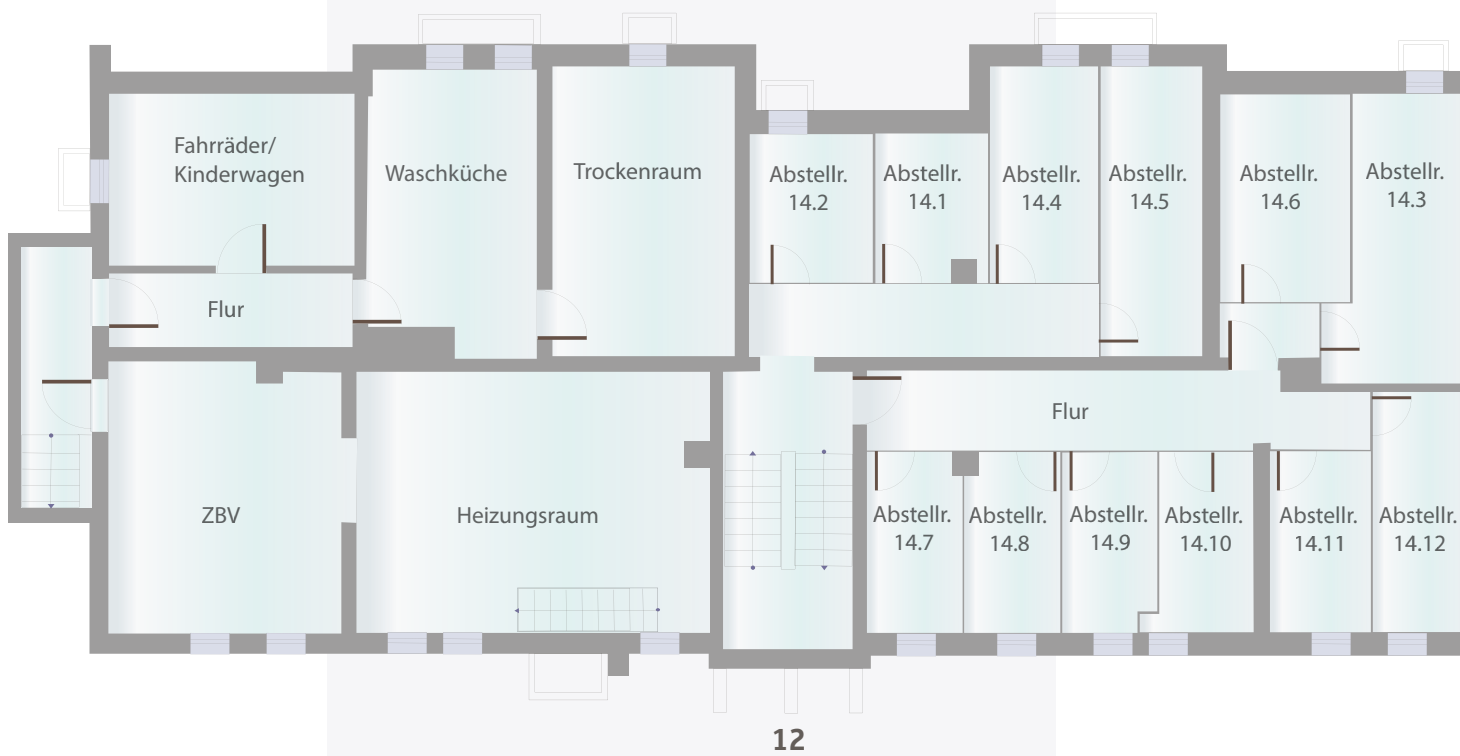
Gesamt 72,82 qm

HAUS 18 // WE 18.2, 18.4, 18.6
HAUS 22 // WE 22.2, 22.4, 22.6

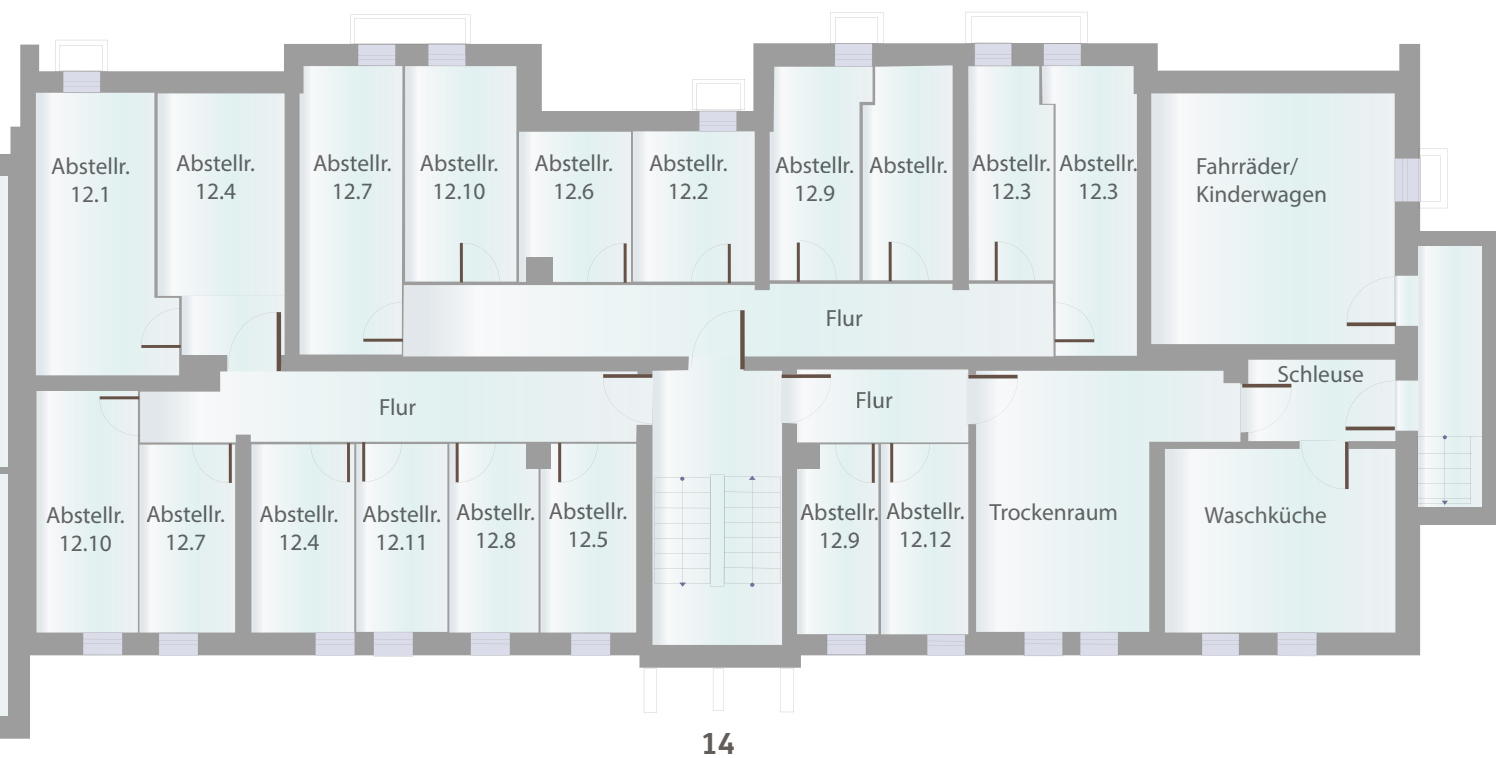
3 Zimmer, Küche, Bad & Flur

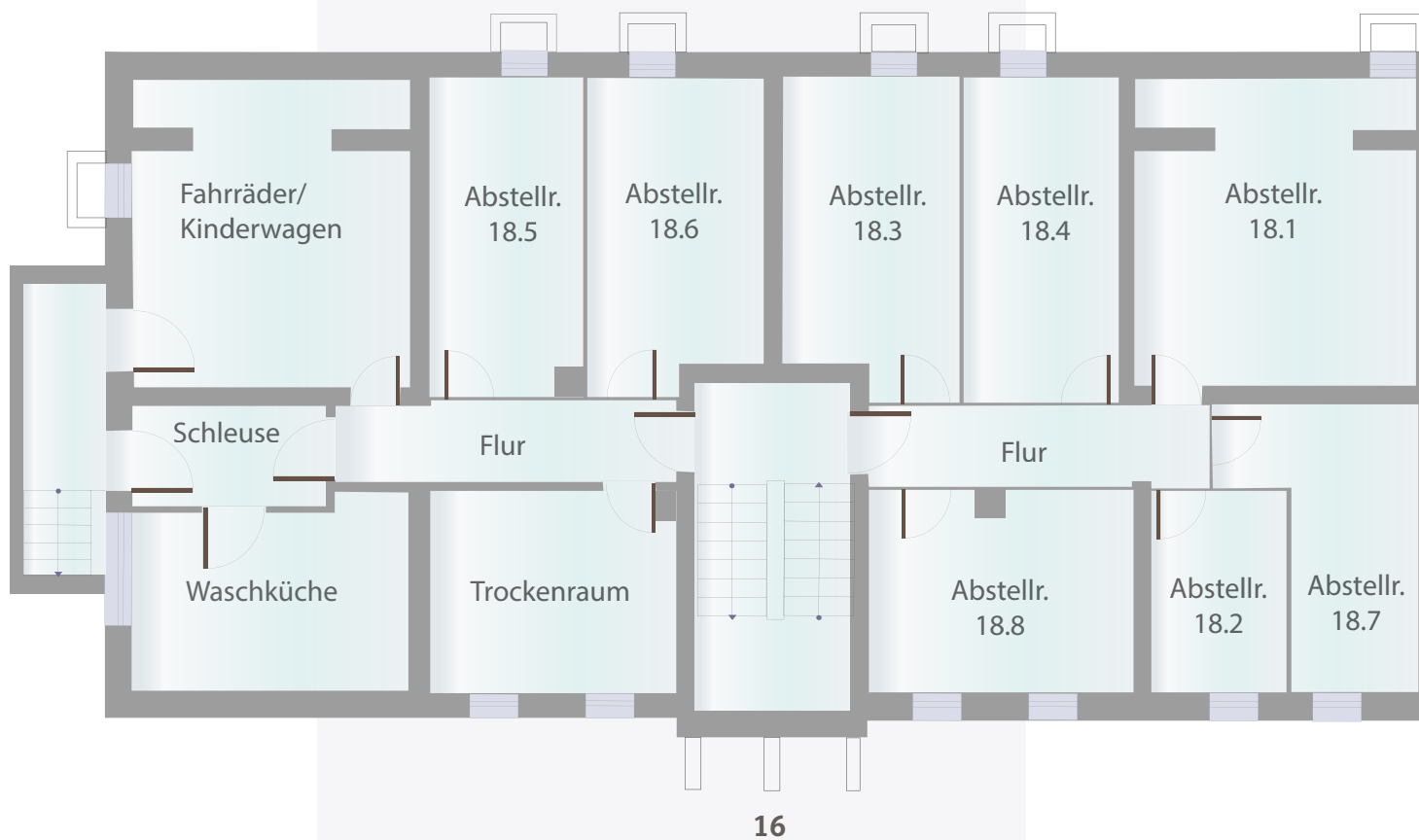
Flur	6,21 qm
Bad	4,18 qm
Küche	6,79 qm
Zimmer 1	14,37 qm
Zimmer 2	14,77 qm
Zimmer 3	21,78 qm
Loggia 1/2	3,19 qm
Abstellraum 1	0,75 qm
Garderobe	0,69 qm

Gesamt 72,73 qm

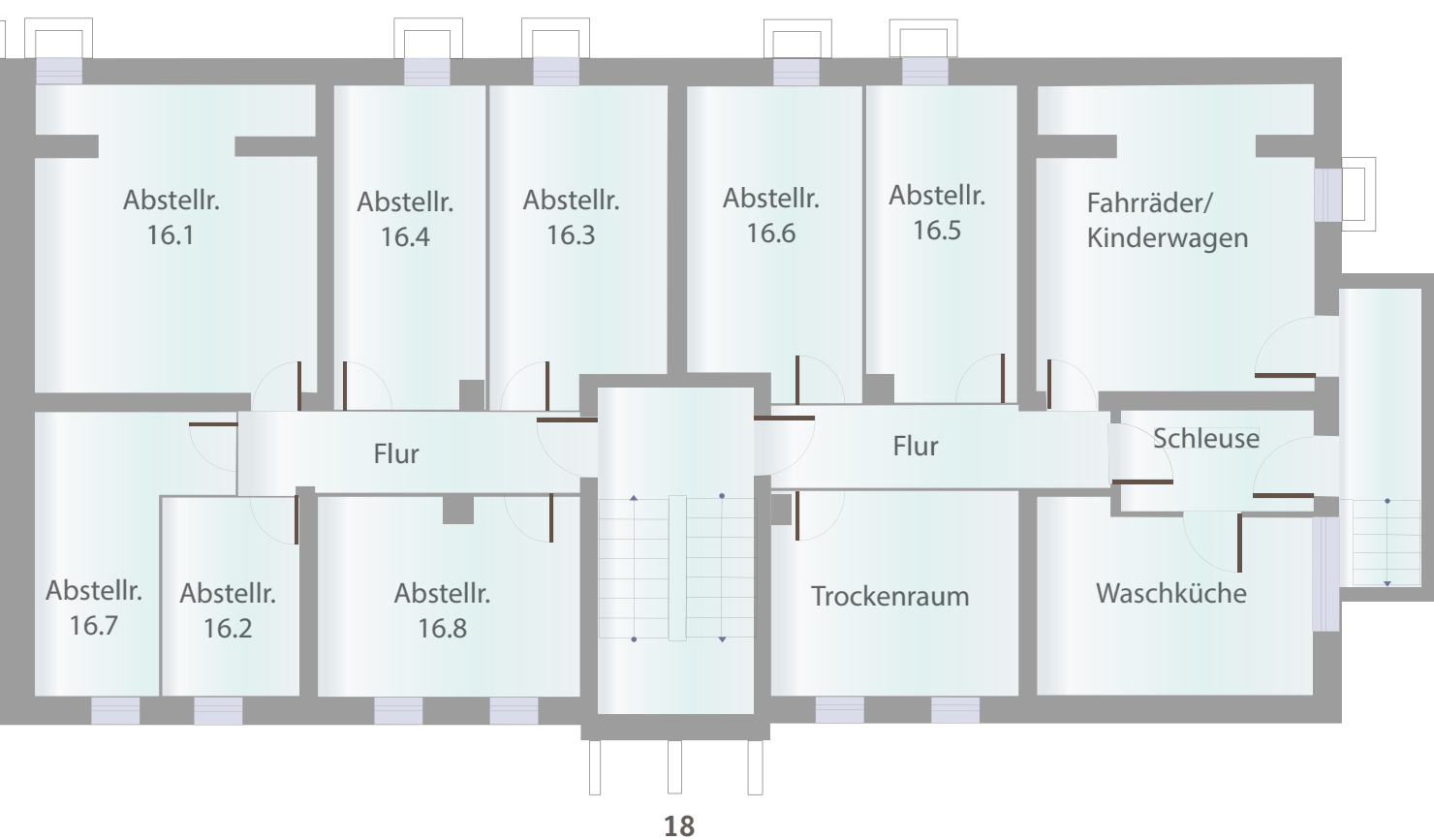


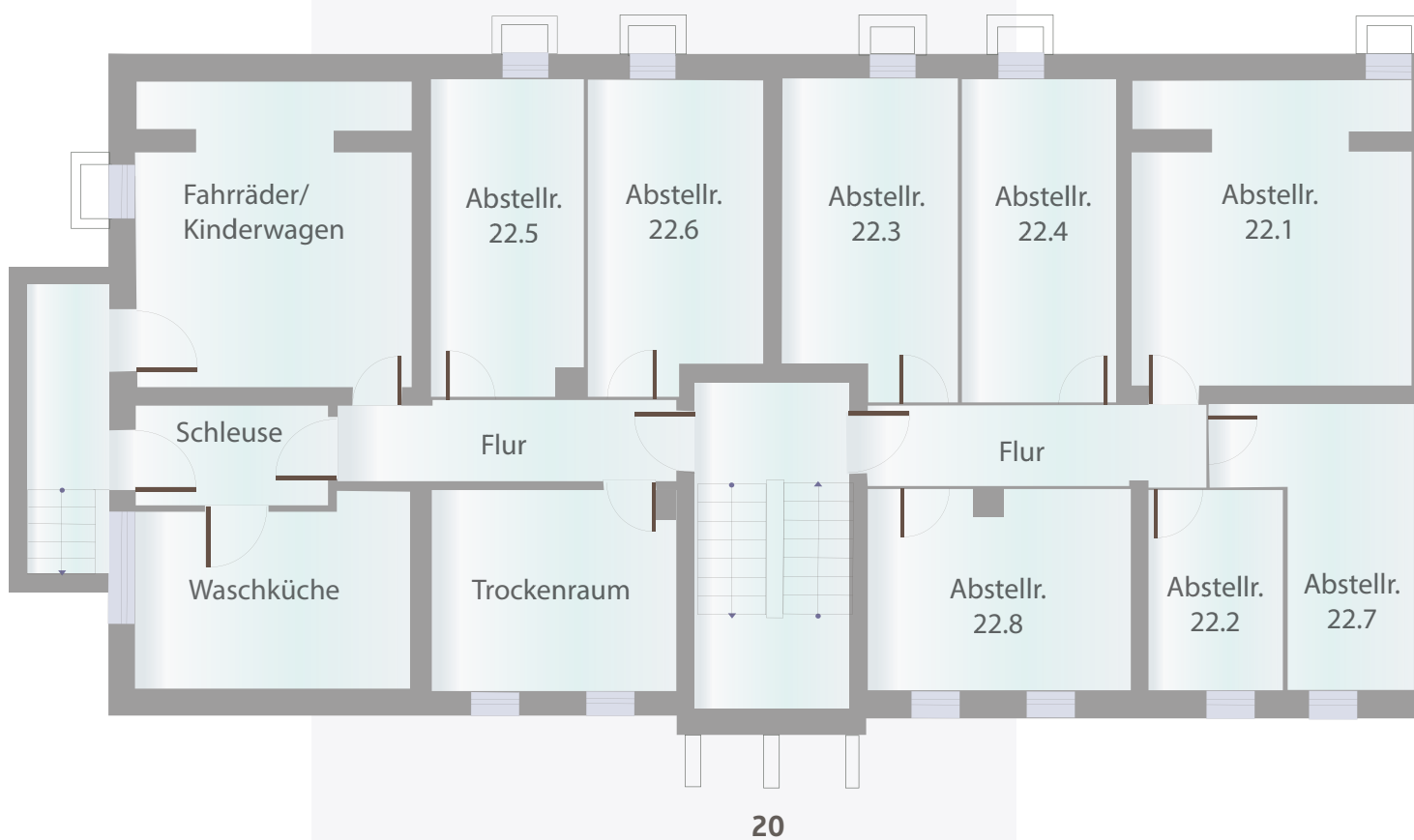
UG



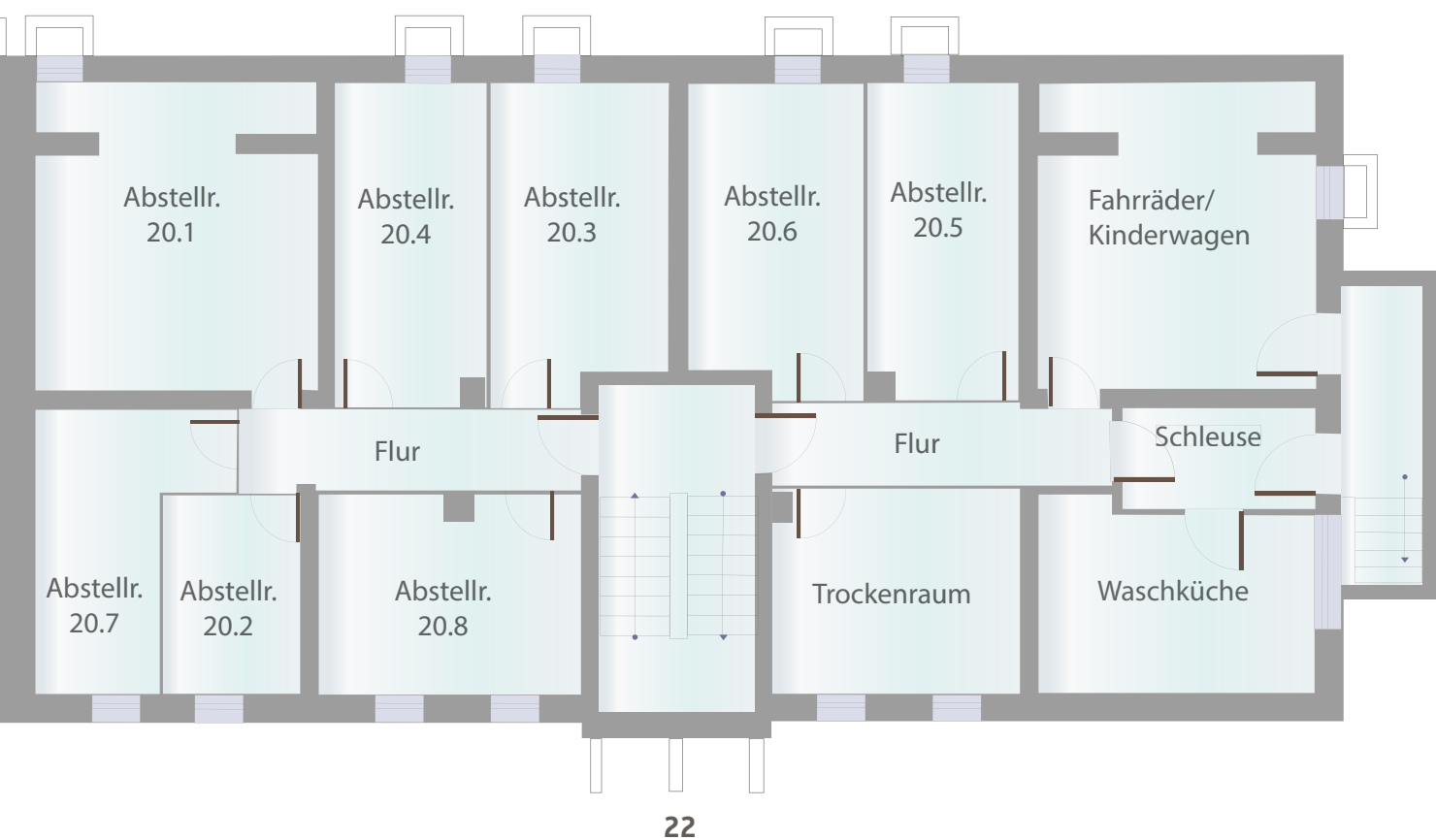


UG





UG





Immobilienprodukte der HNG Verwaltungs AG

Ob als Integration in die persönliche Vermögensstruktur, generationenübergreifende Kapitalanlage oder als Instrument zur Risikostreuung - Immobilien bieten einen inflationsgeschützten Werterhalt, erzielen Renditen und eignen sich hervorragend als währungsunabhängige Investition.

Der Besitz von Wohneigentum macht langfristig unabhängig. Immobilien unterscheiden sich von anderen Kapitalanlagen vor allem durch ihre langfristigen Möglichkeiten auf Performance.

Die HNG Verwaltungs AG hat mit der Marke **SystemImmo** ein Immobilienkonzept entwickelt, dass die Verwaltung von Immobilien langfristig unkompliziert macht.

Vom Einkauf über die Projektentwicklung bis zur Vermarktung unserer Immobilien gibt es viele wichtige Arbeitsschritte.

Unser über viele Jahre erprobtes und aufgebautes Netzwerk, sowie die dazugehörigen Erfahrungswerte bringen Ihnen Investitionsvorteile.

Unser Ziel ist es, einen reibungslosen Ablauf der Immobilienbewirtschaftung zu ermöglichen. Hierzu arbeiten unsere Mitarbeiter und Dienstleister in Ihrem Auftrag, bestmögliche Ergebnisse für Ihren Immobilienkauf zu generieren. So können Sie Ihren Aufgaben nachgehen, während es unsere Aufgabe ist, Ihre Immobilie professionell zu bewirtschaften.



Das SystemImmo Konzept - ein „Rundum-Sorglos-Paket“ für alle, die in Immobilien als Kapitalanlage langfristig investieren möchten.



SystemImmo - Langfristig gewinnt

Das **SystemImmo – Konzept** spiegelt den Baustein wieder, über Sachwerte perspektivisch Vermögen zu bilden. Gerade in den heutigen Zeiten ist es erforderlich, im **Vermögensaufbau** und **Vermögenserhalt** neu zu denken. Bereits seit Generationen werden Vermögen über Sachwerte in Form von Immobilien gebildet.

Die Möglichkeit - Gemeinsam echte Werte zu schaffen

Mit dem vorliegenden Angebot möchten wir Ihnen die vermietete Immobilie vorstellen.

Das „**Vermietermodell**“ ist in der Regel als klassischer Sachwert resistent gegenüber Inflationen.

In den letzten Jahrzehnten konnte in vielen Fällen beobachtet werden: Steigt die Inflation, beeinflusst dies auch die Mietentwicklung positiv.

Das Dach über dem Kopf ist ein wichtiges Element in unserem Leben. Eine Nachfrage nach Wohnraum wird es immer geben. Insbesondere sind Mietwohnungen in starken Regionen immer gefragt. In Deutschland ist das „Mieten“ einer Wohnung nach wie vor sehr ausgeprägt und bringt dem Vermieter Vermögenszuflüsse über Mietzahlungen.

Eine gute Immobilie als Sachwertanlage rechnet sich in der Regel und Sie haben die Chance, sich als Vermieter zusätzliches Kapital aufzubauen.

In Immobilien investiert man langfristig in eine zukunftssträchtige, stabile Wertanlage.

Sie möchten auch im Alter Ihren Standard genießen und möglicherweise Ihren finanziellen Spielraum stärken?

Mit dem SystemImmo Konzept bekommen Sie eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage in einer guten wohnungswirtschaftlichen Lage.

Mit geringem Eigenaufwand im Verhältnis zum Immobilienkauf erwerben Sie einen Sachwert mit perspektivischem Wertzuwachspotential.



Ihr Eigentum in guten Händen

1. Unser Mietpoolsystem generiert für Sie, als Mitglied der Gemeinschaft, regelmäßige Mieteinnahmen. Selbst bei einem Mieterwechsel oder einer anstehenden Wohnungsrenovierung bietet der Mietpool in der Regel Mietzahlungen an die Eigentümer.
2. Bei einem erstmaligem Mieterwechsel nach Ihrem Erwerb übernehmen wir, falls erforderlich, **ein Mal** eine Wohnungsrenovierung. Nach dem ersten Mieterauszug erfolgt eine fachgerechte Bestandsaufnahme der Wohnung. Die nötigen und erforderlichen Renovierungsarbeiten werden fachgerecht ausgeführt. In der Regel sind dies neue Laminatböden in einem vernünftigen Standard, Maler- und Tapezierarbeiten, sowie Fliesenarbeiten in der Küche und im Bad. Hierzu werden dann im Zuge der Wohnungsrenovierung auch die Badelemente erneuert (Waschbecken, Toilette, Badewanne bzw. Dusche).
3. Um einen bestmöglichen Werterhalt der Immobilie zu erzielen, wird eine laufende und regelmäßige Wartung vorgenommen und das Grundstück, sowie die dazugehörige Liegenschaft gepflegt und professionell verwaltet.
4. Erfahrene Immobilienspezialisten übernehmen diese werterhaltenden Aufgaben langfristig um für Sie bestmögliche Chancen auf Werterhalt und Wachstum zu erzielen.
5. Das Mietermanagement, die erforderlichen Abrechnungen und auch die Interessenvertretung auf Eigentümerversammlungen übernehmen wir gerne für Sie.

Mit unserem einzigartigem Konzept zum Erwerb von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage haben wir erfolgreich viele Jahre Erfahrung. Die Zufriedenheit unserer Kunden gibt unserem täglichen Einsatz rund um das Thema „vermietete Eigentumswohnungen“ die Bestätigung, gute Produkte für eine vernünftige Basisversorgung im Rentenalter anzubieten. Aus diesem Grund ist das „**Vermietermodell**“ für den Vermögensaufbau eine gute Alternative (bei geeigneter Bonität und den dazugehörigen Voraussetzungen) und für viele Menschen die Chance, Ihre Altersvorsorge mit Sachwerten zu optimieren.

Mehr erfahren unter **www.hng-ag.de**



// Renovierungsbeispiele
Aarbergen Mehrfamilienhaus



Die SystemImmobilie als Kapitalanlage.
Hier finden Sie den Film zum SystemImmo Konzept.

SICHERHEIT IM SYSTEM DAS MIETPOOL PRINZIP

Objekt: Heidestraße 12-22 in 65326 Aarbergen

Eine Mietpoolgemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Wohnungseigentümern, um ihr jeweiliges Einzelrisiko hinsichtlich eines zeitweiligen Mietausfalls und weiterer Wagnisse im Zusammenhang mit der Vermietung ihres Sondereigentums auf alle an der Mietpoolgemeinschaft beteiligten Wohnungseigentümer gleichmäßig zu verteilen.

Der Mietpoolvertrag ist ein Gesellschaftsvertrag, der die Rechte und Pflichten der Poolgläubiger untereinander, sowie gegenüber Dritten regelt. Die Mietpoolgemeinschaft ist eine GbR, wobei die Wohnungseigentümer ihre Mieteinnahmen auf die GbR übertragen. Die einzelnen Wohnungseigentümer treten als Gesellschafter der GbR bei.

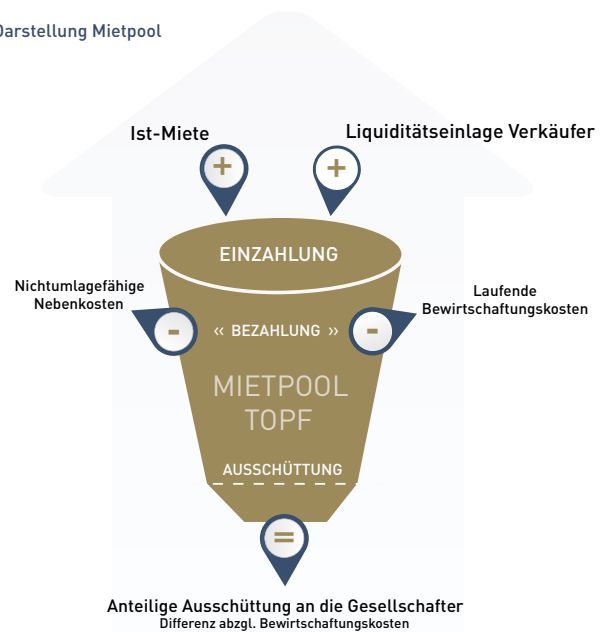
Bei einer Mietpoolgemeinschaft fließen alle Mieteinnahmen (Kaltmiete zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung) an die GbR bzw. auf das vom beauftragten Sondereigentumsverwalter geführte Konto. Aus diesen Einnahmen werden unter anderem die anteiligen Zahlungen an die einzelnen Gesellschafter der Mietpoolgemeinschaft monatlich ausgeschüttet. Hierdurch wird das Mietausfallrisiko einzelner Wohnungseigentümer erheblich gemindert.

Die Geschäftsführungsbefugnis und das Recht, die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten obliegt den Gesellschaftern in ihrer Gesamtheit. Abweichend von der gesetzlichen Regelung wird von den einzelnen Gesellschaftern die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft einem Geschäftsführer übertragen. Der Geschäftsführer ist bevollmächtigt und verpflichtet alle zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Erklärungen und Rechtshandlungen im Namen der Gesellschaft und der Gesellschafter abzugeben, entgegenzunehmen und vorzunehmen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Geschäftsführer kann die ihm nach den vorstehenden Bestimmungen übertragenen Befugnisse ganz oder teilweise Dritten übertragen.

Der Geschäftsführer ist berechtigt und bevollmächtigt, mit der Verwaltung des Mietpools einen Mietpool-Verwalter zu beauftragen und diesen zu bevollmächtigen das jeweilige Sondereigentum jeweils im Namen der Gesellschaft zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise für eine entgeltliche genehmigte Nutzung zu sorgen. Der Geschäftsführer ist ermächtigt, den Mietpoolverwalter zu bevollmächtigen sämtliche Rechtshandlungen, die im Zusammenhang mit der Mietpoolverwaltung erforderlich sind oder werden (z. B. Kündigung von Mietverhältnissen) mit Wirkung für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und/oder den jeweils betroffenen Eigentümer/Gesellschafter vorzunehmen.

Die jeweils monatlich eingenommene Bruttomiete aus den gesamten der Mietpoolgesellschaft zur Bewirtschaftung und Nutzung übertragenen Mietflächen, nebst Zubehör, dient zunächst zur Deckung aller mit der Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung entstehenden Kosten. Ein danach ermittelter monatlicher Überschuss wird gleichmäßig an die Gesellschafter (Wohnungseigentümer) nach dem Verhältnis ihrer qm-Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche des Mietpools aufgeteilt.

Darstellung Mietpool



Als Vorteil der Mietpoolgesellschaft gilt, dass auch bei einem vorübergehenden Leerstand z. B. nach einem Mieterwechsel weiterhin Mieteinnahmen fließen. Die monatlichen Erlöse können zwar geringer sein, als bei einer direkten Ist-Vermietung, dafür ist das Leerstandsrisiko auf alle Mietpoolgesellschaftler verteilt.

Zusätzlich legt die Verkäufergesellschaft der Liegenschaft, vertraglich zugesichert, in die Mietpoolgesellschaft eine einmalige Liquiditätseinlage in Höhe von € 50,00 / qm auf Basis der Wohnfläche in den Pool ein.



SICHERHEIT IM SYSTEM

DAS MIETPOOL PRINZIP

Solidargemeinschaft Mietpool

Die Mietpoolgemeinschaft funktioniert als Solidargemeinschaft.

Von den eingenommenen Kaltmieten werden die nichtumlagefähigen Nebenkosten abgezogen. Der übrige Beitrag kommt allen Gesellschaftern gleichermaßen zu Gute. Die Aufteilung erfolgt dabei immer im Verhältnis der Wohnflächen.

Die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter und Wohngeldzahlung an den WEG-Verwalter wird über die Mietpoolgesellschaft einmal im Jahr verrechnet. Das bedeutet, dass eventuell vom Mieter zu viel gezahlte Nebenkosten von der Mietpoolgesellschaft an den Mieter zurückerstattet werden, und Nebenkosten-nachzahlungen von Mietern der Mietpoolgesellschaft zufließen.

Neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist es wichtig, auch einen kompetenten Partner für die Mietverwaltung, auch Sondereigentumsverwaltung genannt, zu haben. Um diesen Part abzudecken, schließt der Geschäftsführer, in Vollmacht für die Mietpoolgesellschaft, einen entsprechenden Vertrag mit einer Sondereigentumsverwaltung.

Innerhalb der Mietpoolgesellschaft sind Hausgeldschulden anderer Gesellschafter und somit Nachschusspflichten ausgeschlossen, da die Hausgelder an die Wohnungseigentumsverwaltung direkt von der Mietpoolverwaltung entrichtet werden.

Mietpool-Abrechnung auf monatlicher Basis:

Der hier vereinbarten Mietpoolgemeinschaft wird die Kaltmiete zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung (sog. Warmmiete) der GbR zugeführt.

Weiterhin wird die Liquiditätseinlage durch die Verkäufergesellschaft einmalig zugeführt.

Die hier dargestellte Mietpoolgemeinschaft läuft in Verbindung mit einer Sondereigentumsverwaltung. Die Mieter zahlen den monatlichen Mietzins (Warmmiete) in die Mietpoolgesellschaft und auf das hierfür eingerichtete Mietkonto ein. Die Sondereigentumsverwaltung verwaltet im Auftrag der Mietpoolgemeinschaft das Zahlungsmanagement der Mieten. Nach Abzug der laufenden Kosten (Bewirtschaftungskosten) wird der verbleibende Mietüberschuss anteilig an die einzelnen Gesellschafter bis zum 20. eines jeden Monats ausgeschüttet.

Der Verwalter verwaltet über die monatlichen Zahlungseingänge aus Mieteinnahmen hinaus, eine freiwillige nicht rückzahlbare einmalige Einlage der Verkäuferin der Wohnungs- und Teileinheiten aufgrund einer, zwischen der Mietpool GbR und der Verkäuferin getroffenen Vereinbarung.

Der Verwalter ist berechtigt alle sechs Monate neu über die Verwendung der Einlage zu entscheiden. Er ist insbesondere ermächtigt, die Einlage zur Aufstockung der monatlich eingehenden Mieten zu verwenden, mit der Maßgabe, dass sich die auszukehrende Pool-Miete pro qm-Wohnfläche anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf derzeit € 5,50 / qm Wohnfläche beläuft.

⊕ EINNAHMEN	⊖ AUSGABEN
+ Mietpoolmiete + Vorauszahlung auf die Mietnebenkosten + Mietpoolmiete des Stellplatzes	- Instandhaltungsrücklage - Wohngeld (Hausgeld) Wohnung - Wohngeld (Hausgeld) Stellplatz - Verwalter WEG - Verwalter SEV - Sonstige nicht umlagefähige Kosten
+ Mietüberschuss Auszahlung Käufer	- nach Abzug der Ausgaben

Darstellung: Abrechnungsbeispiel einer Wohnung

Prospektteil „Chancen und Risiken“ Vertragswerk - und Dokumente

CHANCEN und RISIKEN

Heidestraße 12-22 in 65326 Aarbergen

Solide Immobilien erfüllen wie wenige andere Anlagemöglichkeiten die wichtigsten Kriterien für einen langfristigen Vermögensaufbau. Diese sind in der Regel:

- > Sicherheit, Rendite und Wertzuwachs. Investitionen in Immobilien gelten in der Regel als besonders krisen- und inflationssicher, da sie ein hohes Maß an Wertbeständigkeit gewährleisten.
- > Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Immobilie laufend gepflegt und instand gehalten wird und die Wohnungen bedarfsgerecht und mieterfreundlich gestaltet sind.

Diese Kriterien sind für eine gute und dauerhafte Vermietbarkeit als auch für günstige Wiederverkaufschancen der Immobilie unverzichtbar. Neben den allgemeinen Vorteilen einer Immobilie ergeben sich gemäß dem vorliegenden Angebot auch steuerliche Vorteile, die bei entsprechender Steuerprogression in Vermögen umgewandelt werden können. Die Steuervorteile sind in Ihrem Charakter jedoch von mehreren Faktoren und Einflüssen abhängig. Hierzu sollte in jedem Fall ein fachlich versierter Steuerberater konsultiert werden. Das allgemeine Risiko eines Immobilieneigentümers besteht in der allgemeinen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dies haben besonders die vergangenen Jahre deutlich gemacht. Auch eine Immobilieninvestition unterliegt den marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage.

Die zur Finanzierung des vorliegenden Angebotes erforderlichen Kredite werden vom Investor aufgenommen. Der Investor haftet gegenüber dem Kreditinstitut für seine Finanzierung und trägt das Finanzierungsrisiko, da er persönlicher Schuldner der von ihm aufgenommenen Fremdmittel ist.

Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode ist der Zins dann zu marktüblichen Zinssätzen für die Fremdmittel neu zu vereinbaren.

Dieser Zinssatz kann günstiger aber auch höher als zu Beginn der Investition sein, wodurch sich eine Liquidität bezogene Unterdeckung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen verringern bzw. vergrößern kann.

Es kann bei der Vermietung zu sinkenden Mieten oder Leerständen kommen. Auch besteht immer das Risiko einer negativen Bonität des Mieters mit evtl. entstehenden Renovierungskosten.

Diese stellt ein allgemeines Vermietungsrisiko dar. Sollten die heute gültigen Steuersätze gesenkt werden, reduziert sich entsprechend die Steuerersparnis.

Zukünftig abweichende Gesetze oder Auslegungen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Verteilung der Kaufpreisanteile in Altbausubstanz-Grund/ Boden.

Für den Eintritt der steuerlichen Vergünstigungen kann, trotz sorgfältiger Vorbereitung, keine Haftung übernommen werden. Dies gilt auch für unvorhersehbare Entwicklungen. Das Angebot richtet sich an Investoren, die sich mit der Investition zur Immobilienkapitalanlage ausführlich auseinandergesetzt haben und über ausreichende Kenntnis bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Wer die entsprechende Terminologie dieses Prospektes umfassend verstehen will, muss auf steuerliche, rechtliche und wirtschaftliche Kenntnisse zurückgreifen können.

Wer über diese Kenntnisse nicht ausreichend verfügt, sollte sich vor dem Kauf von einem Fach und sachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

Kaufvertrag und Mietpool

Der Erwerber unterbreitet der HNG Verwaltungs Aktiengesellschaft, ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung. Die HNG Verwaltungs Aktiengesellschaft ist (oder wird noch) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Teilweise gehört ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz dazu. Der Erwerber ist an sein gegenüber der HNG Verwaltungs Aktiengesellschaft gemachtes Angebot maximal vier Wochen unwiderruflich gebunden.

Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot schriftlich durch die Verkäuferin mit Brief (mit Abschrift an den Notar) widerrufen werden, sofern nicht die Verkäuferin das Angebot bereits schon angenommen hat. Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, das ihr von dem Erwerber gemachte Angebot anzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erwerber die Kosten der Angebotsurkunde, der Annahmearkunde und des Vollzugs auch im Falle des Widerrufs oder der fehlenden Annahme durch den Eigentümer zu tragen hat. Nach Abschluss des Kaufvertrages bietet der Verkäufer dem Erwerber die Möglichkeit der Teilnahme an dem bereits bestehenden Mietpool an. In begründeten Einzelfällen kann der Erwerber mit dem Eigentümer vereinbaren, dass er nicht an dem Mietpool teilnimmt.

Wohnungs- und Teileigentum wurden bereits durch die notariell beurkundete Teilungserklärung gebildet. Die Teilungserklärung kann bei der Prospektherausgeberin eingesehen werden. Die entsprechenden Grundbücher sind ebenfalls schon angelegt worden.



Auf dieser Basis schließt der Käufer einen Kaufvertrag über eine Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit ab. Durch einen separaten Vertrag tritt der Käufer einem bestehenden Mietpool bei. Dieser Mietpool schüttet an den Käufer derzeit eine kalkulierte Miete gemäß Mietpoolvertrag aus. Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft tritt der Käufer zu dem in einen bereits abgeschlossenen WEG-Verwaltervertrag ein.

Der Mietpool umfasst insbesondere folgende laufende Einnahmen:

- > die Nettomieten der Wohneinheiten
- > die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter
- > Erlöse aus Mietkautionen
- > ggf. Verzinsung der Bankkonten des Mietpools

Der Mietpool umfasst insbesondere folgende Ausgaben:

- > alle Mietausfallkosten (z. B. Leerstands Kosten, Mietminderung, Forderungsausfälle, Rechtsverfolgungskosten)
- > Vergütungsbestandteile und Aufwendungen für die Geschäftsführung
- > alle nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten
- > Kosten zur Gewährleistung der Neuvermietung einschließlich etwaiger Provisionen
- > Steuer- und Rechtsberatung des Mietpools
- > alle aus der Beteiligung an der Wohnungseigentümergeinschaft entstehenden Kosten.

Der jeweilige Mietpool umfasst nicht eventuelle Sonderumlagen. Die Geschäftsleitung der jeweiligen Mietpoolgemeinschaft erhält eine Vergütung je Wohneinheit und Monat. Außerdem sind der Geschäftsleitung Kosten und Auslagen zu erstatten, die im Zusammenhang mit der Geschäftsführung entstehen.

Die jeweilige Mietpoolgemeinschaft ist beauftragt, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die vertraglichen Ansprüche aus den Mietverhältnissen durchzusetzen und die Aufwendungen hierfür aus dem Mietpool zu befriedigen. Sie ist bevollmächtigt, die Sondereigentumsverwaltung selbst vorzunehmen oder Dritte damit zu beauftragen.

Angaben- und Haftungsvorbehalt

Alle Angaben in diesem Prospekt sind vom Herausgeber sorgfältig und gewissenhaft zusammengestellt. Dieser Prospekt wird dem interessierten Erwerber nur nach Maßgabe des nachstehenden Angaben Vorbehalts zur Verfügung gestellt.

Der Erwerber erklärt mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages von den Angaben und Haftungsvorbehalt Kenntnis genommen zu haben und damit einverstanden zu sein.

Es gilt folgender Haftungsvorbehalt:

> Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber, ist die Haftung des Prospektherausgebers und des/der Vertriebspartner/s als Marketing- und Konzeptionsgesellschaft (en) und deren Geschäftsführer(n) und Mitarbeiter(n), auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

> Eine Haftungszurechnung bezieht sich nur auf den jeweiligen Vertriebspartner in dem Rahmen, in dem unrichtige oder unvollständige Prospektangaben sowie Pflichtverletzungen in den vom jeweiligen Vertragspartner übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich fallen und von diesem auch verschuldet sind.

> Soweit eine Haftung aus gesetzlichen Vorschriften im Einzelfall hergeleitet werden sollte, gilt auch dafür der vorstehende Haftungsvorbehalt.

> Ausgeschlossen ist eine pauschale gesamtschuldnerische Haftung des Prospektherausgebers sowie der Vertriebspartner bzw. deren Untervermittler. Ersatzansprüche, die Verschulden unabhängig sind, bestehen gegen die Vorgenannten nur bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten.

> Für die Verjährung gilt folgendes: Vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen verjähren alle vertraglichen oder die vertraglich angenäherten Ansprüche (z.B. Haftung aus besonderem Vertrauen) spätestens nach Ablauf von 3 Jahren.

> Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Prospekt abweichende Angaben zu machen.

Es sei denn, er ist vom Verkäufer, der HNG Verwaltungs AG – schriftlich dazu ermächtigt.

Wiesbaden, April 2017

Hinweis:

Ersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Prospektherausgeberin oder sonstige Verantwortliche verjähren nach Ablauf von 12 Monaten nach Kenntniserlangung von einem Prospektfehler oder einer Unvollständigkeit des Prospektes, spätestens jedoch 3 Jahre nach dem Erwerb der jeweiligen Immobilie. Die Vertragspartner der Prospektherausgeberin haften für die ihnen zuzurechnenden Prospektangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der geschlossenen Verträge. Die Haftung ist im Übrigen – soweit der Schaden nicht auf der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruht – auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bei Ersatz nur des unmittelbaren Schadens beschränkt. Bitte beachten Sie, dass die beauftragten Anlagevermittler und Vertriebsgesellschaften das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert haben. Der Prospekt und die weiteren Unterlagen werden dem Vertrieb von der Prospektherausgeberin zur Verfügung gestellt, welche die volle und ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den Vertragsentwürfen dargelegten Tatsachen und gemachten Angaben im Rahmen der vorstehenden Angabenvorbehalte übernimmt.

Die beauftragten Anlagevermittler, Anlageberater bzw. Vertriebsgesellschaften sowie deren jeweilige Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Beauftragte und deren Mitarbeiter haften nicht für unrichtige Prospektangaben oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten der Prospektherausgeberin oder sonstiger Leistungsträger, soweit sie nicht aufgrund eines von ihnen mit dem Anlageinteressenten individuell abgeschlossenen Auskunfts- oder Beratungsvertrages einzustehen haben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospekts abweichen oder über ihn hinausgehen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht von der Prospektherausgeberin schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Eigentumswohnungen beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin oder der Verkäuferin oder zur Annahme von Zahlungen oder sonstigen Leistungen ermächtigt. Sie sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin oder des Verkäufers. Sie können auch keine verbindlichen Zusagen oder Nebenabreden vereinbaren.

Für die von Vertriebspartnern eventuell übermittelten zusätzlichen Berechnungen oder ähnliches bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen kann vom Prospektherausgeber keine Verantwortung übernommen werden, da diese vom Prospektherausgeber nicht geprüft werden bzw. diesem in der Regel auch nicht bekannt sind. Der Prospektherausgeber überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass weder der Verkäufer noch die Prospektherausgeberin für erfolgte Beratungsleistungen und die daraus resultierenden Aussagen durch den Vertriebspartner, die Vertriebsgesellschaft, den Berater haften.

Der Prospektherausgeber hat die "alleinigen Werberechte" für das hier beschriebene Projekt. Dem Vermittler bzw. Vertriebsbeauftragtem ist es nicht erlaubt, das Objekt in öffentlichen Medien jeglicher Art zu veröffentlichen und zu bewerben.

Sollte gegen diese ausdrückliche Regelung des Werbeverbots verstoßen werden, haftet der Prospektherausgeber und Verkäufer ausdrücklich nicht für die dort gemachten Inhalte und Projektangaben. Dem Käufer, bzw. Kaufinteressenten wird daher geraten, sich an die Angaben des Verkäufers/Prospektherausgeber zu halten.

Die Investition in eine Immobilie beinhaltet eine Vielzahl von Überlegungen, Entscheidungen und / oder Auswirkungen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der einzelne Kaufinteressent bzw. dessen Berater zu Sachverhalten ergänzende Fragen hat, die durch das vorstehende Prospektmaterial nicht beantwortet werden. Der Prospektherausgeber empfiehlt dem Kaufinteressenten das betreffende Investitionsobjekt zu besichtigen. Der Prospektherausgeber steht für die Beantwortung dieser Fragen gerne zur Verfügung.



Angaben zur Prospektherausgeberin:

HNG Verwaltungs Aktiengesellschaft

Frankfurter Straße 10-12
65189 Wiesbaden

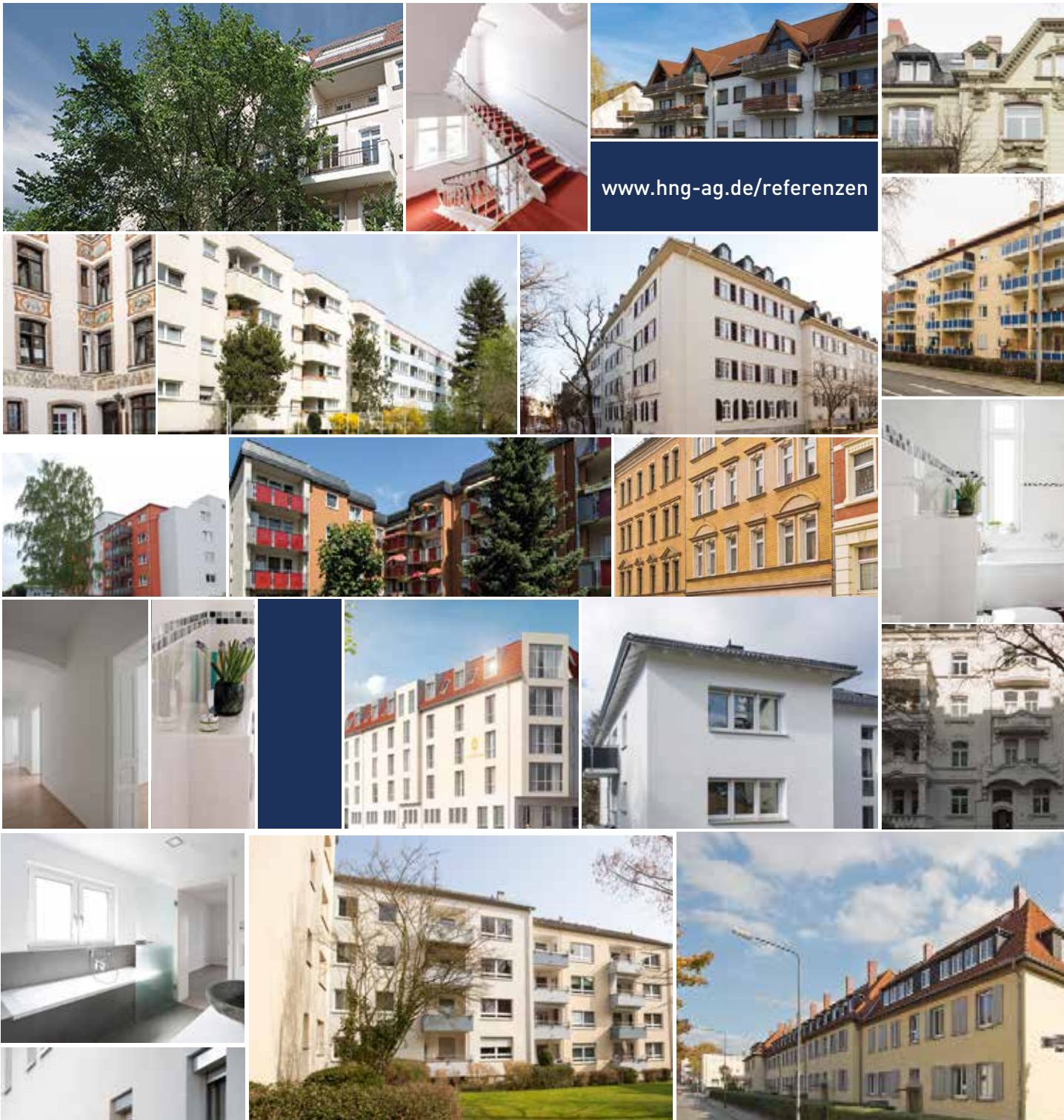
www.hng-ag.de
E-Mail: info@hng-ag.de

Der Prospekt wurde im Juni 2017 erstellt und herausgegeben.

Verwertungsrechte: *Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der HNG Verwaltungs AG. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der HNG Verwaltungs AG erfolgen.*

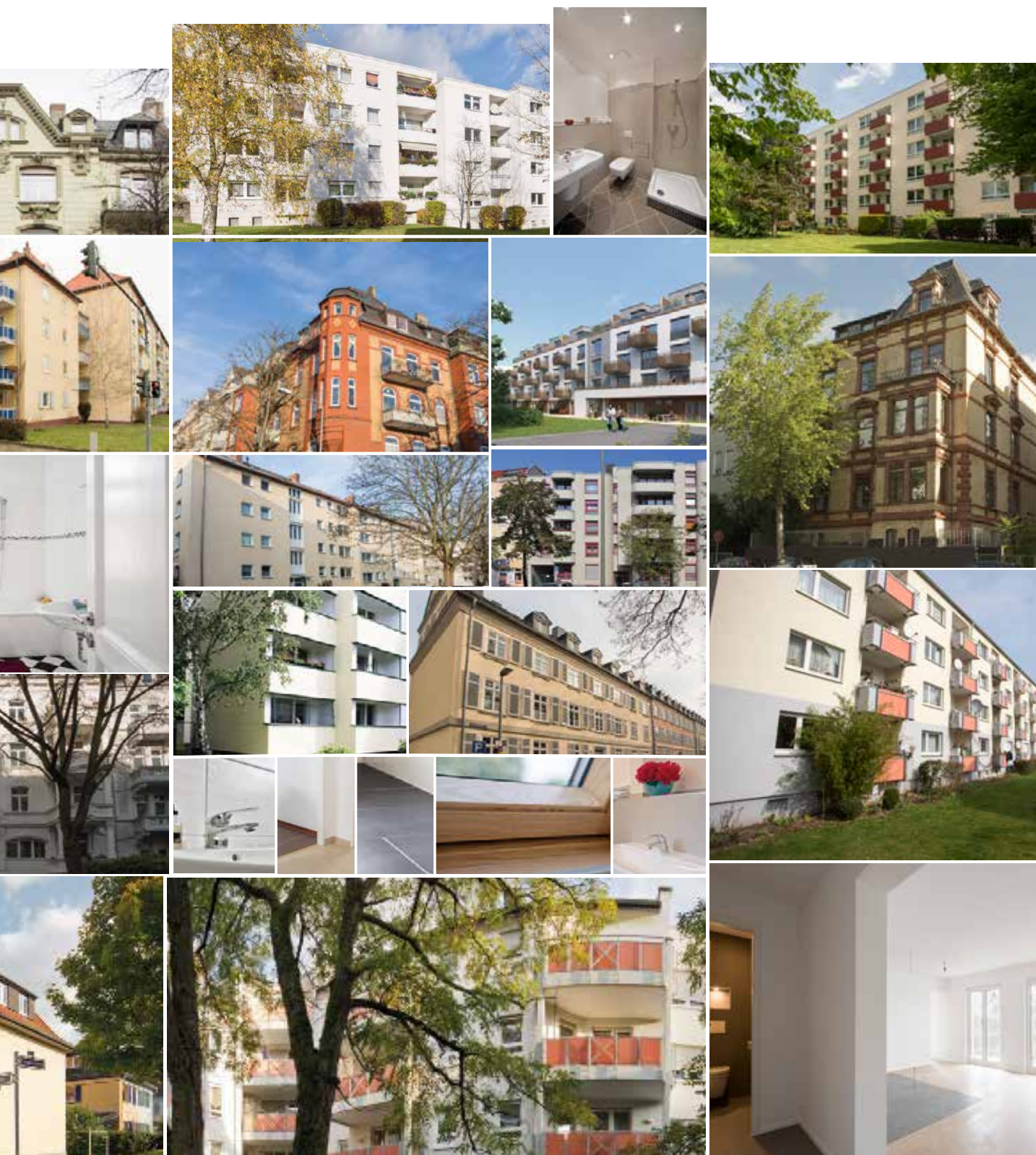
REFERENZIMMOBILIEN DER HNG VERWALTUNGS AG

Inzwischen nennen mehr als 2.000 Mandanten
eine Systemimmobilie ihr Eigentum.





Zum Geschäftsfeld der HNG Verwaltungs AG gehören die drei Produktgruppen denkmalgeschützte Altbauten, Neubauten sowie Mehrfamilienhäuser der 50er -90er Jahre an den Standorten Rhein-Main, NRW, Berlin und Leipzig.





Hauptsitz der HNG Verwaltungs AG | Wiesbaden

Impressum

Herausgeber: HNG Verwaltungs AG
Bildmaterial: Arne Landwehr und
HNG Verwaltungs AG

Angabenvorbehalte

Alle Angaben des Exposés, sowie die darin enthaltenen Zahlenangaben und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Eine Gewähr für die Berechnung und die Zahlenangaben, z.B. für Schreib - und Übertragungsfehler, wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen. Die Möblierungsdarstellung der Grundrisse ist beispielhaft und nicht Kaufgegenstand. Verbindlich und maßgeblich sind der Kaufvertrag, der amtliche Lageplan und die Teilungserklärung.



HNG Verwaltungs AG

Frankfurter Straße 10 & 12
D - 65189 Wiesbaden
www.hng-ag.de