



25  
**NIBELUNGEN**  
PALAIS

**NEUGESTALTUNG EINES  
AUGSBURGER ENSEMBLES  
MIT 12 HERRSCHAFTLICHEN  
WOHNUNGEN**

NIBELUNGENSTRASSE 25





# NIBELUNGEN PALAIS 25

Das historische, unter Ensembleschutz stehende Gebäude im Herzen Augsburgs beeindruckt durch seine repräsentative Bauweise. Die schmuckvolle Fassade und die perfekt integrierten prachtvollen Erker, geben dem Objekt seine einzigartige Erscheinung. Das gesamte Gebäude erhält durch eine Neugestaltung den Glanz vergangener Zeiten wieder zurück. Eventuelle Abschreibungen (z.B. §7i, §10f EStG oder die Möglichkeit der Abschreibung von sogenanntem Erhaltungsaufwand) klären Sie bitte mit Ihrem Steuerbeistand.

<b>BAUJAHR:</b>	ca. 1897
<b>OBJEKTART:</b>	Wohnhaus
<b>SANIERUNG:</b>	Modernisierung innerhalb Gemeinschaftseigentum gem. Baubeschreibung
<b>GRUNDSTÜCK:</b>	1390 m <sup>2</sup>
<b>MIETFLÄCHE:</b>	Wohnfläche: 1430 m <sup>2</sup> / Einheiten: 12
<b>BESONDERHEIT:</b>	Ensembleschutz, beste Zentrumslage

---

## Weitere Eckdaten zum Objekt:

---





- ▶ Herrschaftliche 2-5-Zimmer-Wohnungen
- ▶ Von 52 m<sup>2</sup> – 164 m<sup>2</sup>
- ▶ Zusammenlegung von Wohnungen möglich
- ▶ Stellplätze für PKW
- ▶ Fassadenneugestaltung
- ▶ Austausch von Fenstern
- ▶ Wohnungen mit Balkon
- ▶ Videogegensprechanlage
- ▶ Neue Außenanlagen
- ▶ Innensanierung der Wohnungen nach Käuferwunsch möglich
- ▶ Gaszentralheizung mit Brauchwasserthermie auf dem Dach
- ▶ Deckenhöhen von über 3m

[WWW.NIBELUNGEN-PALAIS.DE](http://WWW.NIBELUNGEN-PALAIS.DE)





**NP**

-  Schule
-  Haltestelle
-  Supermarkt
-  Essen & Trinken



Autobahn A8 (West)

Autobahn A8 (Ost)

Curt-Frenzel Eisstadion

Dom

Hofgarten

Theater

Annastr.

Rathaus

Königsplatz

Hauptbahnhof

5,2 km

5,8 km

100 m

150 m

ABC

300 m

450 m

400 m

1,1 km

800 m

1 km

1,0 km

Badstraße

Gesundbrunnenstraße

Klinkerberg

Fröhlichstraße

Halderstraße

Volkhartstraße

Grottenau

Fuggerstraße

Schaezlerstraße

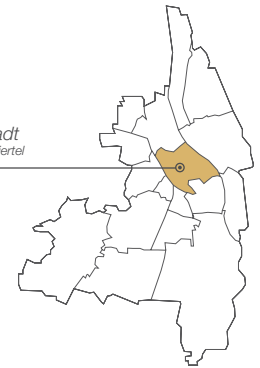
Unterer Graben

Leonhardsberg

# LAGE

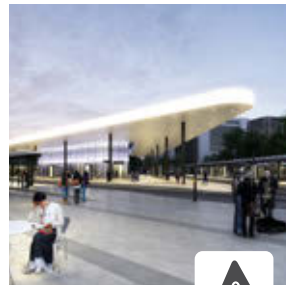
Hochwertig renovierte Altbauten ziehen immer mehr Menschen an, die modernes Wohnen in historischer und traditionsreicher Umgebung kombinieren wollen. Das Gebäude befindet sich im Satdtjägerviertel, einem der zentral gelegenen Stadtteile der baye-risch-schwäbischen Großstadt. Das Nibelungen-Palais liegt in der Nibelungenstraße 25, nur wenige Gehminuten vom Rathaus entfernt. Im Umkreis von nur einem Kilometer befinden sich ein großer Supermarkt, zwei Tageskinderstätten, zwei Grund-, bzw. Haupt-schulen, zwei Mädchenrealschulen, fünf Gymnasien, das Bürgeramt, das Stadttheater, das Curt-Frenzel-Eisstadion, ein Frei- und ein Hallenbad, das Stadtkrankenhaus, acht Banken bzw. Sparkassen, in 200m Entfernung die Straßenbahnhaltestelle, 900m entfernt der Hauptbahnhof, das Fitness-Studio „McFit“ und Fachärzte aller Fachrichtungen.

Innenstadt  
Stadtjägerviertel



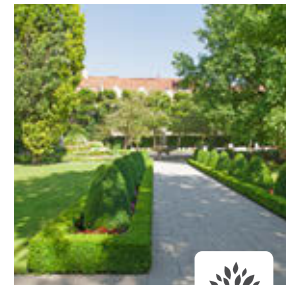
## Rathaus

Das Augsburger Rathaus gehört zu den eindrucksvollsten Rathäusern Deutschlands und gilt als einer der bedeutendsten Profanbauten der Renaissance nördlich der Alpen.



## Königsplatz

Ende 2013 wurde der aufwändige Umbau des Königsplatzes beendet. Der Königsplatz ist Dreh- und Angelpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg.



## Hofgarten

Der Hofgarten ist Teil der im 18. Jahrhundert erbauten ehemaligen Fürstbischöflichen Residenz. Von April bis Oktober ist er tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich.



## Dom

Der Augsburger Dom gilt neben der Basilika St. Ulrich und Afra als bedeutendster Kirchenbau und eine der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten der Stadt Augsburg.



## Theater

Ein „Theater großen Stils“, mit Auftrittsmöglichkeiten für renommierte Gast-Ensembles. Wolfgang Amadeus Mozart besuchte das Theater im Oktober 1777.

# SANIERUNGSMASSNAHMEN

## Allgemeines

Das Objekt bildet städtebaulich Teil eines Ensembles und obliegt daher der Berücksichtigung behördlicher Auflagen und unter Umständen notwendiger Abstimmung von Teilen der Sanierungsmaßnahmen mit der Denkmalpflege. Die nachfolgende Leistungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf das das Gebäude Nibelungenstrasse 25. Der Verkäufer verpflichtet sich sämtliche eventuell notwendige Abstimmungen (z.B. Denkmalbehörde i.S. Fassadengestaltung incl. teilweise zu erneuernden Fenster; Farbberatung der Stadt Augsburg hinsichtlich Fassadenanstrich, etc.) herbeizuführen. Die Fassade wird daher in der von den Behörden vorgeschriebenen Ausführung umgesetzt. Diese Vorgaben bilden hier die Leistungsverpflichtung des Verkäufers, welche von den Käufern vorbehaltlos akzeptiert wird.

## Fassade

1. Die vorhandene Hauptfassade (vorne - Nibelungen- und Gesundbrunnenstrasse) wird in Abstimmung mit den Behörden überarbeitet. Dies betrifft das Überprüfen der Spenglerarbeiten und die Umsetzung festgestellter diesbezüglicher notwendiger Reparaturen sowie einen neuen Fassadenanstrich. Die Farbabstimmung der Fassade erfolgt ebenfalls mit der Behörde. Der Sockel der Vorderfassade wird umlaufend ebenfalls von losem Putz befreit und an den Stellen neu verputzt und gestrichen. Es werden neue Kellerfenster im Sockel verbaut. Die dabei vorhandenen Gitter werden ersatzlos entfernt. Das Treppenpodest zur Haustüre wird ebenfalls – falls notwendig – überarbeitet, abgesplittete Bereiche in der Stufe aufgeharzt.

2. Die drei restlichen Fassadenteile (Seite mit Abfahrt, Rückseite/Innenhofseite sowie Seite zum Nachbarn unterhalb der Gesundbrunnenstrasse) wird – wo erforderlich - fachgerecht so ausgebessert, dass ein möglichst einheitliches Putzbild entsteht. Da allerdings die Fassade nicht gänzlich von altem Putz befreit wird, sind Stellen, welche neu an den Bestandsputz angeputzt werden, prinzipiell sichtbar. Dies stellt keinen Mangel dar. Auch an diesen Fassadenteilen werden die Spenglerarbeiten überprüft und – wo erforderlich – überarbeitet.

## Verblechungsarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen sind vom Zustand prinzipiell in Ordnung. Der Verkäufer überprüft diese allerdings und saniert/erneuert an den Stellen sowohl Fensterbleche als auch Regenfallrohre oder Dachrinnen, wo diese defekt sind oder derartig vom Zustand sind, dass eine Notwendigkeit von Reparatur oder Sanierung hier zeitnah absehbar wäre. Die Ausführung von umzusetzenden Arbeiten erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik des Klempnerhandwerks sowie unter Umständen nach Vorgaben des Denkmalamtes. Die Fensterbleche bleiben prinzipiell im Bestand und werden an die neuen Fenster fachgerecht angeschlossen oder wenn nötig in Teilbereichen vom Spengler neu hergestellt oder ergänzt.

## Fenster- und Fenstertüren sowie Haustüren

Die Sockel-Kellerfenster in der vorderen Hauptfassade werden komplett neu eingebaut (siehe auch Beschreibung Fassade Absatz 1.). Alle anderen Fenster werden gem. beigefügter Anlage wie folgt umgesetzt: Alle markierten Fenster werden gegen neue Fenster mit passender Einteilung/Sprossung sowie Isolierverglasung (Zweifachverglasung) neu verbaut. Alle nicht markierten Fenster bleiben daher im Bestand, da es sich hier bereits um Kunststofffenster mit Isolierverglasung handelt. Eine zweifache Verglasung wurde auf Grund eines ausgewogenen bauphysikalischen Verhältnisses gewählt. Alle neuen Fenster erhalten hochwertige Markenbeschläge und Isolierverglasung UG 1.1 W/m²K mit 2 Dichtungsebenen. Alle neuen Fensterelemente erhalten Regel Air. Der Einbau von Regel Air ersetzt nicht das ordnungsgemäße Lüften. Es dient lediglich der Verbesserung zur Vermeidung von Kondensat an den Elementen. Die Fenster im Treppenhaus werden in erforderlichen Bereichen entweder mit einer Absturzsicherung versehen oder ein Abschließbar verbaut. Die Haustüren (Hauptfassade sowie 2 x Innenhof) bleiben im Bestand und werden geschliffen, an abgesplitteten Stellen repariert bzw. mit Holzspachtel aufgearbeitet und malermäßig endbehandelt. Alle Dachflächenfenster wurden erst mit Dachgeschossausbau neu verbaut und bleiben im Bestand. Auch die Loggia-Schiebetüren sowie die sonstigen Fenster im Dach bleiben daher – bis auf die beiden markierten Fenster im Dachgeschoss - unverändert im Bestand. Die vorhandene doppelflügelige Holztüre zur bestehenden Garage im Gebäude bleibt ebenfalls im Bestand, wird jedoch geschliffen, gestrichen und erhält ebenfalls einen neuen Schließzylinder zur neuen Schließanlage.

## Treppenhaus

Der Handlauf am Geländer wird angeschliffen und neu lasiert oder lackiert. Die Treppenstufen werden angeschliffen und neu lackiert oder geölt.

## Wohnungseingangstüren

Die noch vorhandenen alten Wohnungseingangstüren werden a) entweder außenseitig angeschliffen und malermäßig überarbeitet sowie innen aufgedoppelt und ebenfalls (innen in weiss) lackiert oder b) alternativ sind neue Wohnungseingangstüren zu verbauen. Die neuzeitlichen Wohnungseingangstüren bleiben unverändert im Bestand. Alle Türen erhalten eine neue Drückergarnitur aus Edelstahl (Langschild) sowie einen neuen Schließzylinder zur neuen Schließanlage.

## Klingeltableau / Videosprechanlage / Beleuchtung

Das Gebäude wird mit einer **Videosprechanlage** mit Kamera sowie einem elektrischen Türöffner versehen. Das Videoauge befindet sich innerhalb des neuen zu verbauenden Klingeltableaus. In jeder Wohnung wird ein passendes Endgerät mit Bildschirm verbaut. Es werden neue Designleuchten passend zum Stil des Gebäudes verbaut. Dies betrifft alle Gemeinschaftsbereiche wie das Treppenhaus, den Innenhof, den Bereich der drei Eingangsportale (Hauptfassade sowie beide Innenhofhaustüren), an welchen heute bereits Brennstellen vorhanden sind.

## Außenanlagen

An der Hofabfahrt befinden sich die Mülltonnenplätze, welche – bis auf einen Zugang – komplett mit einer Stahleinzäunung versehen wird. Diese soll vom Stil zum Gebäude passend Gestaltung finden. Die Treppenhaustüre zum Innenhof erhält eine zum Gebäude passende hochwertige





Austrittsüberdachung als Stahl-Glaskonstruktion. Im Innenhof und an dessen Zufahrt werden gem. beigefügtem Plan KFZ-Stellplätze errichtet. Der Teil des Gartens im „gemeinschaftlichen Sondereigentum“ für die Wohneinheiten 8 + 12 erhält einen Pavillon und wird bepflanzt. Der verbleibende Teil des Gartens ist im allgemeinen Gemeinschaftseigentum. Er wird gärtnerisch überarbeitet und erhält im rückseitigen Bereich der Garagen G2 + G3 eine Gartenlaube als Balkenkonstruktion (nicht eingedeckt) mit Weinrebenbewuchs sowie an geeigneter Stelle einen Kinderbereich mit Spielgeräten nach Vorschrift. **Die vorhandene Zaunanlage wird wie folgt überarbeitet:** Metallzaun entlang Nibelungenstrasse und Gesundbrunnenstrasse: Dieser wird fachgerecht angeschliffen und neu gestrichen / lackiert. Das Podest zu dieser Zaunanlage ist in Ordnung und bleibt unverändert. Der Maschendrahtzaun an den Grenzen im Innenhof wird neu als Maschendrahtzaun errichtet. Dies betrifft auch die zugehörigen Pfosten.

### Balkone

Die vorhandenen Balkone bleiben im Bestand. Sie werden komplett neu lackiert / gestrichen. Dies betrifft die Unterseiten, die Oberseiten sowie die Geländer. Die Geländer erhalten eine einheitliche Beplankung mit satiniertem Sicherheitsglas. Die Seitenteile je aus einem Stück, die Vorderseiten aus je zwei Glaselementen. Diese werden mit passenden Edelstahlspannern an die vorhandenen Stäbe des Geländers montiert.

### Keller

Der gesamte Keller bildet Bestand. Sämtliche Keller werden gemäß noch zu erfolgender Zuordnung mit der Wohnungsnummer gem. Teilungsplan beschriftet.

### Schließanlage

Es wird eine neue Schließanlage für das komplette Gebäude verbaut.

### Garagen

Die Garagendächer erhalten eine neue Flachdachabdichtung und werden – sofern erforderlich - über einen Sickerschacht entwässert. Die Garagenfassaden werden analog des Hauptgebäudes von losem Putz befreit, an diesen Stellen neu angeputzt und neu gestrichen. Jede Garage erhält ein geeignetes neues Tor mit elektrischem Antrieb mit je zwei Handsendern sowie eine Beleuchtung und Steckdose, welche über den Gemeinschaftsstrom versorgt werden. Für die Allgemeinheit wird im Hof ebenfalls eine Außensteckdose installiert.

### Fahrradbereich

Hofseitig im Bereich der Treppenhaustüre als auch im rückwärtigen Bereich der Garage G4 werden Fahrradstellplätze (teilweise absperbar) hergestellt.

### Allgemeine Hinweise

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude Baujahr ca. 1897. Hinsichtlich der bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz, d.h. es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Anforderungen. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes. Eigenschaften die aus der bestehenden Bausubstanz abzuleiten sind, stellen keinen Mangel dar.

# REFERENZENZEN

## AVANZA Gruppe – Full-Service in Sachen Immobilien

20 Jahre Erfahrung im Wohnbau und ein Expertenteam aus verschiedenen Fachbereichen sind das Fundament unserer erfolgreichen Arbeit: Die AVANZA-Gruppe realisiert moderne und anspruchsvolle Neubauprojekte und saniert denkmalgeschützte Altbauten nach neuesten technischen und energiewirtschaftlichen Standards. Dabei steht Ihnen unser Kompetenzteam aus Bauträgern, Finanzierungsexperten, Fachanwälten, Immobilienkaufleuten und Anlageberatern bayernweit zur Verfügung. Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Wohneigentums und verstehen uns dabei als Ihr beratender und helfender Partner.

Setzen Sie auf Kompetenz und Qualität und finden auch Sie mit uns Ihre Wunschimmobilie. Zufriedene Kunden und ausgezeichnete Referenzen stehen für den Erfolg unserer Arbeit.

Mehr Informationen über unser Full-Service-Leistungsspektrum erhalten Sie auf unserer Webseite [www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)



*In Bobingen realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Schloß Straßberg“. Es entstanden 19 Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*



*In Augsburg realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Klinkertor Nr. 1“. Es entstanden Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*

**Alleinvertrieb durch**

AVANZA GmbH & Co. KG  
Schießgrabenstraße 14  
86150 Augsburg  
T 0821 455447-0  
F 0821 455447-22  
E [info@avanza-gruppe.de](mailto:info@avanza-gruppe.de)  
W [www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)

**Ansprechpartner**

Herr Thomas Schaedel  
Herr Alexander Porto-Schorr  
Frau Simone Vater

**Angebotsvorbehalt**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maß- entnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung des Denkmalamts noch ändern. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

**Gestaltung & Satz**

[www.iam-design.de](http://www.iam-design.de)

**Mehr Informationen zum Projekt**

erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

**0800 8615014** oder unter

**WWW.NIBELUNGEN-PALAIS.DE**

*Wie Menschen denken und leben,  
so bauen und wohnen sie.*

*Johann Gottfried von Herder*

