

VR-IMMO
Wohnwerk 1
Haidlfing



Lebensqualität in jeder Hinsicht



Willkommen in der Wohnanlage Wohnwerk 1 – Haidlfing

Die moderne Wohnanlage „Wohnwerk 1 - Haidlfing“ entsteht im Ort Haidlfing innerhalb der niederbayerischen Marktgemeinde Wallersdorf.

Das Neubauprojekt verbindet zeitgemäße Architektur mit einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. Die Anlage umfasst effizient geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die sich sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien eignen.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen direkt zugänglichen, eigenen Gartenanteil, der erweiterten Freiraum im Grünen bietet. Die Wohnungen im Obergeschoss sind mit großzügigen Balkonen ausgestattet, die den Wohnbereich im Freien erweitern.

Durch die Kombination aus durchdachten Grundrissen und der gewachsenen Infrastruktur des Marktes Wallersdorf bietet das Objekt eine hohe Lebensqualität sowie eine zukunftssichere Wohnlösung in einer wirtschaftlich starken Region.





Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert

LAGE UND STANDORT | HAIDLFING

Die Wohnanlage befindet sich im gewachsenen Ort Haidlfing innerhalb der Marktgemeinde Wallersdorf im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Geografisch im wirtschaftlich dynamischen Gäuboden gelegen, verbindet der Standort eine ruhige, ländlich geprägte Wohnqualität mit einer strategisch hervorragenden Verkehrsanbindung.

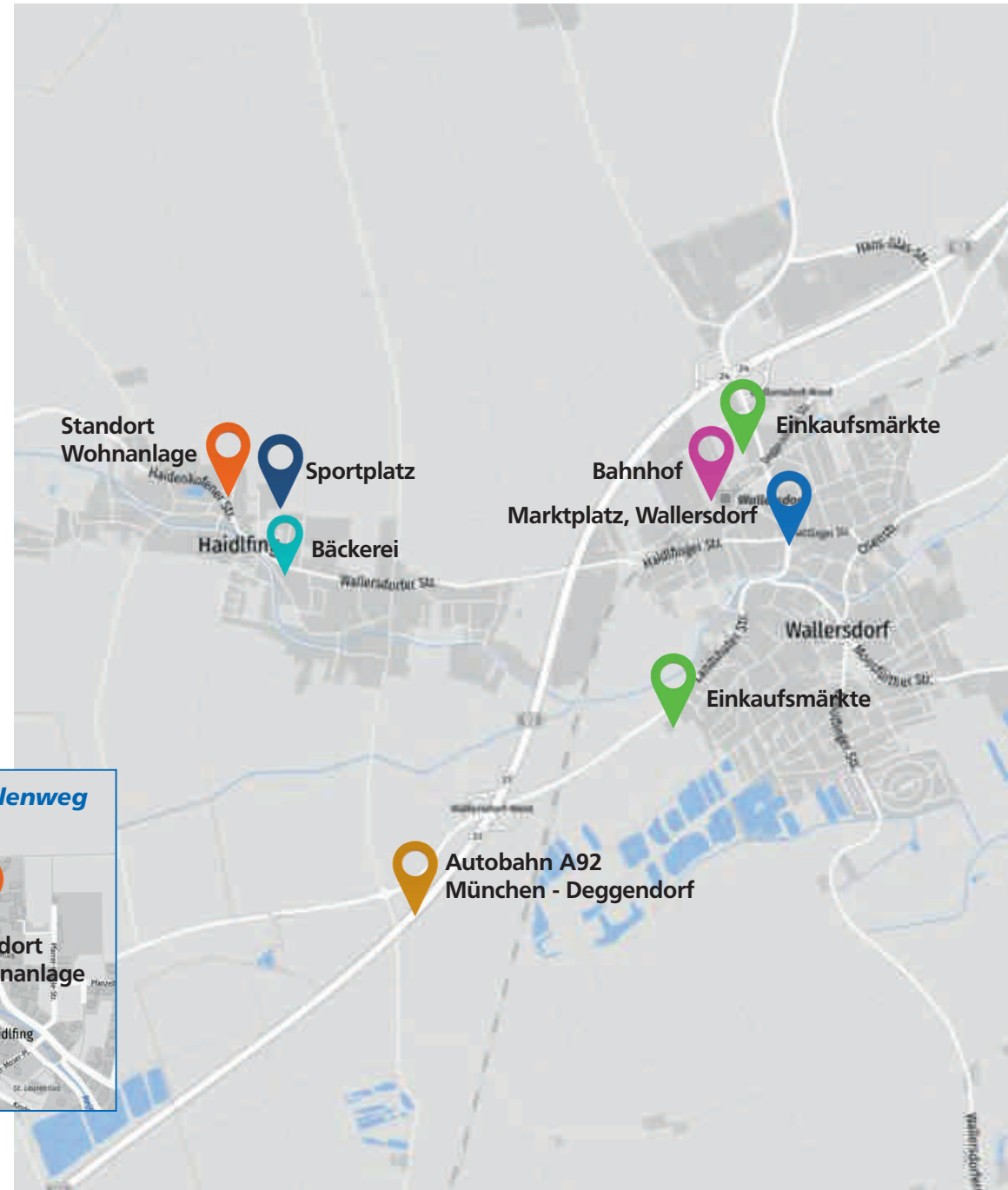
Über die in wenigen Minuten erreichbare Autobahn A 92 sowie die Bundesstraße B 20 sind die umliegenden Städte und großen Arbeitgeber der Region, darunter Straubing, Deggendorf, Landshut und insbesondere der BMW-Standort Dingolfing, schnell und unkompliziert erreichbar.

Für Pendler bietet zudem der Bahnhof im benachbarten Ort Wallersdorf regelmäßige Bahnverbindungen auf der wichtigen Achse zwischen München und Passau.

Die Nahversorgung ist durch die unmittelbare Nähe zum rund zwei Kilometer entfernten Zentrum von Wallersdorf umfassend gewährleistet. Dort befinden sich unterschiedliche Supermärkte, Bäckereien, Banken sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte und Apotheken.

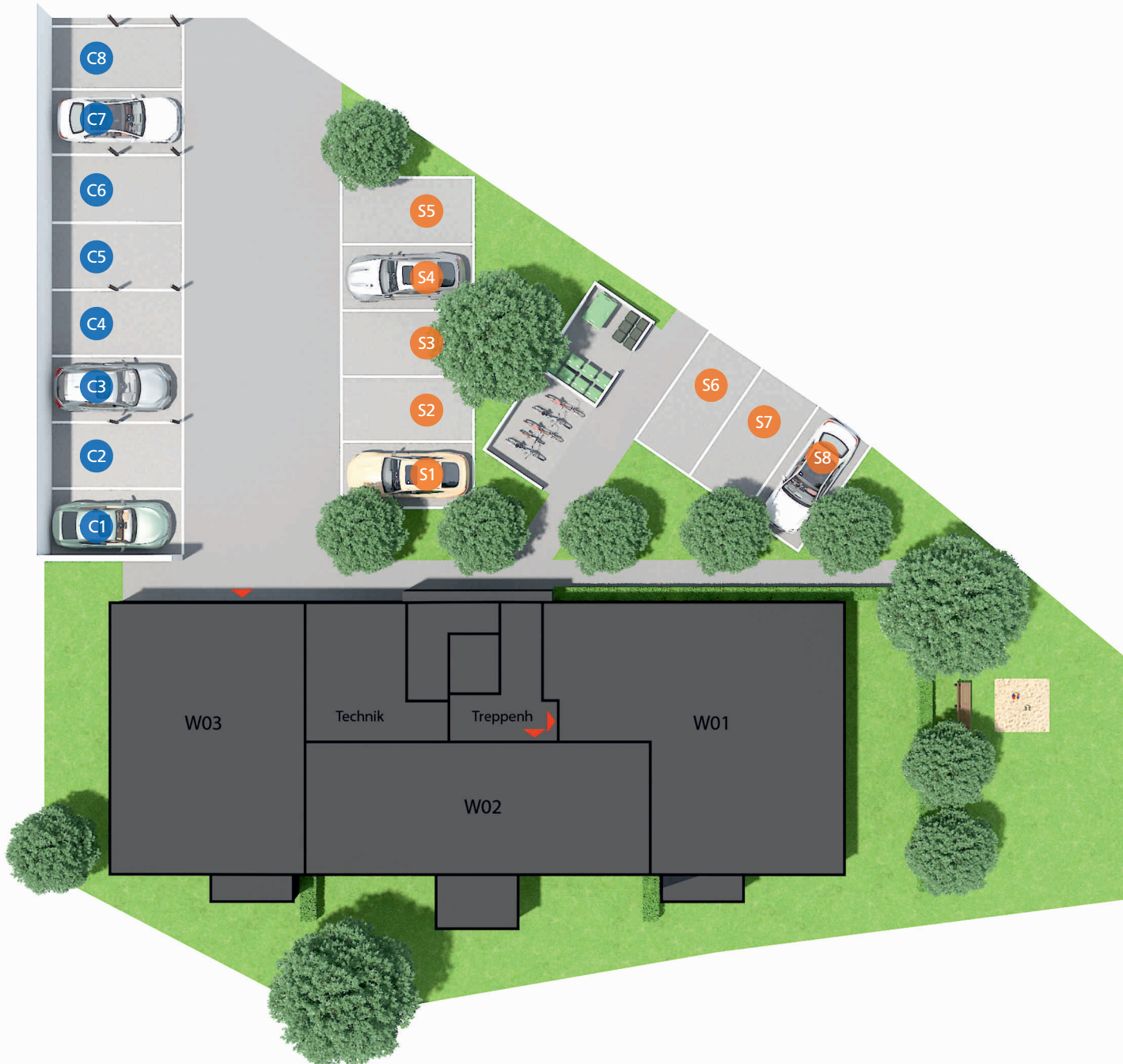
Auch Familien profitieren von der etablierten Infrastruktur der Gemeinde, die über Kindergärten, eine Kinderkrippe und eine Grund- und Mittelschule verfügt.

Direkt vor Ort in Haidlfing runden ein aktives Vereinsleben und die umliegende Natur das Angebot ab und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.





ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE



Hinweis zur Wohnanlage

Jeder Wohnung ist ein Außenstellplatz sowie ein Carport zugeordnet. Zusätzlich zu den Abstellräumen in den Wohnungen erhält jeder Käufer einer Wohnung einen Speicherabteil von ca. 3 m² im zweiten Obergeschoss.

Auszug aus dem 2. Obergeschoss - Abstellräume

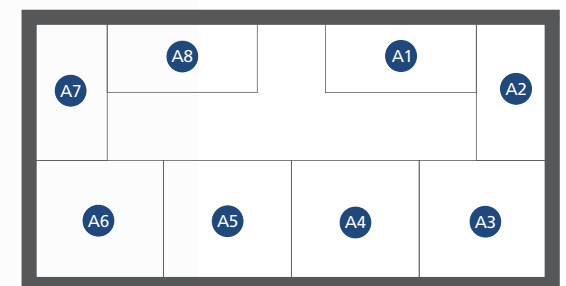


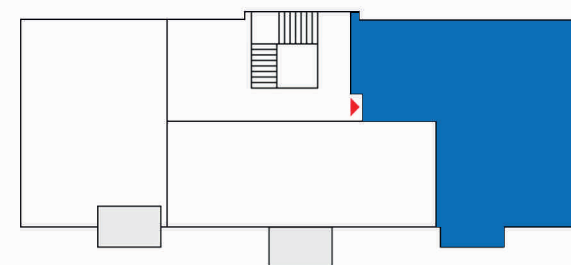
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

WOHNUNG NR. 1 | 3-ZIMMER

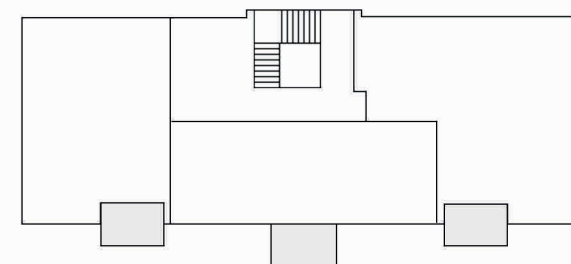


Wohnung 1:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,89
Schlafen:	14,70
Kind:	12,82
Bad:	5,52
Diele:	6,74
Abstellraum:	2,99
Terrasse (1/2)	3,01
Gesamt:	73,67

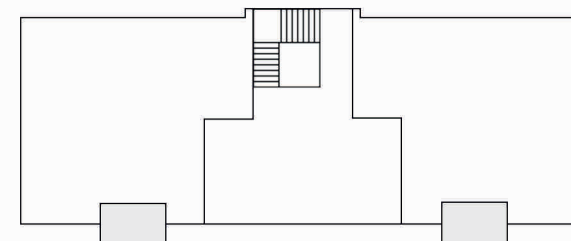
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



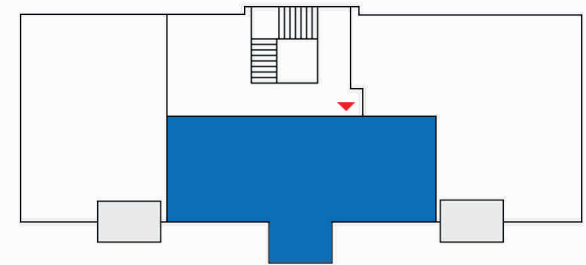
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 2 | 2-ZIMMER

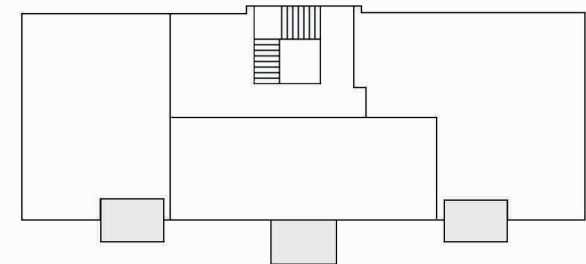


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert

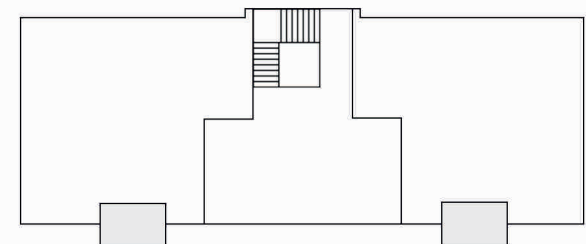
Wohnung 2:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	27,33
Schlafen:	13,58
Bad:	5,81
Diele:	5,74
Abstellraum:	2,22
Terrasse (1/2)	3,00
Gesamt:	57,68



Erdgeschoss



Obergeschoss



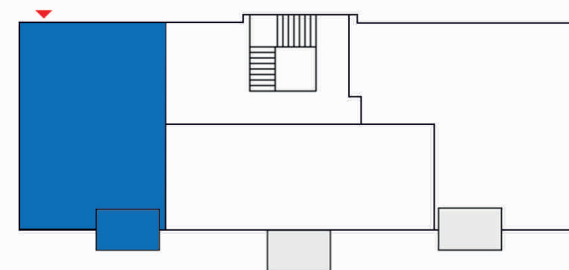
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 3 | 2-ZIMMER

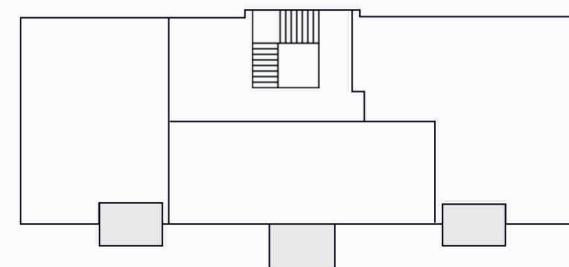


Wohnung 3:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	25,99
Schlafen:	13,58
Bad:	5,52
Diele:	4,86
Abstellraum:	4,17
Terrasse (1/2)	3,01
Gesamt:	57,13

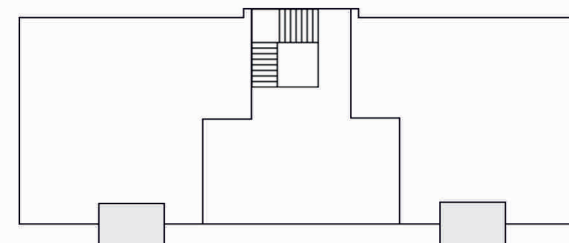
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



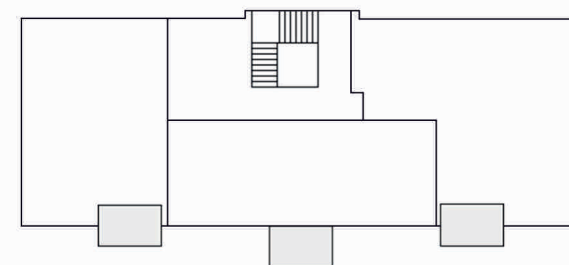
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 4 | 3-ZIMMER

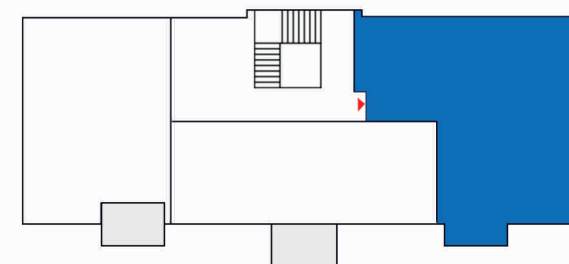


Wohnung 4:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,89
Schlafen:	14,70
Kind:	12,82
Bad:	5,52
Diele:	6,74
Abstellraum:	2,99
Balkon (1/2)	3,01
Gesamt:	73,67

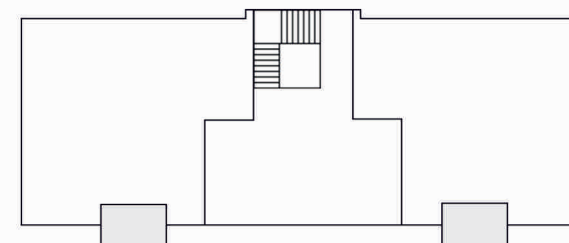
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



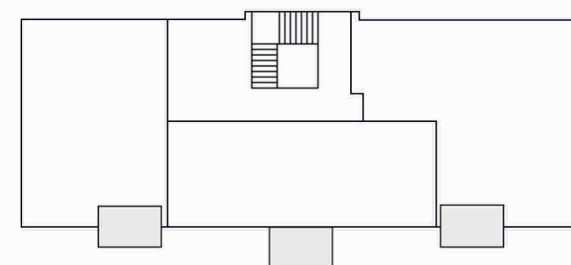
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 5 | 2-ZIMMER

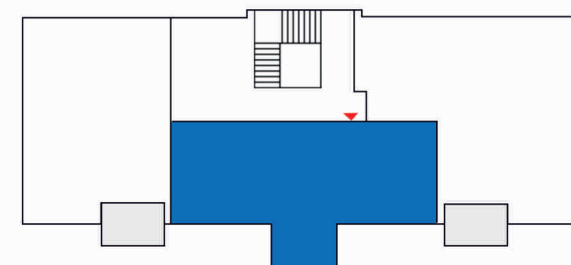


Wohnung 5:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,33
Schlafen:	13,58
Bad:	5,81
Diele:	5,74
Abstellraum:	2,22
Balkon (1/2)	3,00
Gesamt:	57,68

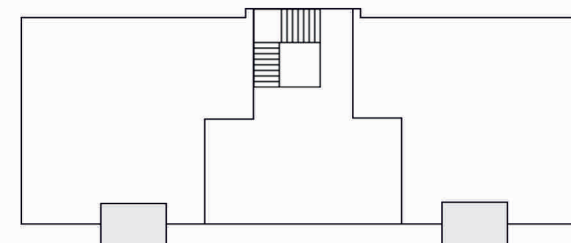
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



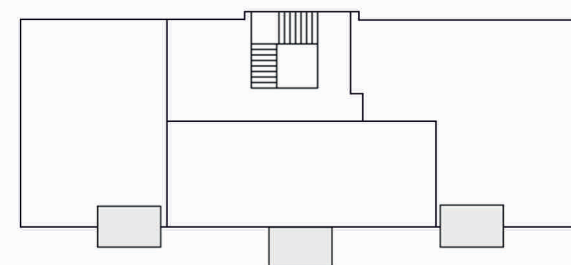
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 6 | 3-ZIMMER

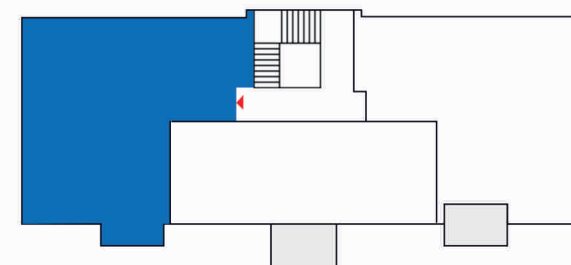


Wohnung 6:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,89
Schlafen:	14,70
Kind:	12,82
Bad:	5,52
Diele:	6,74
Abstellraum:	2,99
Balkon (1/2)	3,01
Gesamt:	73,67

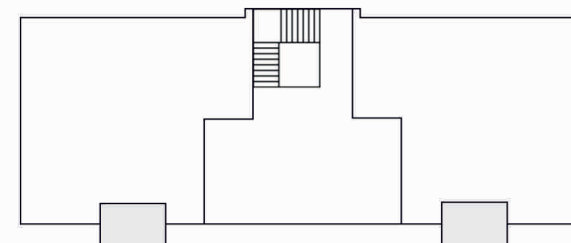
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



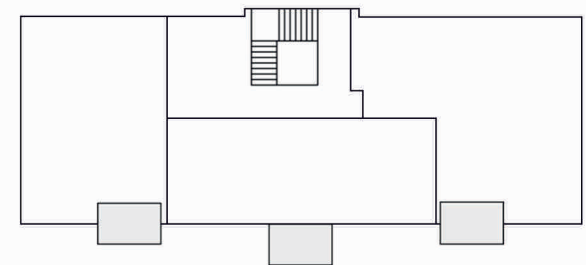
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 7 | 3-ZIMMER

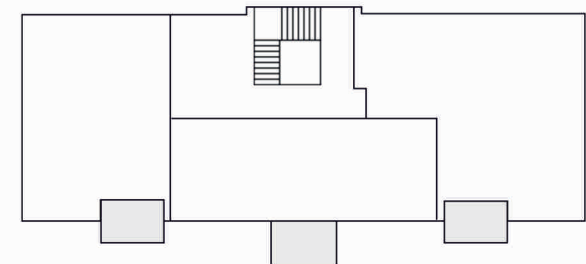


Wohnung 7:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,52
Schlafen:	12,79
Kind:	10,95
Bad:	5,83
Diele:	7,44
Abstellraum:	3,86
Balkon (1/2)	3,01
Gesamt:	71,40

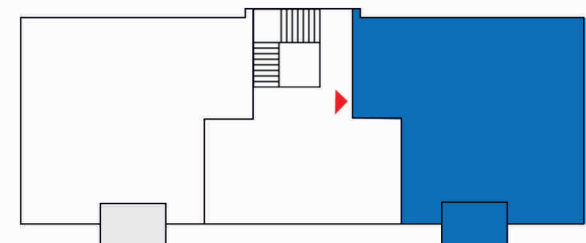
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss

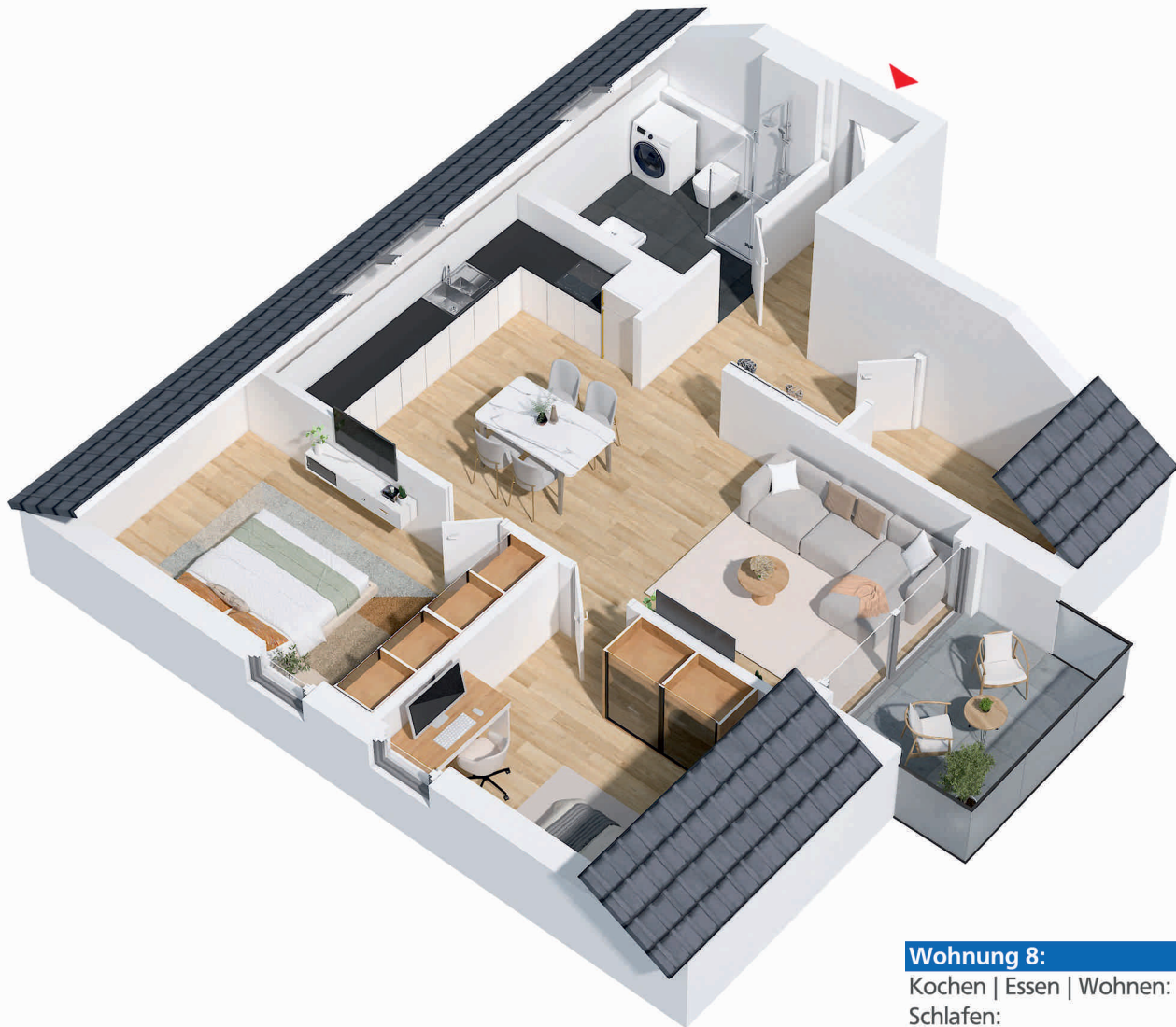


Obergeschoss



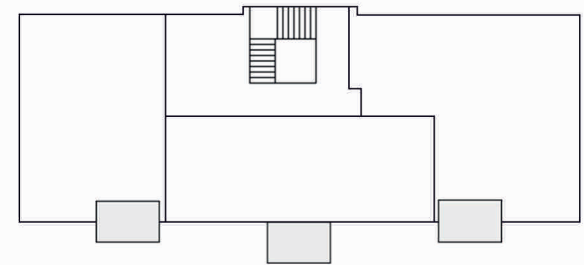
Dachgeschoss

WOHNUNG NR. 8 | 3-ZIMMER

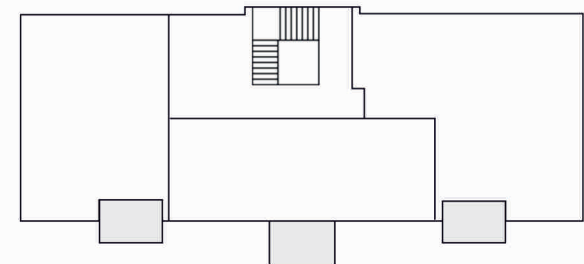


Wohnung 8:	Wfl. m²
Kochen Essen Wohnen:	27,52
Schlafen:	12,79
Kind:	10,95
Bad:	5,83
Diele:	7,44
Abstellraum:	3,86
Balkon (1/2)	3,01
Gesamt:	71,40

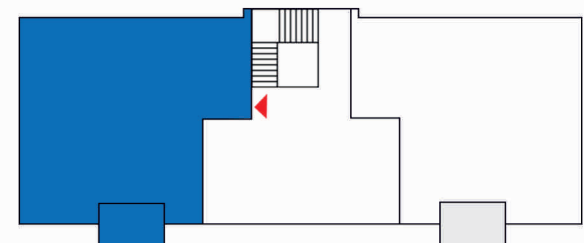
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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.**

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.



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.

BAUTRÄGER - VR-IMMOBILIEN GMBH

Wir kennen den Markt mit seinem Entwicklungspotential, da wir seit über 45 Jahren als Immobiliendienstleister tätig sind. 20 Jahre davon konnten wir auch als Bauträger Erfahrungen sammeln. Und wir entwickeln uns als Bauträger progressiv mit den Anforderungen der Kunden und des Marktes weiter. Nachhaltiges und ökologisches Bauen sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind unverzichtbar.

Unsere Leistungen als Bauträger gehen noch deutlich über die reine Projektentwicklung hinaus. Die Projekte bleiben sozusagen von A bis Z mit allen Entwicklungsschritten in unserer Hand. Wir übernehmen das komplette Projektmanagement in organisatorischer, kaufmännischer und gesamtwirtschaftlicher Hinsicht und tragen damit die Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben, sowohl für seine Realisierung als auch für die Finanzierung und die rechtlichen Aspekte.

Auch als Bauträger sind und bleiben wir unserem genossenschaftlichen Handeln verpflichtet und richten die Auswahl unserer Projekte nach dem Bedarf der Menschen in unserer Region aus. Wir prüfen und analysieren die Standortfaktoren sowie das Entwicklungspotential unserer Projekte sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns die richtigen Entscheidungen für die Realisierung im Sinne unserer Kunden treffen.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

Wir beraten Sie gerne ganzumfänglich und professionell.

Über 20 Jahre Erfahrung als Bauträger
Vertrauen Sie den Profis



*Markus Egger | Bereichsleiter Vertrieb
Daniel Pölsterl | Bereichsleiter Marktfolge und Hausverwaltung
Martin Able | Geschäftsführer*



IHRE HAUSVERWALTUNG - ALLES AUS EINER HAND

Wir sind Ihr Partner in allen Fragen zur Immobilie

Mit circa 2.500 verwalteten Einheiten zählen wir zu den etablierten Hausverwaltungen in der Region. Unsere Kunden profitieren von einem gewachsenen Erfahrungsschatz, kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer ganzheitlichen Betreuung, die alle Aspekte der modernen Immobilienverwaltung abdeckt.

Wir übernehmen für Sie sowohl die kaufmännische als auch die technische Objektbetreuung Ihrer Immobilie.

Unser hauseigener Bautechniker steht für qualifizierte Begleitung bei Sanierungen, Baumaßnahmen und technischen Fragestellungen zur Verfügung. Unterstützt wird er von einem engagierten Hausmeisterteam, dass für schnelle Hilfe vor Ort sorgt.

Ihr Objekt. Unser Auftrag. Wir kümmern uns um alles.

Verwaltung Ihrer Eigentümergemeinschaft

Nach Vorgaben des WEG* kümmern wir uns unter anderem um die pünktliche und korrekte Erstellung der Jahresabrechnung, die Ausarbeitung der Wirtschaftspläne, die geordnete Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung, die Abwicklung von Instandhaltungsmaßnahmen und den laufenden Zahlungs- und Schriftverkehr.

Verwaltung Ihres Mietobjekts

Von der Mietauswahl mit Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Mietvertrages und vom Mietkasso bis zur rechtssicheren Erstellung der Mieter-Jahresabschlussrechnung sind wir für Sie und Ihre Mieter der richtige Ansprechpartner in Sachen Verwaltung.

Persönliche Betreuung mit digitaler Effizienz

Mittels innovativer Software, transparenten Prozessen und einem engagierten, fachkundigen Team sorgen wir für den Werterhalt und die nachhaltige Entwicklung Ihrer Immobilie. Über unser digitales Kundenportal stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen oder Unterlagen digital und jederzeit zur Verfügung.



Daniel Pölsterl
Bereichsleiter Marktfolge/Hausverwaltung



kompetent | professionell | erfahren
Unser Team der Hausverwaltung

Unsere Leistungen im Überblick:

Kaufmännische Objektbetreuung

Transparente Abrechnung, effizientes Forderungsmanagement und professionelle Kommunikation mit Eigentümern und Mietern stehen für uns an erster Stelle.

Technische Objektbetreuung

Von der Instandhaltung bis zur Modernisierung - wir kümmern uns um die bauliche Substanz Ihrer Immobilie und sorgen für den Werterhalt.

WEG-Verwaltung

Wir übernehmen die rechtskonforme Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - sachlich, unparteiisch und mit Blick auf das Gemeinschaftswohl.

Mietverwaltung & Mietersuche

Leerstand vermeiden und passende Mieter finden: Wir übernehmen den gesamten Vermietungsprozess - von der Mietersuche bis zur Vertragsgestaltung.

Individuelle Betreuung & Beratung

Persönliche Ansprechpartner, schnelle Erreichbarkeit und maßgeschneiderte Lösungen zeichnen unsere Arbeit aus.

*Wohnungseigentumsgesetz

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



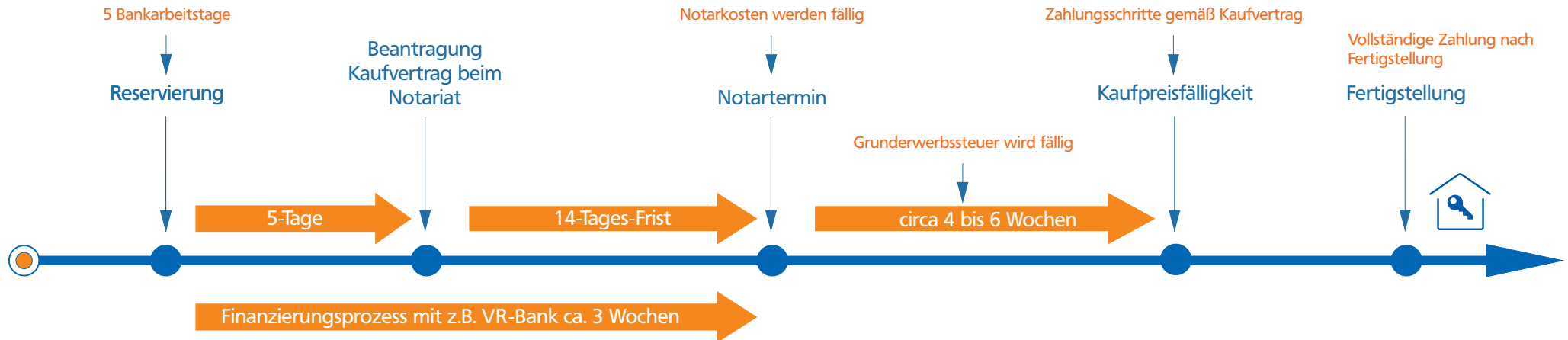
Fabian Straubinger
Immobilienberater



Maria Reisbeck
Immobilienberaterin



DER WEG ZU IHREM NEUEN EIGENHEIM



Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau

Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, VR-Bank Landau-Mengkofen eG

Max Zangerl GmbH

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.



Bauträger | Verkauf | Verwaltung

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