

Eigentumswohnungen
Weindlschwaige
Landau a.d. Isar



Modernes Wohnen in naturnaher Lage





Moderne Wohnungen in Landau an der Isar Wohnanlage „Weindlschwaige“

In naturnaher Lage, vor den Toren Landaus, genauer gesagt in der Wohngegend „Weindlschwaige“, präsentiert sich diese attraktive Wohnanlage als hervorragende Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt zwölf kompakte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, die durch durchdachte Grundrisse, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine solide Bauweise überzeugen. Die Einheiten sprechen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an und bieten dank ihrer vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine stabile Grundlage für langfristige Renditen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter infrastruktureller Anbindung und der stetig wachsenden Nachfrage nach modernem Wohnraum in der Region macht dieses Angebot besonders interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts.

Diese Wohnanlage vereint solides Investment mit attraktivem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit mit Perspektive.

HERZLICH WILLKOMMEN | IN LANDAU A. D. ISAR

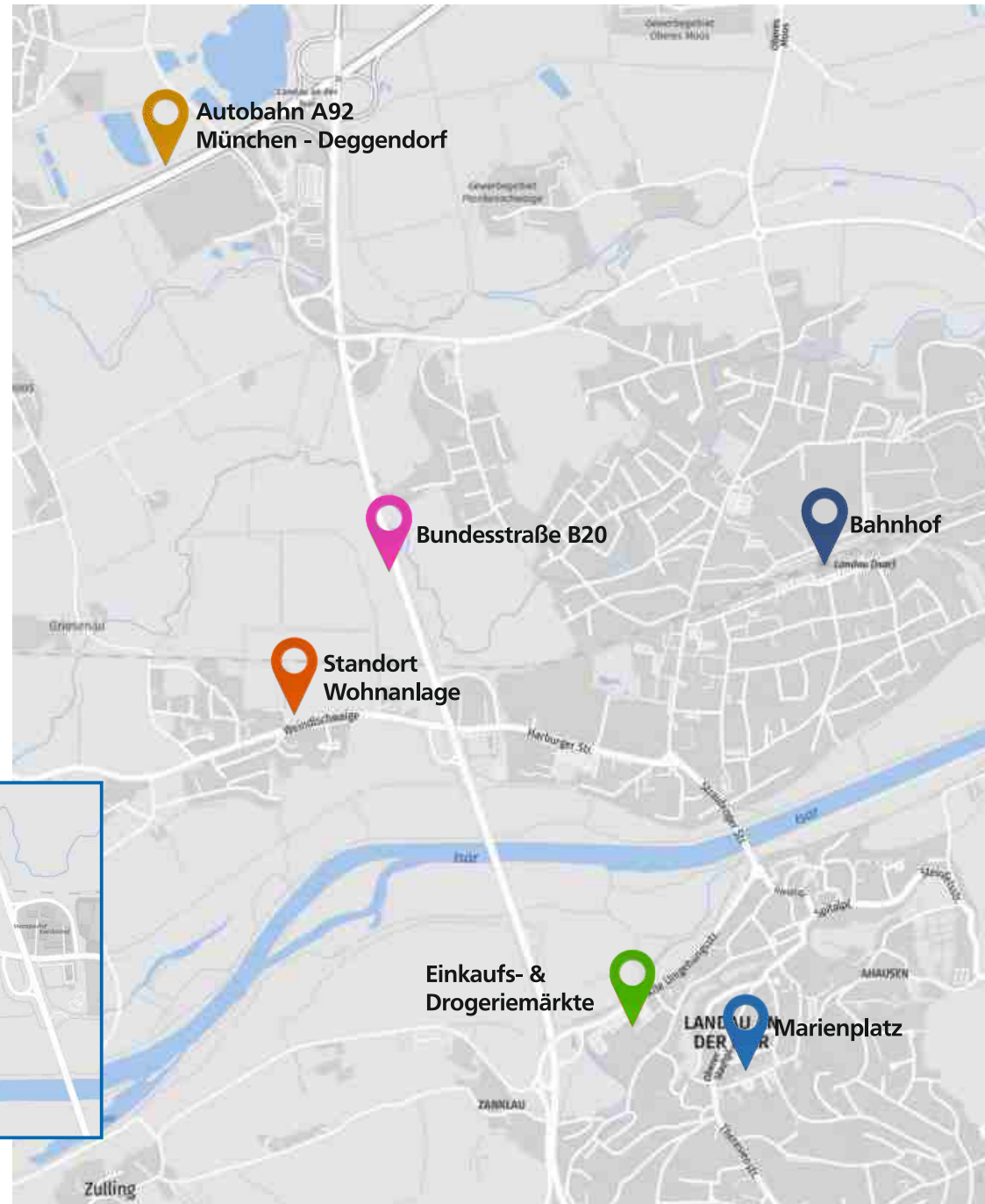
Die Wohnanlage befindet sich in der charmanten niederbayerischen Stadt Landau an der Isar, die sich durch ihre idyllische Lage im Isartal und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung „Weindschwaige“ steht für ruhiges, naturnahes Wohnen und bietet zugleich eine angenehme Distanz zum städtischen Trubel.

Landau an der Isar überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind auch größere Städte wie Dingolfing und Deggendorf schnell erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B20 sowie die Autobahn A92 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, wodurch auch Pendler von diesem Standort profitieren.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung entlang der Isar bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Radfahren oder sportliche Aktivitäten – hier verbinden sich naturnahes Wohnen und aktiver Lebensstil auf ideale Weise.

Insgesamt vereint der Standort eine ruhige Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohn- und Investmentqualität.





ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE

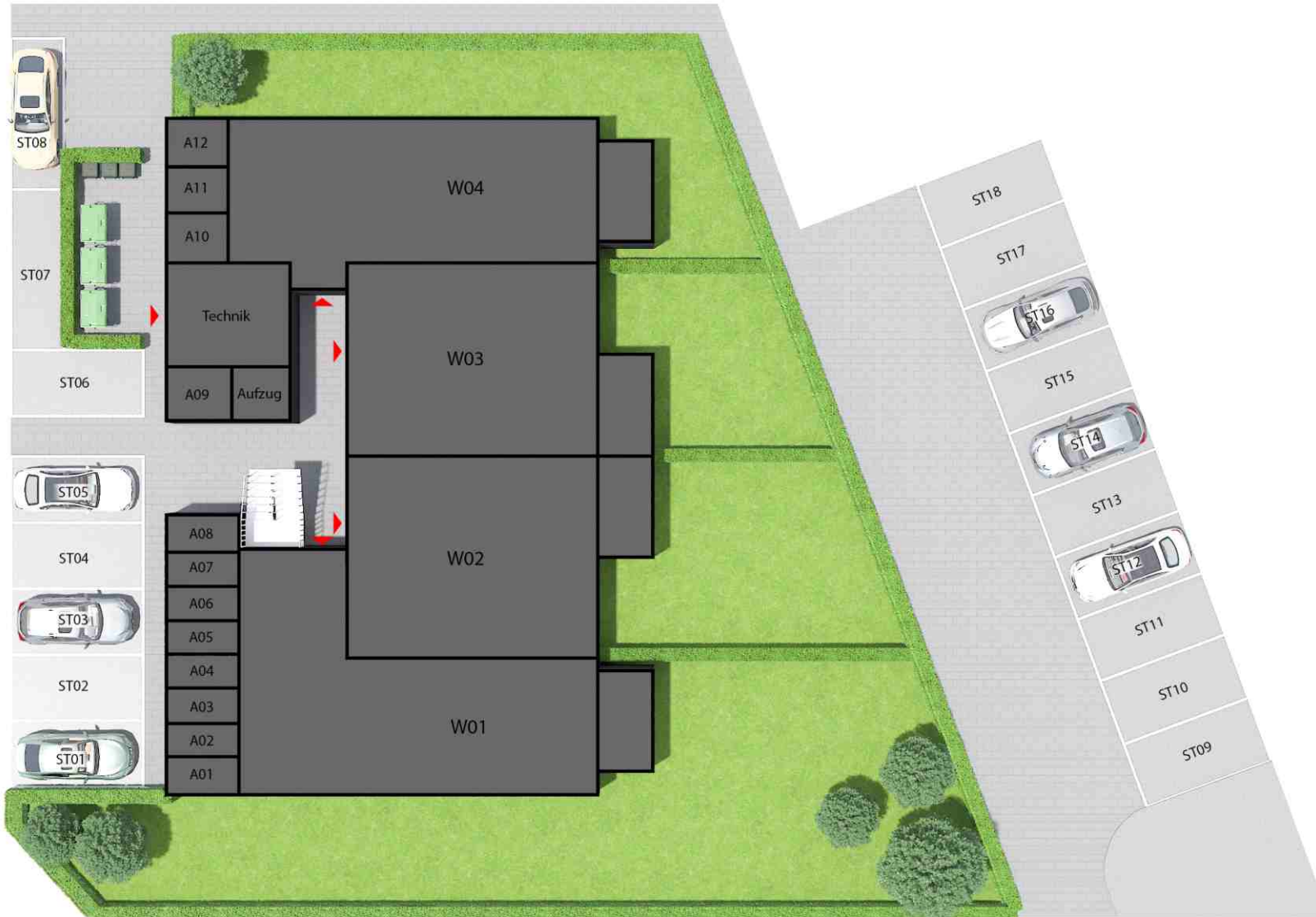
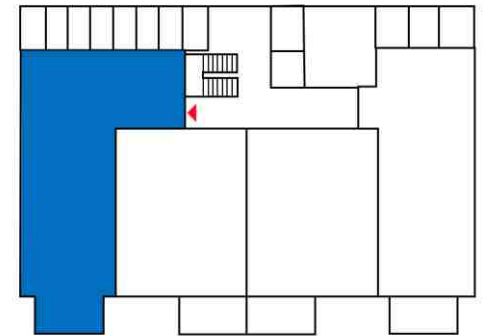


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

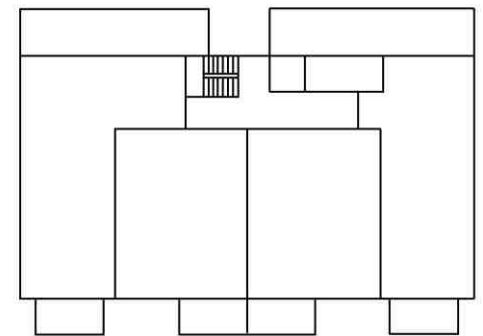


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

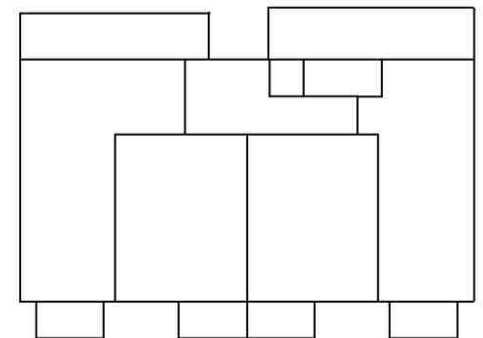
WOHNUNG NR. 1 | 3-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

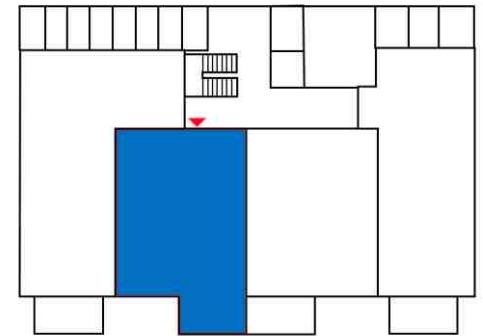
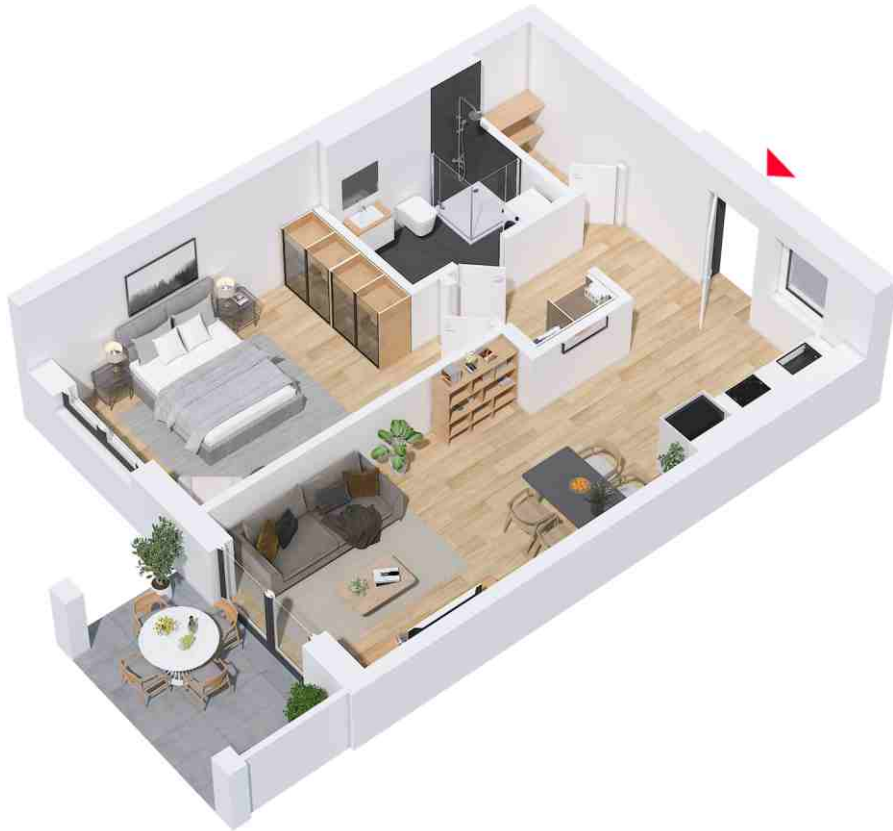


2.Obergeschoss

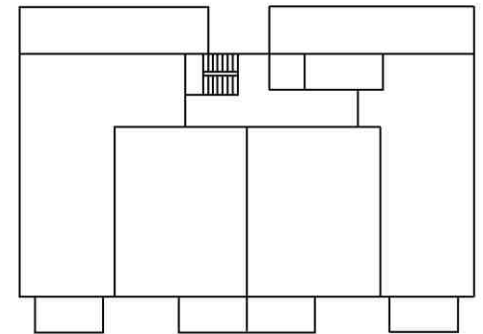
Wohnung 1:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	29,54
Schlafen:	13,07
Kind:	10,00
Diele/Flur:	11,83
Bad:	5,92
Abstellraum:	1,91
Terrasse 25%:	3,74
Gesamt:	76,01

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

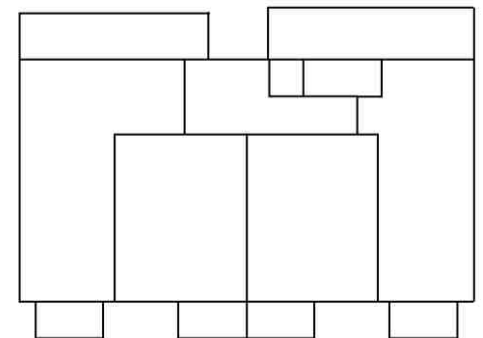
WOHNUNG NR. 2 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

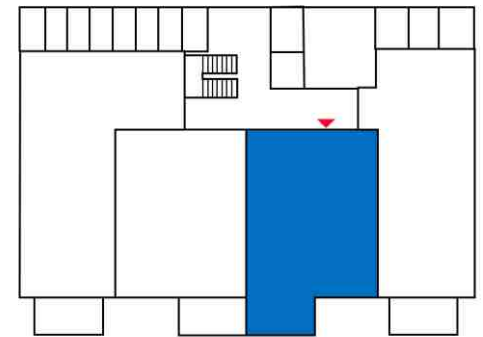


2.Obergeschoss

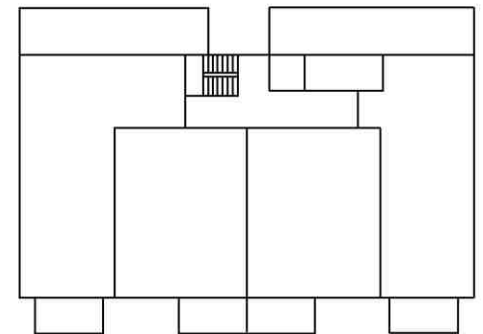
Wohnung 2:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	27,84
Schlafen:	16,58
Flur:	5,38
Bad:	5,34
Abstellraum:	2,06
Terrasse 25%:	3,77
Gesamt:	60,97

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

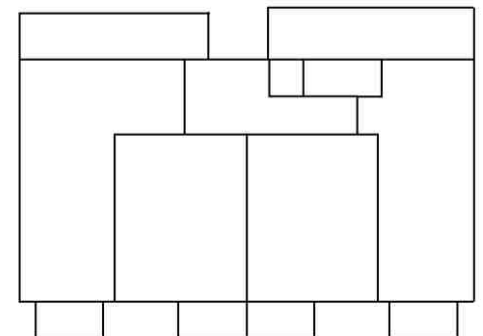
WOHNUNG NR. 3 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

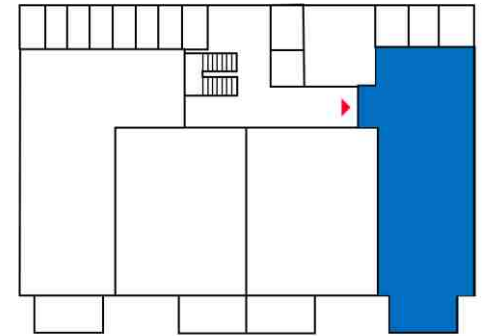


2.Obergeschoss

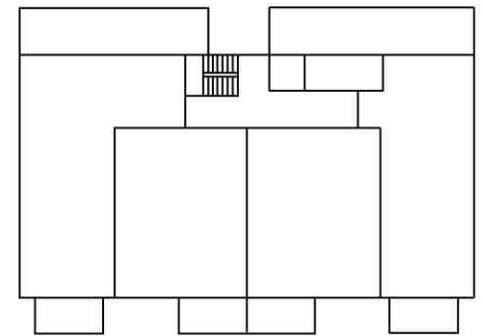
Wohnung 3:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	27,84
Schlafen:	16,58
Flur:	5,38
Bad:	5,34
Abstellraum:	2,06
Terrasse 25%:	3,77
Gesamt:	60,97

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

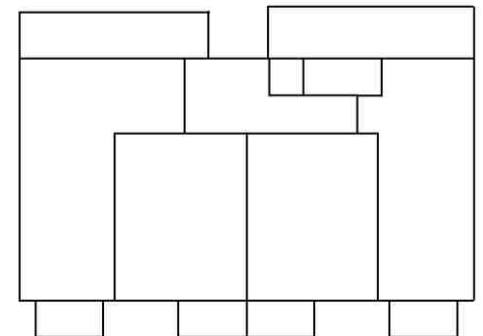
WOHNUNG NR. 4 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

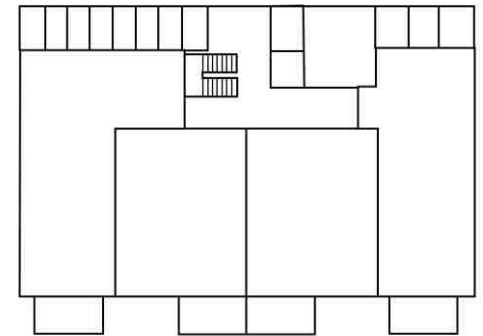


2.Obergeschoss

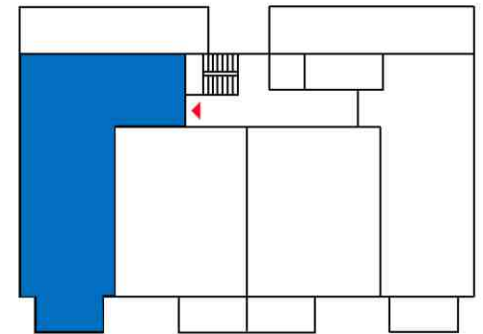
Wohnung 4:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	31,01
Schlafen:	13,35
Diele/Flur:	7,28
Bad:	6,65
Abstellraum:	1,91
Terrasse 25%:	3,74
Gesamt:	63,94

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

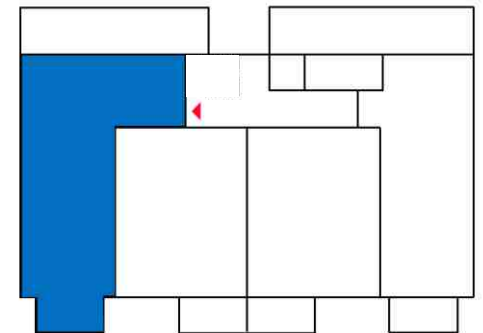
WOHNUNG NR. 5 + 9 | 3-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

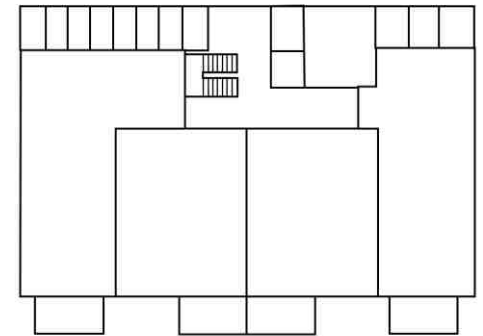
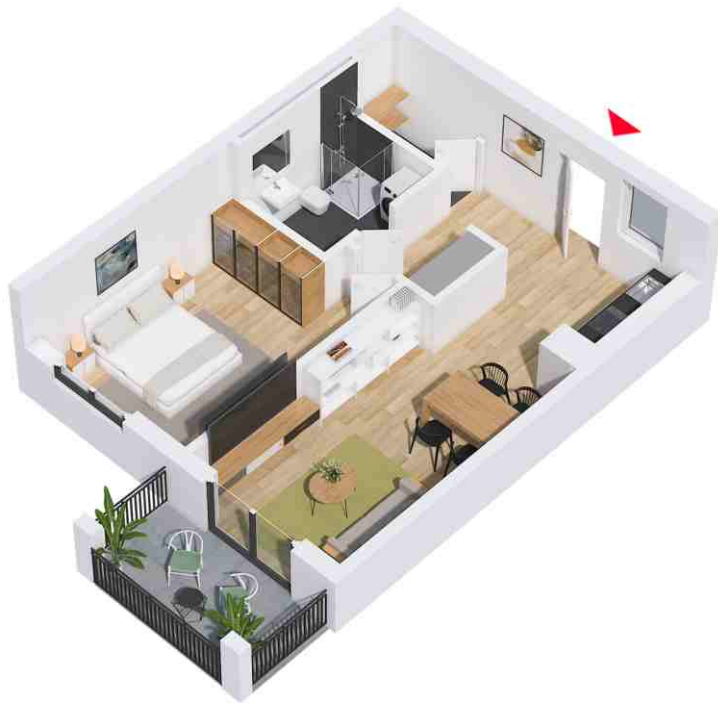


2.Obergeschoss

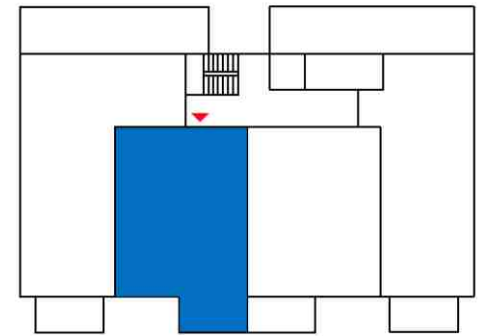
Wohnung 5 und 9:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	29,54
Schlafen:	13,07
Kind:	10,00
Diele/Flur:	11,83
Bad:	5,92
Abstellraum:	1,91
Balkon 25%:	3,58
Gesamt:	75,85

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

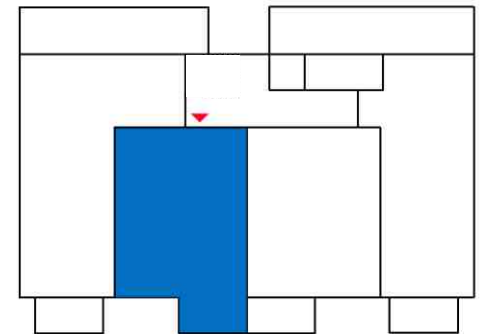
WOHNUNG NR. 6 + 10 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

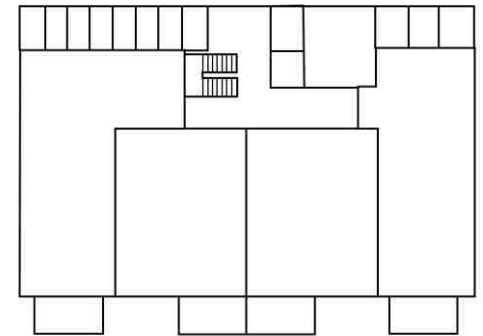


2.Obergeschoss

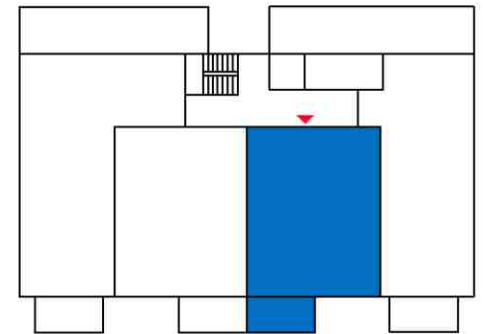
Wohnung 6 und 10:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	27,84
Schlafen:	16,58
Flur:	5,38
Bad:	5,34
Abstellraum:	2,06
Balkon 25%:	3,65
Gesamt:	60,85

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

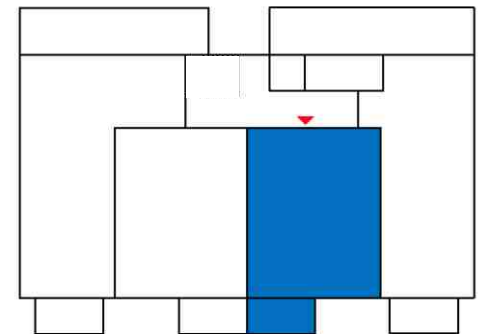
WOHNUNG NR. 7 + 11 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

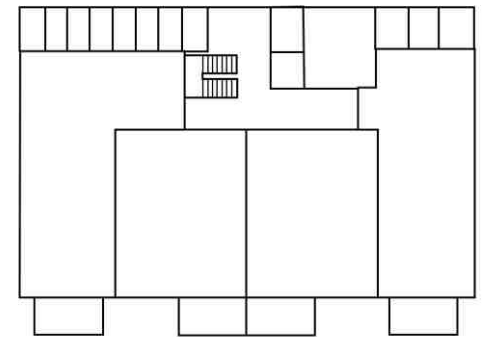


2.Obergeschoss

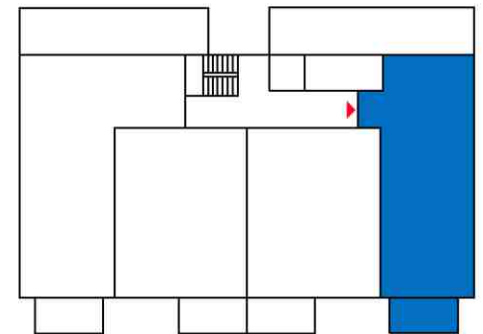
Wohnung 7 und 11:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	27,84
Schlafen:	16,58
Flur:	5,38
Bad:	5,34
Abstellraum:	2,06
Balkon 25%:	3,65
Gesamt:	60,85

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

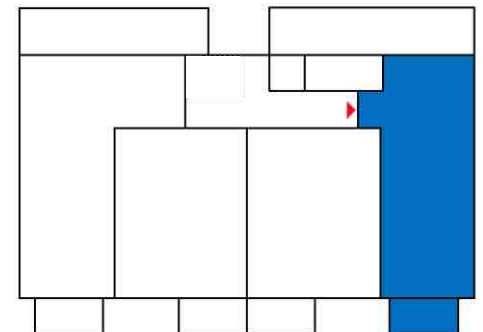
WOHNUNG NR. 8 + 12 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss

Wohnung 8 und 12:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	31,01
Schlafen:	13,35
Diele/Flur:	7,28
Bad:	6,65
Abstellraum:	1,91
Balkon 25%:	3,58
Gesamt:	63,78

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

BAUTRÄGER VORSTELLUNG - WM IMMOBAU BAYERN GMBH

Kompetenz und Erfahrung

Wolfgang Maierhofer mit seinen Familienunternehmen, die jahrzehntelang Erfahrung im Bau-Projektmanagement haben, verbindet Begeisterung fürs Bauen und die Liebe zum Detail. Die Firmen konnten über die Jahre stetig wachsen und ausgebaut werden. „Seit vielen Jahren sind wir im schlüsselfertigen Wohnungsbau tätig. Kreativ und wirtschaftlich denken und planen, zuverlässig die Ausführung überwachen und dabei die Kosten einhalten, das sind unsere starken Argumente zur Realisierung eines Objektes. Mit dem Einsatz bewährter Baumaterialien sowie der Integration hochwertiger Gebäudetechnik erstellen wir energieeffiziente Gebäude. Von der ersten Vision über die Grundsteinlegung bis zur fertigen Übergabe kommen regionale und bewährte Unternehmen zum Einsatz, die unserem Qualitätsanspruch entsprechen.“



Wolfgang Maierhofer

Auszug aus den Referenzen:



Eigentumswohnungen, Pilsting Bahnweg



Doppelhaushälften Pilsting, Zur Isaraue



Eigentumswohnungen Pilsting, Zur Isaraue



Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmobliert

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 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, das für schnelle Hilfe vor Ort sorgt.

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

Verwaltung Ihrer Eigentümergeinschaft

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 Mieterauswahl 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 Pölster
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

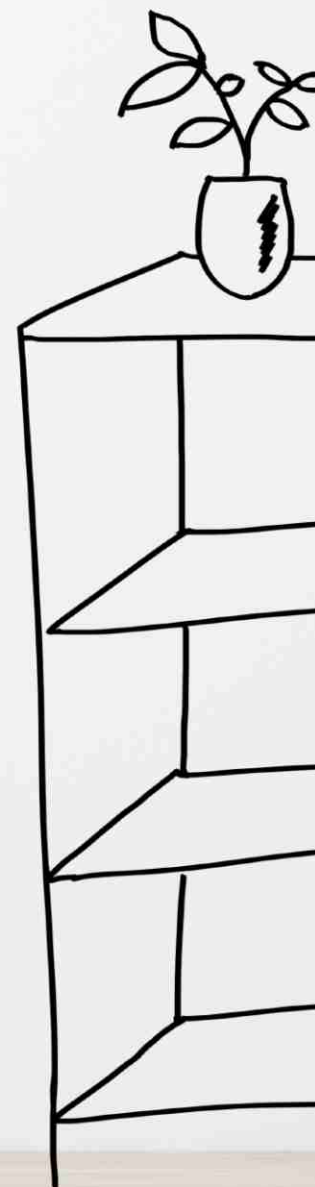


Fabian Straubinger
Immobilienberater

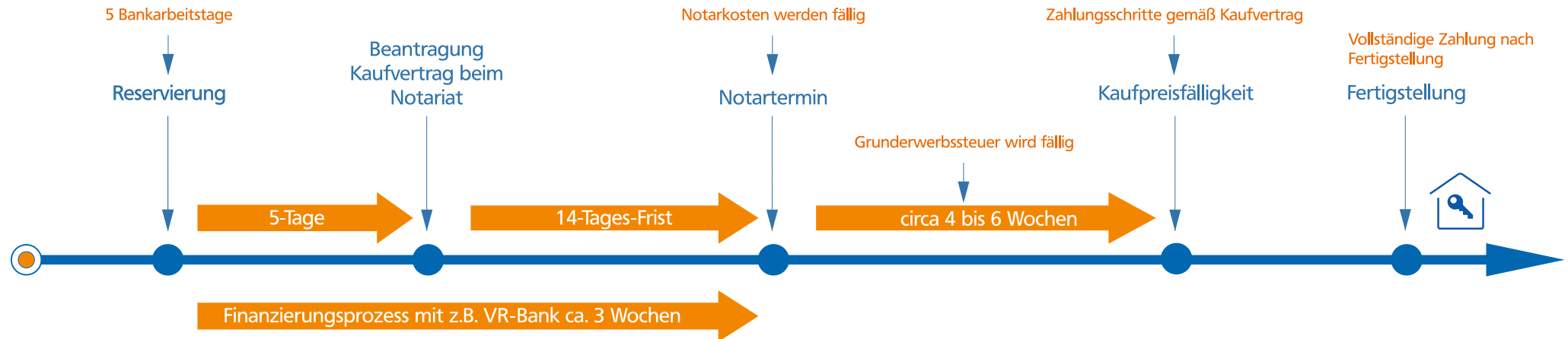


Maria Reisbeck
Immobilienberaterin





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
Bilder/Luftaufnahmen: Rainer Salzberger
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 | 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