Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

LEINTORGÄRTEN

Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg

KFW55

Bauherr:

VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH
Hafenstr. 4-6
31582 Nienburg

Angaben zum Energieausweis: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 16 (1) EnEV

Vermarktung im Alleinauftrag /

Finanzierung:

Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
Hafenstr. 4-6, 31582 Nienburg
Telefon: 05021/986-1061 Handy: 01629740566
immobilien@vb-isun.de www.vb-isun.de

Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg

Visualisierungen sind beispielhaft

Vorwort:

Nahe zur Nienburger Innenstadt, im Stadtteil Leintor an der Freytagstraße, entsteht ein modernes Wohngebiet mit 9 Bungalows und einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Das Projekt wird nach modernen baulichen Kriterien errichtet. Die zentrale Lage zur Innenstadt und zu den Wallanlagen, die bequem fußläufig zu erreichen sind, machen das Wohnen in den Leintorgärten so interessant. Die Wohneinheiten erstrecken sich über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Ein Aufzug bringt Sie in das Obergeschoss und Untergeschoss und ermöglicht barrierearmen Zugang zu den Wohnungen und Kellerräumen. Zudem kann zu jeder Wohnung ein eigener Stellplatz erworben werden. Es wird 7 Carportstellplätze und 2 freie Stellplätze geben. Hochwertige Böden bzw. Fliesen in Bädern und WCs, dreifach-verglaste Fenster sowie Fußbodenheizung in den gesamten Wohnräumen gehören zum Ausstattungsstandard.

Sonderwünsche bezüglich der Ausstattung und Gestaltung der Räume werden gerne auf Ihre Realisierbarkeit geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Bauvorhaben:

Der Baukörper fügt sich optimal in das Bild des neuen Wohngebietes Leintorgärten ein. Das architektonisch gut durchdachte Gebäude ist optimal in Südostausrichtung gelegen und überzeugt durch eine moderne Ausstattung.

Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet, eine davon rollstuhlgerecht. Großzügige Verglasungen sorgen für lichtdurchflutete Räume zu jeder Jahreszeit.

Bauausführung: Das Objekt wurde unter modernen Gesichtspunkten konzipiert. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Pumpe mit Pufferspeicher, die Warmwasserbereitung über einen Durchlauferhitzer. Die Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsanlagen mit bedarfsgerechter Be- und Entlüftung der Einzelräume gem. Energiekonzept. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die moderne Ausführung sorgt, ebenso wie der Einbau eines Aufzugs, für das besondere Ambiente der Wohnanlage.

Durch eine Teilungserklärung in Wohnungs-, Teil- und Gemeinschaftseigentum wird das Gebäude aufgeteilt.

Jedes einzelne Eigentum erhält ein eigenes Grundbuchblatt.

Außenanlage: Wird nach den Plänen des Architekten erstellt.

Bauherr/Verkäufer: VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH, Hafenstr. 4-6, 31582 Nienburg

Bei der VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH handelt es sich um ein Unternehmen der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG.

Kaufpreiszahlung: Nach dem die notariellen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und die Abnahme der jeweiligen Wohnung erfolgt ist.

Erwerbsnebenkosten: derzeit 5,0 % Grunderwerbssteuer
ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten

Die Kosten der Vermarktung (Vermittlungsprovision) übernimmt der Verkäufer für Sie. Die Vermittlungsprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der ges. MwSt. von derzeit 19,00 % und ist in den Kaufpreisen enthalten.

Gewährleistung: 5 Jahre nach BGB

Wohnfläche gesamt: ca. 640 m²

Angabenvorbehalt: Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechen dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Diese Mappe wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt.

Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrages.

Bei den beschriebenen Grundlagen ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Wir empfehlen Ihnen, ggf. die steuerlichen Aspekte mit Ihrem Steuerberater zu besprechen.

Fazit: Erfüllen Sie sich den Traum einer eigenen Wohnung in zentraler Lage und moderner Ausstattung. Das besondere Ambiente der Anlage wird Ihnen ein Stück Lebensqualität und Geborgenheit sichern.

Reservieren Sie sich eine der noch freien Wohnungen!

LEINTORGÄRTEN

Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg

Preisliste

Wohnung-Nr.	Lage	Beschreibung	Wohnfläche m²	Kaufpreis
1	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, rollstuhlgerecht, Terrasse	117,85	**reserviert**
2	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Terrasse	105,07	**399.000,-- €**
3	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Terrasse	94,23	**reserviert**
4	Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	84,81	**reserviert**
5	Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	55,61	**218.000,-- €**
6	Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	91,96	**reserviert**
7	Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	91,33	**reserviert**

Anmerkung:

Alle genannten Preise sind Festpreise. Sie wurden auf Basis des aktuellen Mehrwertsteuersatzes von 19 % ermittelt. Eine eventuelle Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer geht zu Lasten des Käufers.

Zu den Kaufpreisen kommt keine Vermittlungsprovision hinzu! Diese übernimmt der Verkäufer für Sie.

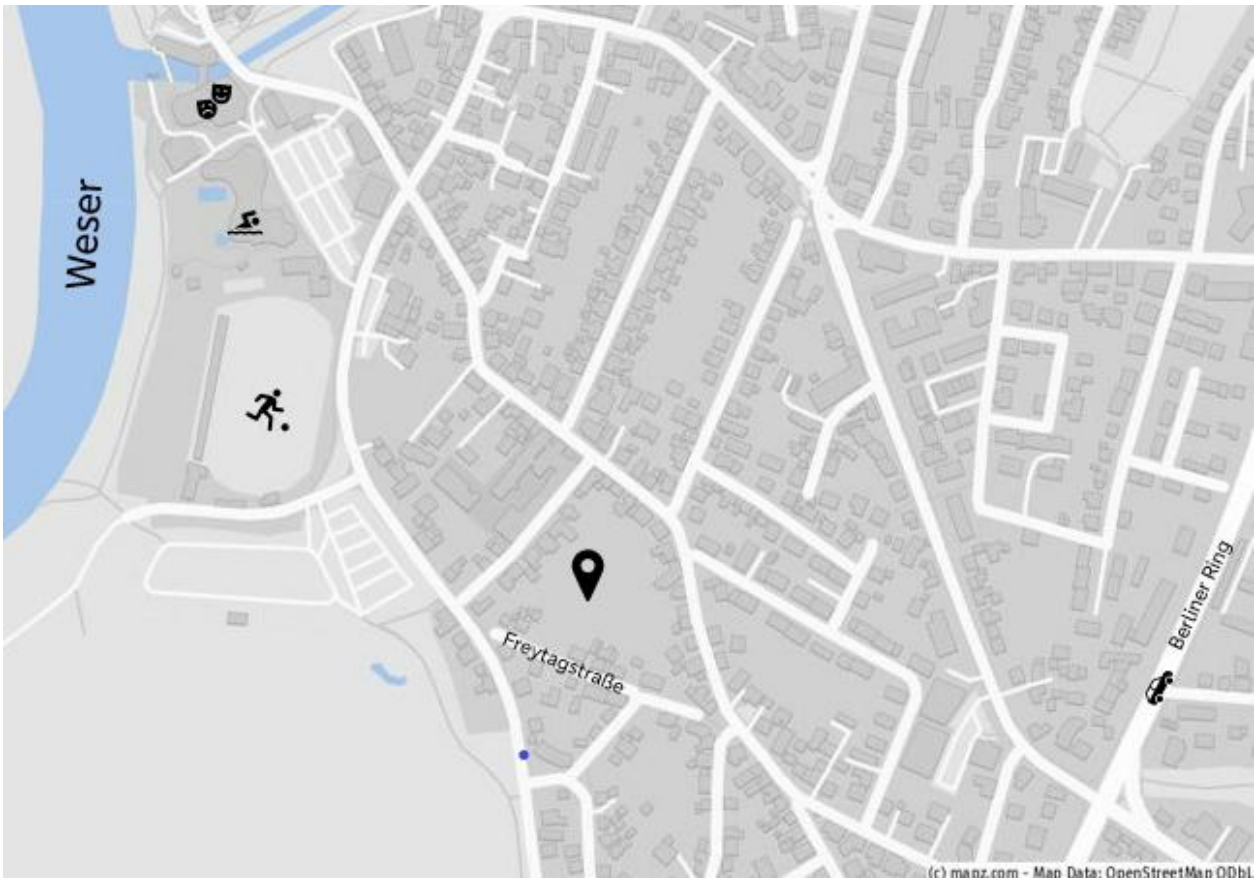
Der Preis für ein Carport beträgt: **11.500,00 €**

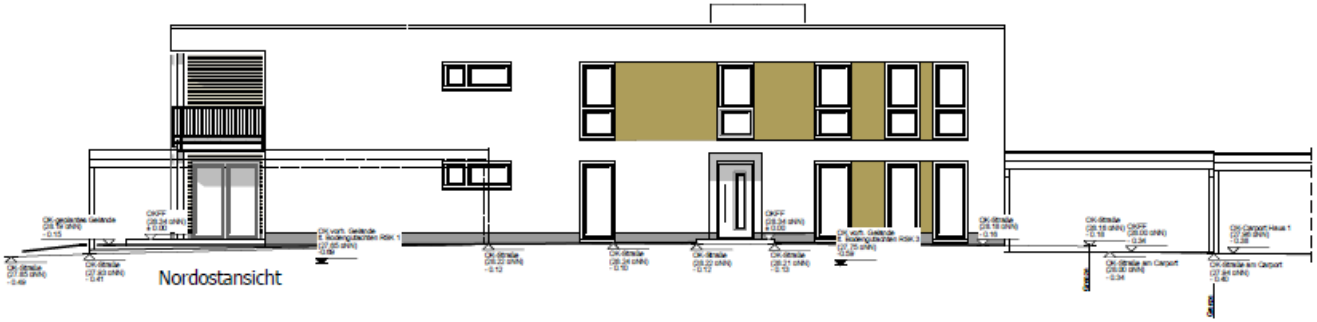
Der Preis für ein PKW-Stellplatz beträgt: **7.500,00 €**

Steuervorteile sichern & clever investieren

Der Erwerb und die Vermietung unserer hochwertigen Eigentumswohnungen in den Leintorgärten können für Kapitalanleger attraktive steuerliche Vorteile bieten. Nach derzeitiger Gesetzeslage besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit, einen Teil der Investitionskosten im Rahmen der degressiven AfA (Abschreibung durch Abnutzung) steuerlich geltend zu machen.
Unter bestimmten Voraussetzungen können hierbei bis zu 5 % derInvestitionskosten angesetzt werden. Die konkrete steuerliche Ausgestaltung sowie die individuelle Vorteilhaftigkeit hängen von den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers ab.
Diese Angaben stellen keine steuerliche Beratung dar. Eine verbindliche Beurteilung der steuerlichen Auswirkungen sollte stets durch einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht erfolgen.

Leintorgärten - Lage

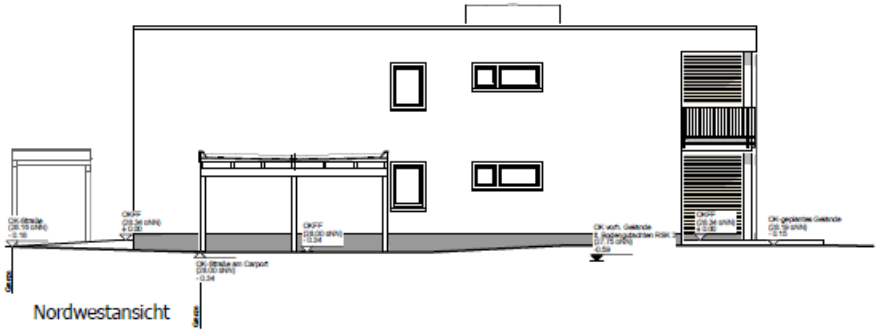




Nordostansicht

Südostansicht

Südwestansicht



Nordwestansicht

abweichendes Material, gemäß B-Plan

farblich abgesetzt, gemäß B-Plan

Haus 10

INDEX	ÄNDERUNG	NAME	DATUM
C	Höhen für Bauamt eingetragen	Sch	10.10.22
B	Fassadengestaltung geändert	Sch	13.07.22
A	Fassadengestaltung geändert, Überdachung Fahrräder eingetragen	Sch	12.07.22

Husmann & Söhne GmbH & Co. KG - Architektur und Ingenieur - Büro

Maschstraße 16, 49356 Diepholz, Telefon: 05441/978-0, Fax: 978-41

Bauherr: VB-Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH, Hafenstraße 4 - 6, 31582 Nienburg

Bauwerk: Neubau eines Wohnhauses mit 7 WE, 4 Nebengebäuden, 8 Einstellplätzen (Haus 10), 31582 Nienburg, Hildebrandstr. 1

Planbezeichnung: Ansichten

Gezeichnet: Schüttler

Geprüft:

Maßstab: 1 : 100

KfW 55

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

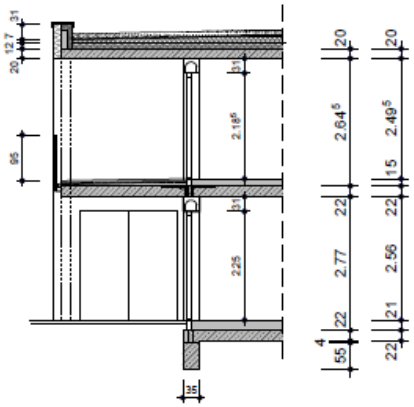
Plan-Nr.: 5

Index: C

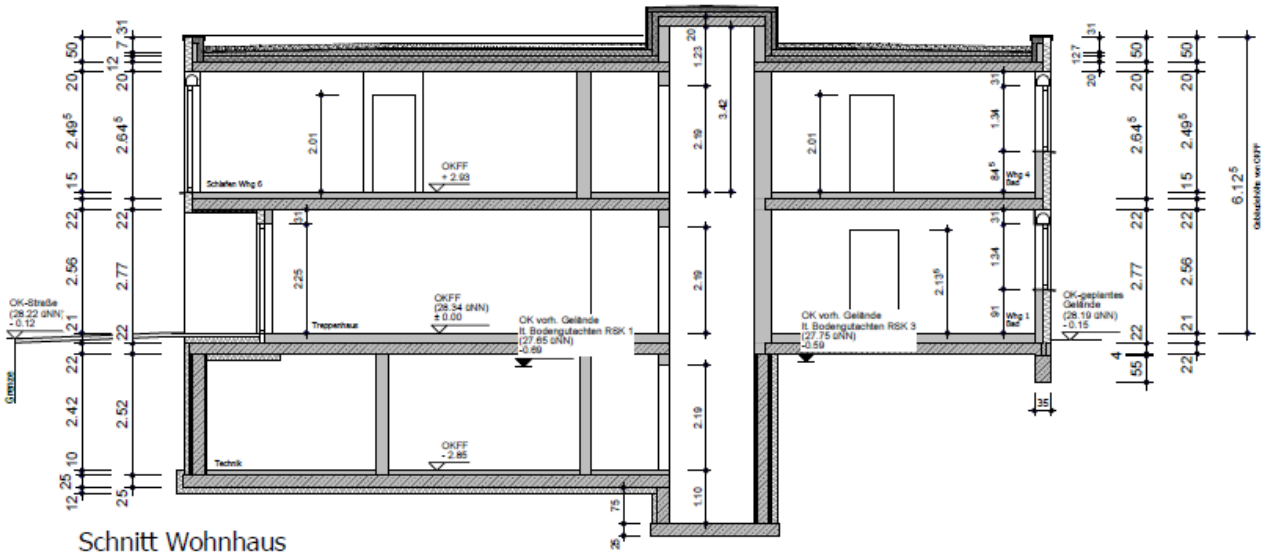
Auftrag-Nr.: 22 - 009

Datum: 19.04.2022

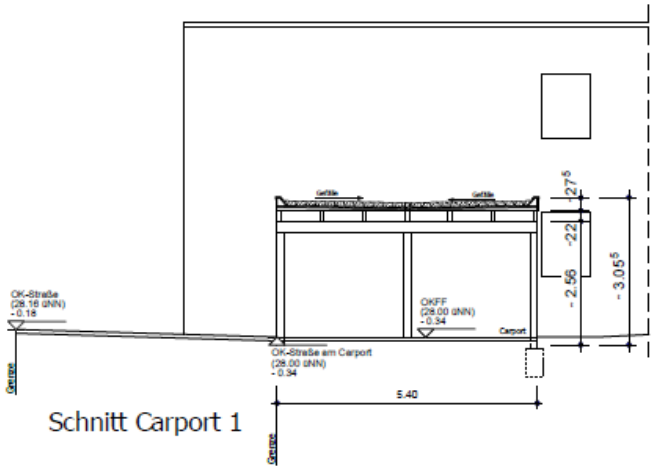
Diese Unterlage ist Eigentum der Husmann & Söhne GmbH & Co. KG
Sie ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendt werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz.
Copyright by Husmann & Söhne GmbH & Co. KG



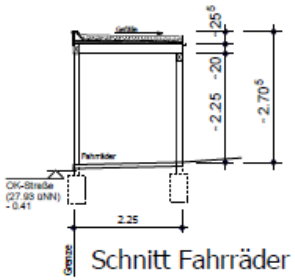
Schnitt Balkon



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Carport 1



Schnitt Fahrräder

Haus 10

INDEX	ÄNDERUNG	NAME	DATUM
C	Höhen für Bauamt eingetragen	Sch	11.10.22
B	Gründach Wohnhaus	Sch	13.07.22
A	Überdachung Fahrräder eingetragen	Sch	12.07.22

Husmann & Söhne GmbH & Co. KG - Architektur und Ingenieur - Büro

Maschstraße 16, 49356 Diepholz, Telefon: 05441/978-0, Fax: 978-41

Bauherr: VB-Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH, Hafenstraße 4 - 6, 31582 Nienburg

Bauwerk: Neubau eines Wohnhauses mit 7 WE, 4 Nebengebäuden, 8 Einstellplätzen (Haus 10), 31582 Nienburg, Hildebrandstr. 1

Plandarstellung: **Schnitte**

Gezeichnet: Schottler

Geprüft:

Maßstab: 1 : 100

KfW 55

Bauherr

Entwurfsverfasser

Plan-Nr.: 4

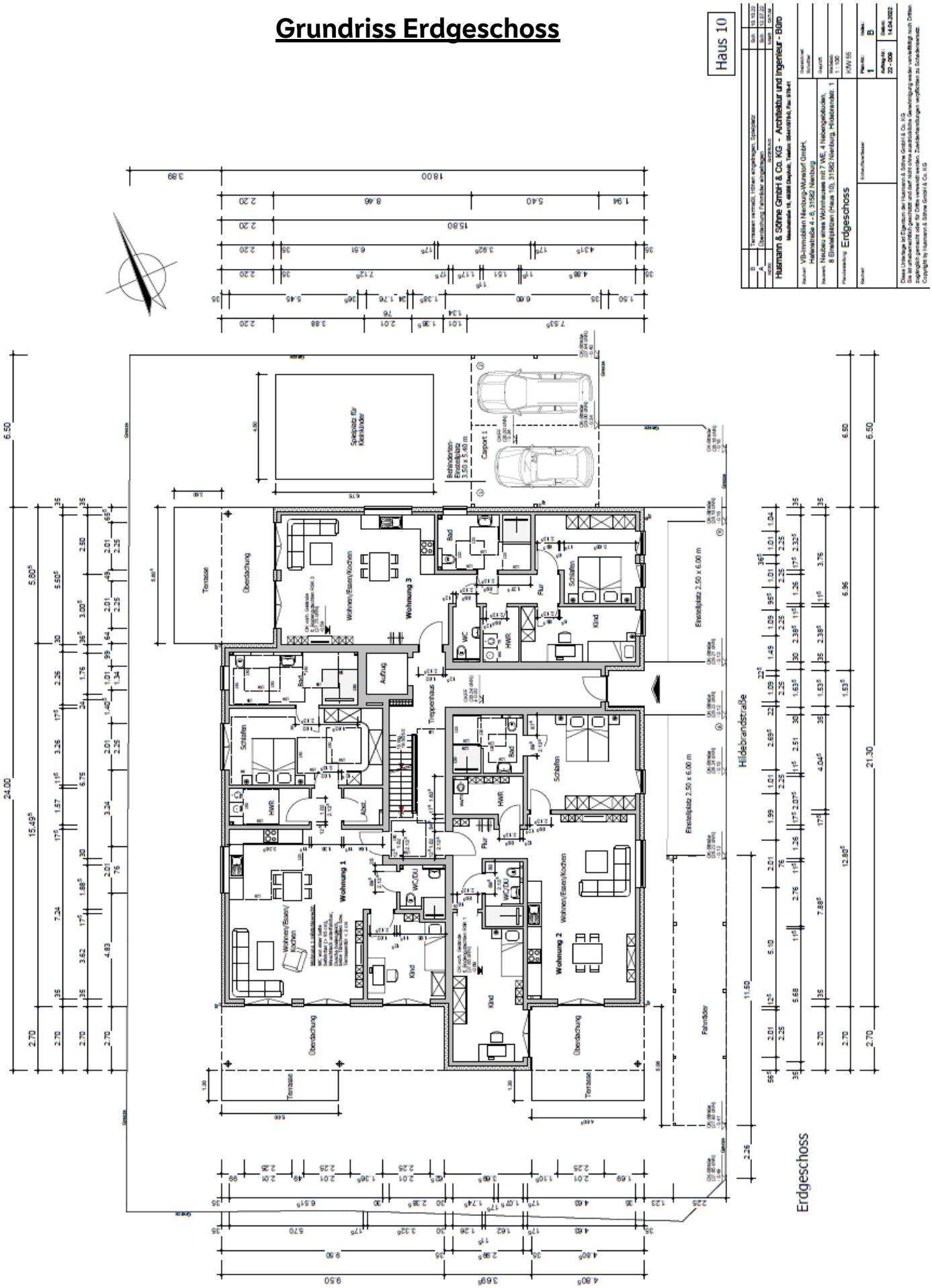
Index.: C

Auftrag-Nr.: 22 - 009

Datum: 23.02.2022

Diese Unterlage ist Eigentum der Husmann & Söhne GmbH & Co. KG
Sie ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendt werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz.
Copyright by Husmann & Söhne GmbH & Co. KG

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundrisse

Wohnung 1

Wohnung 2

Wohnung 3

Wohnung 4

Wohnung 5

Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung 6

Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung 7

Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung
Fassung: Januar 2016

1 Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2 Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat – unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.

3 Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.

4 Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis in Textform mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.

5 Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.

6 Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.

7 Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.
Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.

Streitbeilegungsverfahren

Möglichkeiten der Beilegung von Streitigkeiten

Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG nimmt am Streitbeilegungsverfahren der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe teil.
Für die Beilegung von Streitigkeiten mit der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG besteht für Privatkunden, Firmenkunden sowie bei
Ablehnung eines Antrags auf Abschluss eines Basiskontovertrags für Nichtkunden die Möglichkeit, sich an den Ombudsmann für die genossenschaftliche Bankengruppe zu wenden.

• Ombudsmann für die genossenschaftliche Bankengruppe:
http://www.bvr.de/Service/Kundenbeschwerdestelle

Näheres regelt die "Verfahrensordnung für die außergerichtliche Schlichtung von Kundenbeschwerden im Bereich der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe", die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird. Die Beschwerde ist in Textform zum Beispiel mittels Brief, Fax oder E-Mail an die Kundenbeschwerdestelle des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken BVR zu richten.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken – BVR
Schellingstraße 4
10785 Berlin
Fax: 030-20211908
E-Mail: Kundenbeschwerdestelle@bvr.de

Betrifft der Beschwerdegegenstand eine Streitigkeit aus dem Anwendungsbereich des Zahlungsdiensterechts
(§§ 675c bis 676c des Bürgerlichen Gesetzbuches, Art. 248 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch,
§ 48 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes und Vorschriften des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes) besteht zudem
die Möglichkeit, eine Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzulegen. Auch die
Verfahrensordnung ist dort erhältlich. Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung bereit, die sogenannte
OS-Plattform.

• OS-Plattform:
https://ec.europa.eu/consumers/odr/