

Eigentumswohnungen
Landshuter Straße 12
Leiblfing



Zentral Wohnen. Modern Leben.



Herzlich Willkommen in Ihrer Wohnanlage in Leibl fing

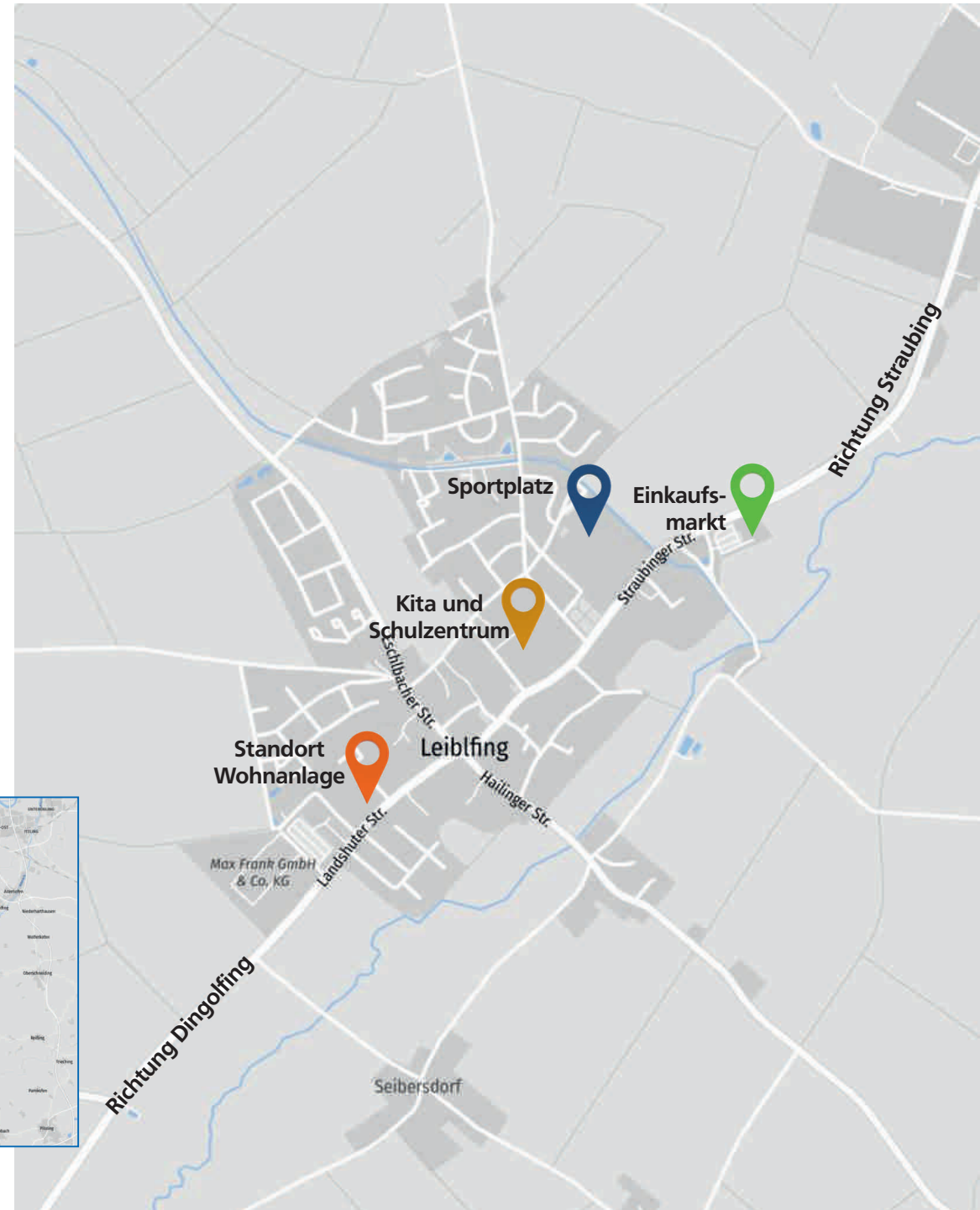
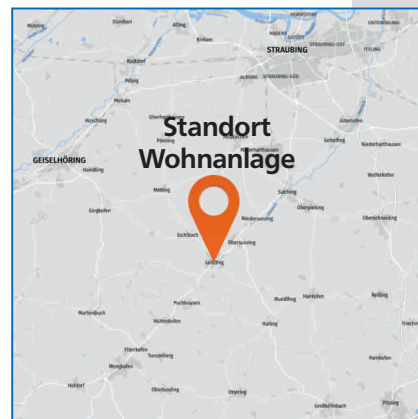
Herzlich willkommen in Leibl fing, wo ländliche Idylle auf moderne Lebensqualität trifft. Gelegen im Herzen des attraktiven Niederbayerns, bietet die Gemeinde eine Oase der Ruhe, ohne dass Sie auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten müssen. Während Sie vor Ort alles für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten finden, sind die wirtschaftlich starken Zentren wie Straubing oder Dingolfing in nur wenigen Autominuten erreichbar. So verbindet der Standort auf perfekte Weise die Gelassenheit des Landlebens mit der Dynamik der umliegenden Region. An diesem zukunftssicheren Standort entsteht eine exklusive Wohnanlage, die sich auf zwei stilvolle Gebäude aufteilt und gemeinsam eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bildet. Mit jeweils nur sechs Wohneinheiten pro Haus erwartet Sie hier eine angenehme, fast familiäre Nachbarschaft abseits anonymer Großanlagen. Die zeitgemäße Architektur fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und setzt im Innenbereich konsequent auf lichtdurchflutete Räume sowie durchdachte Grundrisse. Großzügige Fensterfronten und eine hochwertige Ausstattung schaffen hier ein behagliches Wohlfühlklima für gehobene Ansprüche. Ob als gemütliches Nest für Singles und Paare, als Lebensmittelpunkt für Familien oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Eigentumswohnungen bieten den perfekten Raum zum Ankommen und Entfalten. Sichern Sie sich Ihr neues Eigentum in einer Gemeinschaft, die Privatsphäre und Werthaltigkeit ideal vereint.



Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

LAGE UND STANDORT | LEIBLFING

Die Gemeinde Leiblfig besticht durch seine attraktive Lage im Herzen des Gäubodens und bietet eine erstklassige Lebensqualität, die ländliche Idylle perfekt mit einer modernen und leistungsstarken Infrastruktur verbindet. Die tägliche Nahversorgung ist durch einen EDEKA-Markt, traditionelle Handwerksbäckereien und Metzgereien direkt im Ort ideal abgedeckt, während gemütliche Gaststätten zur regionalen Einkehr einladen. Eine umfassende medizinische Betreuung durch ansässige Allgemein- und Zahnärzte sowie die direkte Nähe zu Apotheken garantieren eine hohe Versorgungssicherheit für alle Generationen. Besonders für Familien ist die Gemeinde attraktiv. Neben der örtlichen Grundschule bieten der Kindergarten St. Josef und das innovative Kinder- und Bildungszentrum hervorragende Betreuungsmöglichkeiten, während sämtliche weiterführende Schulen in den Nachbarstädten bequem erreichbar sind. Die Gemeinde profitiert massiv von ihrer Lage in einem der wirtschaftlich stärksten Dreiecke Niederbayerns. Als stabiler Standort ist Leiblfig selbst Heimat international tätiger Unternehmen wie der Firmengruppe Max Frank, profitiert aber vor allem von der unmittelbaren Nähe zu den großen Industriezentren. Während die BMW-Werke in Dingolfing nur einen Katzensprung entfernt sind, bietet der nahegelegene Wirtschaftsstandort Straubing als "Region der nachwachsenden Rohstoffe" und bedeutender Logistik- sowie Dienstleistungsknotenpunkt zahllose Arbeitsplätze in Industrie, Forschung und Verwaltung. Die verkehrstechnische Anbindung ist hierfür exzellent: Über die Staatsstraße 2141 erreichen Sie sowohl Straubing als auch Dingolfing in jeweils nur etwa 15 Minuten. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A92 und A3 sowie die Bundesstraße B20 für eine schnelle Vernetzung nach Regensburg, Deggendorf oder München. Abgerundet wird das Wohnprofil durch ein lebendiges Vereinsleben, sowie die naturnahen Erholungsflächen entlang der Aitrachauen, die direkt vor der Haustür zu sportlichen Aktivitäten und Entspannung im Grünen einladen.





ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE



Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 6 Außenstellplätze sowie 6 Garagen, die den Bewohnern komfortable und sichere Parkmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch ein gemeinschaftlich genutztes Müllhaus, das zentral angeordnet ist und zu einer ordentlichen sowie funktionalen Gestaltung der Anlage beiträgt.

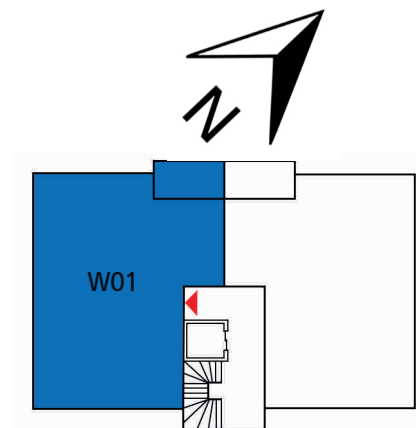
Im Kellergeschoss befinden sich separate Abstellräume für jede Wohnung, die zusätzlichen Stauraum für die Bewohner bieten. Eine Übersicht des Erdgeschosses mit der Anordnung der Stellplätze, Garagen und des Müllhauses finden Sie auf der nebenstehenden Darstellung.

WOHNUNG NR. 1 & 3 | 3-ZIMMER

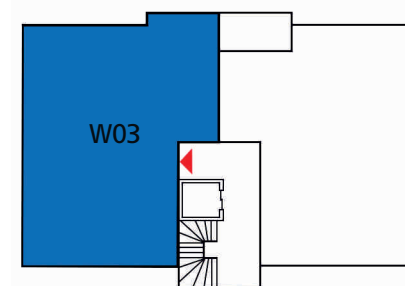


Wohnung 1 & 3:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	38,07
Schlafen:	18,83
Kind:	10,37
Bad:	9,37
Diele:	5,59
Terrasse/ Balkon (1/2)	3,43
Gesamt:	85,66

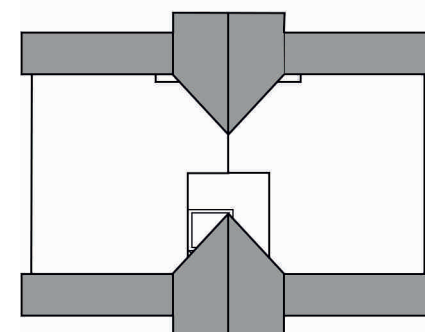
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.



Erdgeschoss



Obergeschoss



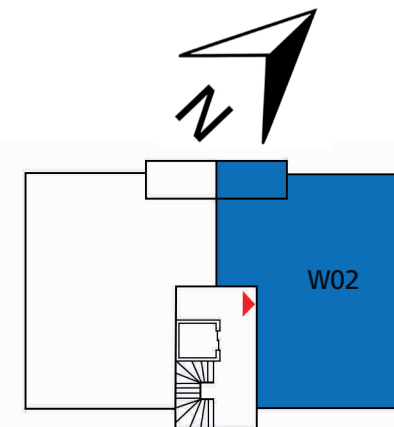
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 2 & 4 | 3-ZIMMER

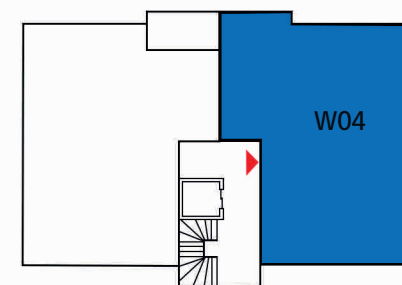


Wohnung 2 & 4:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	38,07
Schlafen:	18,83
Kind:	10,37
Bad:	9,37
Diele:	5,59
Terrasse/ Balkon (1/2)	3,43
Gesamt:	85,66

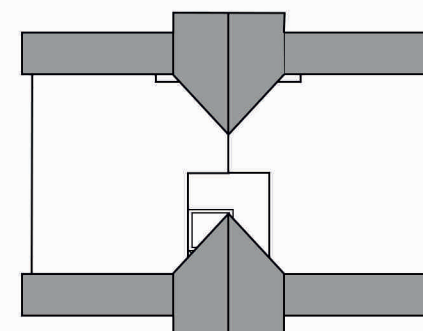
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

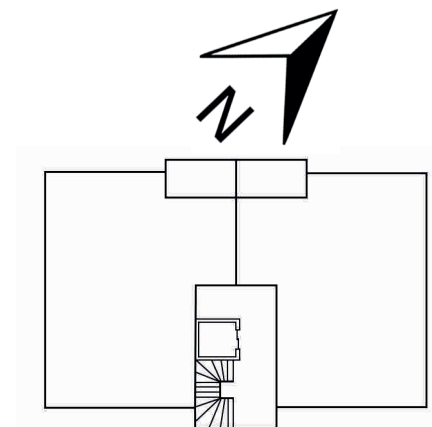


WOHNUNG NR. 5 & 6 | 3-ZIMMER

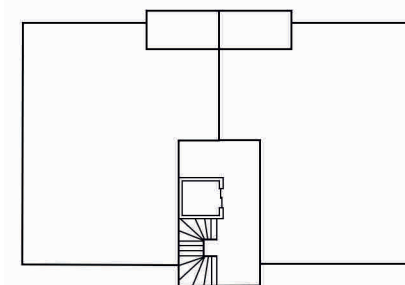


Wohnung 5 & 6:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	34,86
Schlafen:	15,99
Kind:	10,37
Bad:	7,96
Diele:	5,59
Terrasse/ Balkon (1/2)	3,42
Gesamt:	78,19

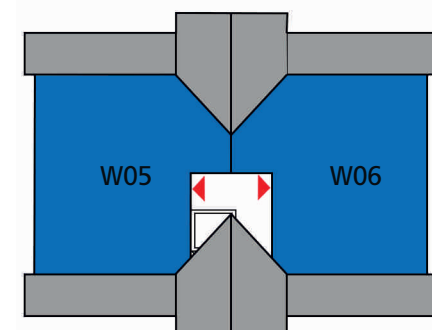
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Der Grundriss der Wohnung 5 ist gespiegelt. Wohnungen unmöbliert.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

BAUTRÄGER - Buchner Bau GmbH

Hinter diesem Bauvorhaben steht ein traditionsreiches Familienunternehmen aus Oberpiebing, das bereits seit 1977 Maßstäbe in der regionalen Baubranche setzt. Mit einer tief verwurzelten Leidenschaft für das Handwerk und jahrzehntelanger Erfahrung hat sich der Bauträger weit über die Grenzen seines Standorts hinaus einen Namen für höchste Qualität und Zuverlässigkeit gemacht. Während das Portfolio auch anspruchsvolle Projekte im Gewerbe- und Hallenbau umfasst, liegt das besondere Augenmerk des Unternehmens auf der Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Das eingespielte Team aus erfahrenen Planern und qualifizierten Handwerkern begleitet jedes Projekt mit größter Sorgfalt und persönlichem Engagement. Im Bereich des Wohnungsbaus reicht das Spektrum von exklusiven Einfamilienhäusern bis hin zu großzügig konzipierten Wohnanlagen. Dabei steht die enge Zusammenarbeit mit den Kunden stets im Mittelpunkt. Individuelle Bedürfnisse werden durch den Einsatz moderner Materialien und zeitgemäßer Bautechniken präzise umgesetzt. Von der ersten Skizze über die Rohbauphase bis hin zum detaillierten Innenausbau erhalten Erwerber hier alle Leistungen aus einer Hand, was eine konsistente Qualität und eine termingerechte Realisierung garantiert.



HAUSVERWALTUNG - Vilsmeier Wohnbau GmbH

Für die Betreuung der Wohnanlage steht Ihnen ab Objektstart die Vilsmeier Wohnbau GmbH aus Straubing als erfahrene Hausverwaltung zur Seite. Seit mehr als 30 Jahren profitieren Eigentümergemeinschaften von der zuverlässigen und transparenten Arbeit des Unternehmens, das mittlerweile über 1.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten kompetent betreut. Als zertifizierter Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) übernimmt das Team für Sie den kompletten Service – von der rechtssicheren Buchführung und Dokumentenverwaltung bis hin zur Organisation von Eigentümerversammlungen. Durch eine stetige Präsenz vor Ort und die jahrelange, eingespielte Zusammenarbeit mit bewährten, ortsansässigen Fachfirmen sichert die Vilsmeier Wohnbau GmbH die schnelle Instandhaltung und die nachhaltige Wertsicherung Ihrer Immobilie. Dies garantiert Ihnen als Eigentümer ein Höchstmaß an Entlastung im Alltag und die Sicherheit, dass Ihre Investition in besten Händen ist.



KfW 40 QNG - KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU | WOHNGEBÄUDE

Der KfW-40 QNG Standard (klimafreundlicher Neubau) ist ein Gebäudestandard, der erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie stellt.

Neubauten müssen in Deutschland gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) gewisse Werte für den Primärenergiebedarf (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung) und den Transmissionswärmeverlust (Energieverlust einer Immobilie nach außen) einhalten, sie dürfen also nicht mehr Energie verbrauchen, als die EnEV vorschreibt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert den Bau energieeffizienter Immobilien.

Ziel hierbei ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens.

Zu diesem Zweck hat sie eigene Effizienzhaus-Klassen definiert. Ein Gebäude mit der Kennziffer 100 erfüllt die Vorschriften der EnEV zu 100 Prozent. Ein Haus mit dem Standard KfW 40 unterschreitet diesen Wert sogar: Es verbraucht 60 Prozent weniger Primärenergie als die EnEV vorgibt, ist also noch energieeffizienter. Die Wohnanlage entspricht dem KfW 40 QNG Standard mit Nachhaltigkeitsklasse.

Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und wird deshalb staatlich gefördert, Ihnen stehen dadurch die Fördermöglichkeiten der KfW-Bank zur Verfügung. **Und Sie erwerben damit eine nachhaltige Immobilie.**



KfW 40 QNG Standard

Durch den Bau der Wohnanlage im KfW 40 QNG Standard erhalten Sie nicht nur einen klimafreundlichen Neubau sondern auch Zugang zu lukrativen KfW-Fördermitteln.

KfW Programm 297/298

bis zu 150.000,- € Darlehen
zinsgünstiges KfW Darlehen

Weitere Informationen unter: www.kfw.de

Abschreibung (bei Vermietung)

Die Gebäudeherstellungskosten können wahlweise linear nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz jährlich mit 3 % oder degressiv nach dem Wachstumschancengesetz nach § 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz jährlich mit 5 % abgeschrieben werden. Daraus ergibt sich ein großer Steuervorteil für Kapitalanleger beim Kauf von zertifizierten Neubauten mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Sonderabschreibung

(bei entgeltlicher Vermietung für die Dauer von mindestens 10 Jahren)

Zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG oder § 7 Abs. 5a EStG kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von jährlich bis zu 5 % im Jahr der Anschaffung und den drei darauffolgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Die Förderhöchstgrenze (Bemessungsgrundlage) für die Sonderabschreibung beträgt nach § 7b Abs. 3 EStG 4.000 Euro pro m² Wohnfläche. Eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung reduziert den abschreibungsfähigen Restwert der Immobilie für die reguläre Abschreibung. Da es sich bei der Sonderabschreibung um eine Jahresabschreibung handelt, kann auch im Jahr des Erwerbs unabhängig vom Kaufdatum das komplette Jahr abgesetzt werden. Eine Kombination der degressiven AfA und der Sonder-AfA ist möglich.

STEUERLICHE ASPEKTE - HINWEIS



Hinweis

Diese steuerrechtlichen Ausführungen gelten nur für den Erwerb aus Privatvermögen und sind nicht als abschließende steuerliche Beurteilung zu verstehen. Potenziellen Käufern wird daher empfohlen, sich an ihren Steuerberater zu wenden.

IHRE ANSPRECHPARTNER - VR-IMMOBILIEN GMBH

Vertrauen Sie auf Kompetenz und Erfahrung

Als Immobiliendienstleister in der Region kennen wir die regionalen Immobilienmärkte mit ihren Entwicklungspotentialen sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns den Bedarf nach nachhaltigem Wohnraum erkennen.

Als Käufer einer Immobilie in unserem Haus, egal ob als Anleger oder Eigennutzer, verlassen Sie sich deshalb bei unseren Angeboten für „Regionales Wohnen“ auf:

- Solide errichtete Wohnanlagen durch unsere erstklassigen und erfahrenen Partner
- Ansprechende Wohnlösungen für Jedermann
- Renditestarke Investitionen
- Langjährige Vermietungserfahrung unserer Kollegen

Ihre Ansprechpartner:

Wir beraten Sie professionell und in vollem Umfang, gerne auch zum Thema Finanzierung und Fördermöglichkeiten.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

VR-Immobilien GmbH
Marienplatz 1, 94405 Landau a.d. Isar
Telefon: 09951 950-500
E-Mail: info@vr-immoprofis.de
Internet: www.vr-immoprofis.de



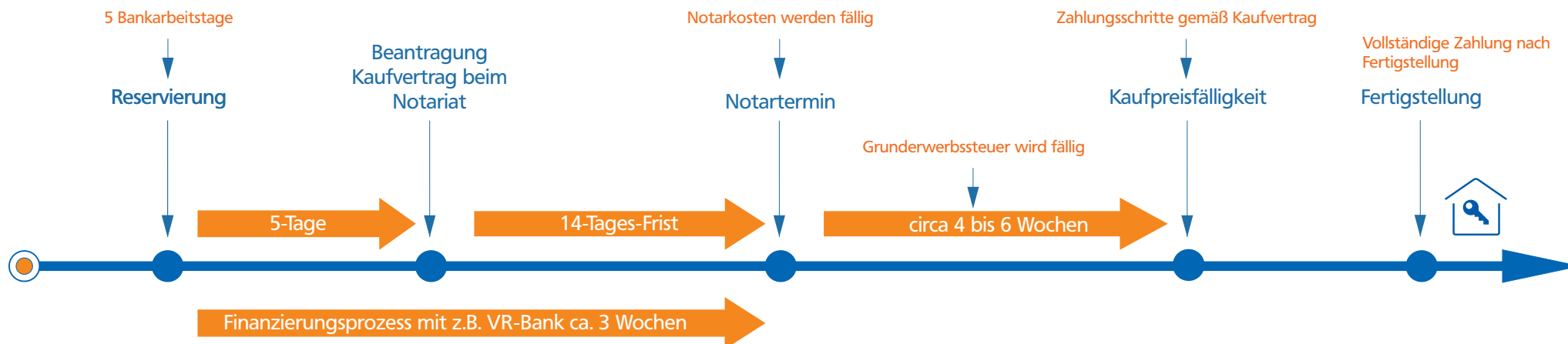
Maria Reisbeck
Immobilienberaterin



Fabian Straubinger
Immobilienberater



DER WEG ZU IHREM NEUEN EIGENHEIM



Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, Max Zangerl GmbH, VR-Bank Landau-Mengkofen eG
Einzelne Bilder können mit KI generiert worden sein
Lageplan: www.mapz.com

Prospekthaftungshinweis

Dieses Expose stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Expose wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.



Verkauf

VR-Immobilien 

VR-Immobilien GmbH
Marktplatz 21
94431 Pilsting

Tel: 09951 950 500
Fax: 09951 950 521

www.vr-immoprofis.de
info@vr-immoprofis.de