

Wohnanlage
Gäubodenblick
Salching



Wohnen vor den Toren Straubings



Blick in den Gäuboden

HIER ENTSTEHT NEUES - NEUBAUGEBIET „SALOBP“

Herzlich Willkommen im Neubaugebiet „SALOBP“!
Der neue Standort Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung.

Hier erwartet Sie eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnen und sozialen Einrichtungen.
Genießen Sie das dörfliche Idyll unweit der Gäubodenmetropole Straubing sowie die Kinderunterbringung im Kindergarten nebenan.

Die Wohnanlage Gäubodenblick entsteht auf der Parzelle 34. In Blickrichtung Nord-West sehen Sie sogar in den Bayerischen Wald.

Entwickelt wurde das Neubaugebiet durch die SalObp GmbH.
Die SalObp GmbH ist eine eigenst gegründete Projektgesellschaft, für das Baugebiet Salching/Oberpiebing. Gesellschafter der SalObp GmbH sind die beiden renommierten Firmen, VR-Immobilien GmbH aus Pilsting sowie Isarkies Immobilien GmbH & Co.KG aus Unterwattenbach.

Beide zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung im Bereich der Baulandentwicklung aus und bündeln Ihre Kompetenzen in diesem Projekt.



Bautenstand August 2024

Abbildung ist beispielhaft und unverbindlich



Nebenkirche St. Peter und Paul in Salching



Bürger- und Kulturtreff



Grundschule



Kita St. Nikolaus



Naturschaugarten



Bürgerhaus



HERZLICH WILLKOMMEN - IN SALCHING

Herzlich willkommen in Salching, einer lebhaften Gemeinde, die sich im idyllischen Landkreis Straubing-Bogen befindet. Mit einer stetig wachsenden Einwohnerzahl von 2.800 Bewohnern hat sich Salching zu einem begehrten Wohnort entwickelt, nicht zuletzt durch den kontinuierlichen Zuzug von neuen Einwohnern.

Die Lage von Salching ist äußerst attraktiv und begehrt. Nur 8 Kilometer nördlich erstreckt sich die Universitätsstadt Straubing mit einer Einwohnerzahl von 49.000 Menschen. Seit 2017 ist Straubing ein vollwertiger und vollständig integrierter Standort der Technischen Universität München TUM. Der Campus für Biotechnologie und Nachhaltigkeit steht für einen vorausschauenden Umgang mit den Ressourcen der Natur und bündelt die Forschungs- und Entwicklungsarbeit auf diesem Gebiet.

Straubing bietet nicht nur kulturelle und akademische Vielfalt, sondern auch zahlreiche Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, welche die Bewohner von Salching in nur wenigen Autominuten erreichen können.

Salching selbst beeindruckt nicht nur durch seine Nähe zu Straubing, sondern auch durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Lediglich 7 Kilometer trennen die Gemeinde von der B20, einer bedeutenden Verkehrsader, die eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen gewährleistet. Diese strategische Lage macht Salching zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und all jene, die die Vorzüge der Natur mit einer guten Anbindung an die urbanen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Die Wohnlage in Salching zeichnet sich durch ihre angenehme und ruhige Atmosphäre aus. Die Wohngebiete sind von gepflegten Gärten und Grünflächen durchzogen, die eine entspannte Umgebung schaffen. Hier können die Bewohner die Ruhe der Natur genießen und zugleich mithilfe des umfangreichen Busnetzes von den Vorzügen des urbanen Lebens profitieren.

Die Gemeinde ist gut ausgestattet und bietet ihren Bewohnern eine umfassende Infrastruktur. Hier finden sich eine Grundschule, eine Kita, eine Poststation, eine Bank und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Vereine wie eine Landjugend, ein Motorradverein und verschiedene Sportvereine haben hier Ihren Sitz. Diese Einrichtungen tragen dazu bei, dass Salching nicht nur als Wohnort, sondern auch als familiäre Gemeinschaft geschätzt wird.

In Salching erleben Sie eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die freundliche Atmosphäre, die gepflegte Umgebung und die vielfältigen Möglichkeiten in der Umgebung machen Salching zu einem Ort, den man gerne sein Zuhause nennt. Willkommen in Salching – wo Lebensqualität und eine wachsende Gemeinschaft Hand in Hand gehen.



ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE



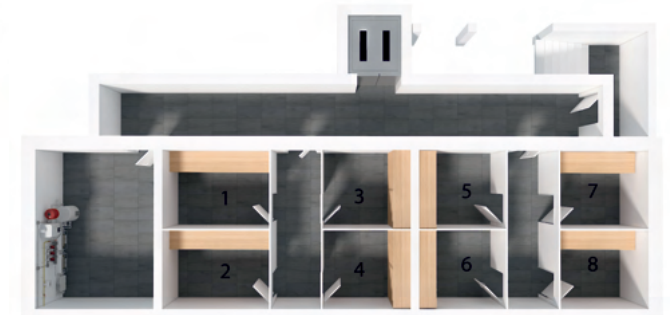
Die exklusive Wohnanlage Gäubodenblick vereint modernes Wohnen, Komfort und ein durchdachtes Konzept, das den Ansprüchen von Singles, Paaren und Familien gleichermaßen gerecht wird.

Die Wohnanlage verfügt über insgesamt acht Wohnungen, welche auf drei Geschosse verteilt sind.

Von gemütlichen Zwei-Zimmer Wohnungen bis hin zu freundlichen Drei-Zimmer Wohnungen bieten wir eine breite Palette von Grundrissen, um den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden.

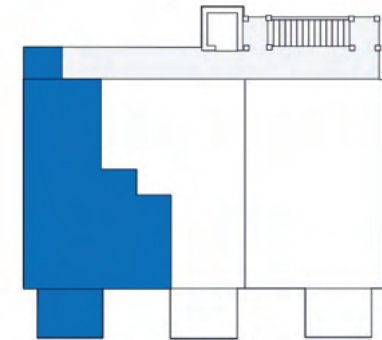
Die Wohnflächen variieren dabei zwischen ca. 57 m² und 74 m², sodass für jeden Geschmack und Raumbedarf die passende Option vorhanden ist. Nicht nur stilvolle Innenräume, sondern auch Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück erwarten Sie. Sie können zwischen sechs Carports und zehn Außenstellplätzen wählen, um Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel unterzubringen. Des Weiteren können Sie Ihr Fahrrad an den dafür gekennzeichneten Flächen vor dem Haus abstellen. Im Kellergeschoss befinden sich acht Kellerabstellräume, wovon jeweils einer den jeweiligen Wohnungen zugeordnet ist.

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

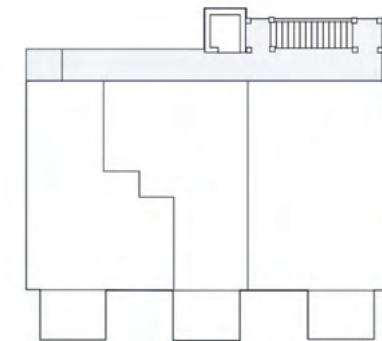


Kellergeschoss inklusive Kellerabstellräumen

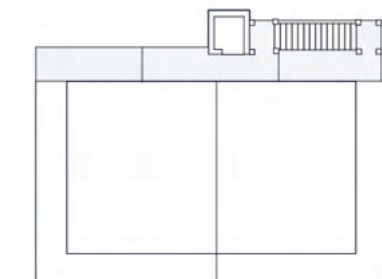
WOHNUNG 1 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

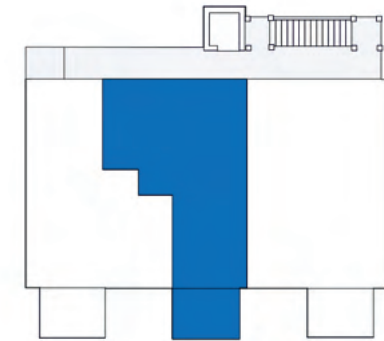


2. Obergeschoss

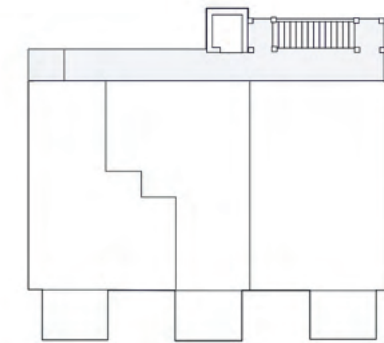
Wohnung 1:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	16,28
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	2,10
Terrasse (1/2)	4,03
Außenfläche (1/2)	2,28
Gesamt:	59,86

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

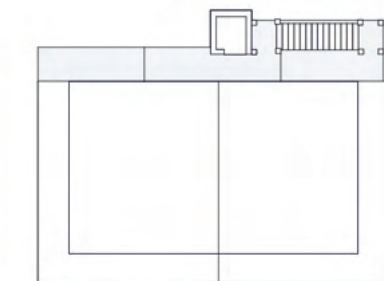
WOHNUNG 2 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

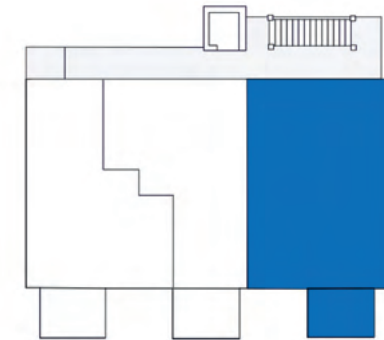


2. Obergeschoss

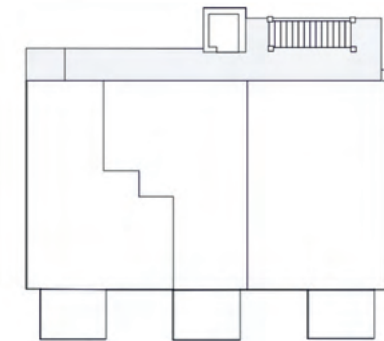
Wohnung 2:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	15,78
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	2,10
Terrasse (1/2)	4,03
Gesamt:	57,08

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

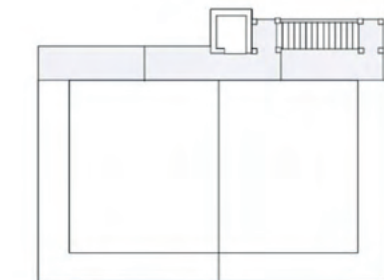
WOHNUNG 3 | 3-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

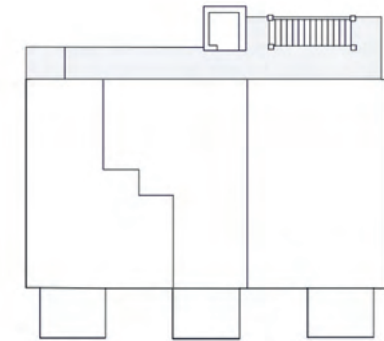


2. Obergeschoss

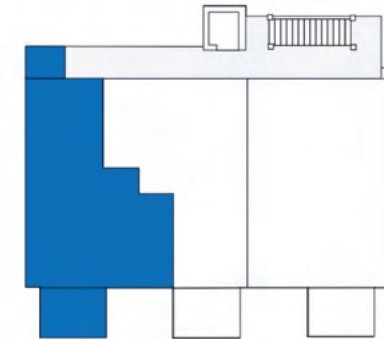
Wohnung 3:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	15,66
Büro/Kind:	11,03
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	4,47
Terrasse (1/2)	4,03
Gesamt:	70,36

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

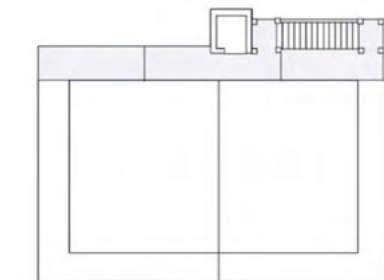
WOHNUNG 4 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wohnung 4:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	16,28
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	2,10
Balkon (1/2)	4,03
Außenfläche (1/2)	1,47
Gesamt:	59,05

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert



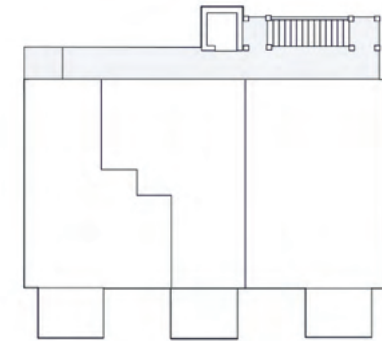
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

WOHNUNG 5 | 2-ZIMMER

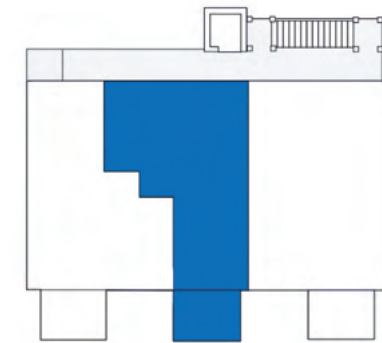


Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

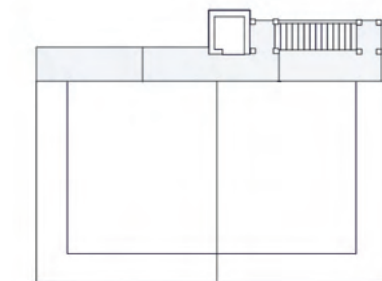
Wohnung 5:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	15,78
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	2,10
Balkon (1/2)	4,03
Gesamt:	57,08



Erdgeschoss

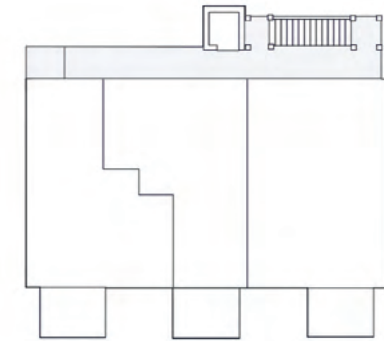


1. Obergeschoss

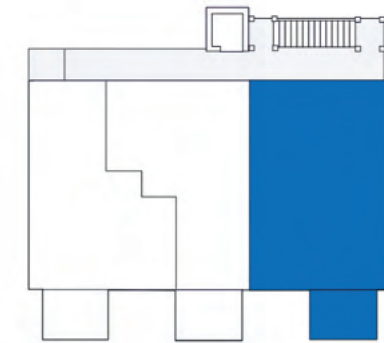


2. Obergeschoss

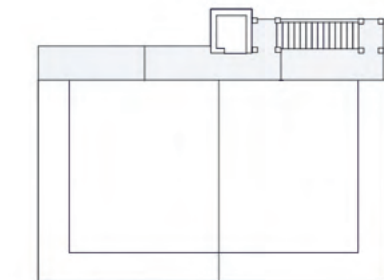
WOHNUNG 6 | 3-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

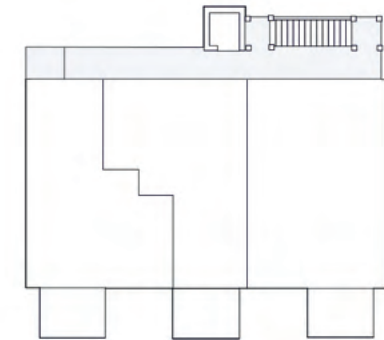


2. Obergeschoss

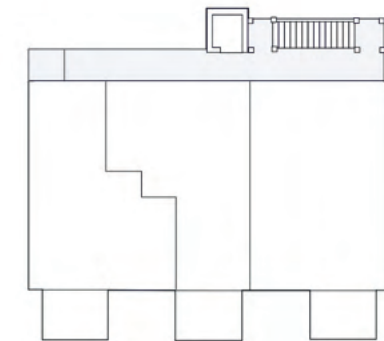
Wohnung 6:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,87
Schlafen:	15,66
Büro/Kind:	11,03
Garderobe	5,01
Bad:	5,29
Abstellraum:	4,47
Balkon (1/2)	4,03
Gesamt:	70,36

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

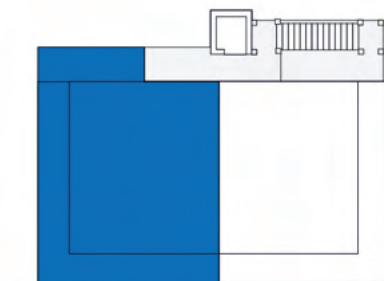
WOHNUNG 7 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

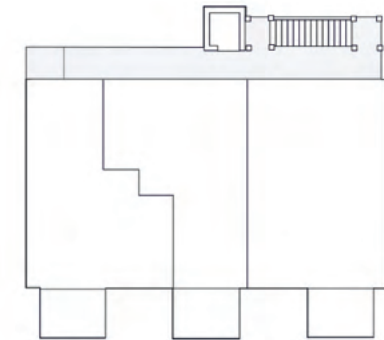


2. Obergeschoss

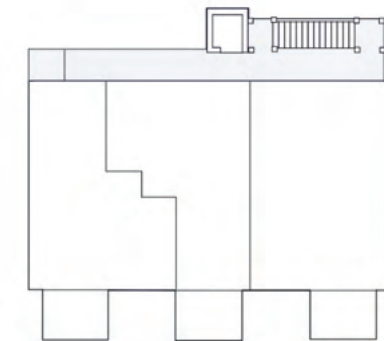
Wohnung 7:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,28
Schlafen:	16,20
Garderobe	6,72
Bad:	4,67
Abstellraum:	2,06
Dachterrasse (1/2)	16,28
Außenfläche (1/2)	4,42
Gesamt:	74,63

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

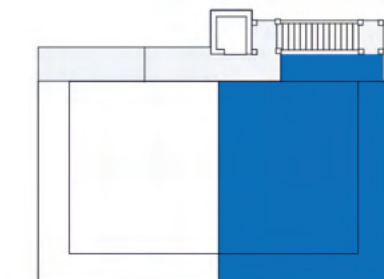
WOHNUNG 8 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wohnung 8:	Wfl. m ²
Kochen Essen Wohnen:	24,28
Schlafen:	16,20
Garderobe	6,72
Bad:	4,67
Abstellraum:	2,06
Dachterrasse (1/2)	13,41
Außenfläche (1/2)	4,15
Gesamt:	71,49

Abbildung ist beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnung
unmöbliert

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.

IHRE HAUSVERWALTUNG - ALLES AUS EINER HAND

Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft

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

Einige unserer Serviceleistungen:

- Ausarbeitung von Wirtschaftsplänen
- Prüfung und Ausführung aller Zahlungen für das gemeinschaftliche Eigentum
- Mahnwesen bei Zahlungsverzug
- Betreuung der Gelder auf den Giro- und Anlagekonten der Gemeinschaft
- Überprüfung und Optimierung aller für die Bewirtschaftung notwendigen Versicherungs-, Gas- und Stromverträge
- Umsetzung der aktuellsten Rechtsprechung
- Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung

„Für die umfassende und fachgerechte kaufmännische Verwaltung ist eine professionelle, ständig aktualisierte Buchhaltung das A und O.“

Wir verwalten zahlreiche, unterschiedliche Objekte in unserer Region.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und unserem vergrößerten Mitarbeiterpool, sowohl für die kaufmännische als auch für die technische Objektbetreuung.

*Für einen garantiert nachhaltigen Wert-
erhalt Ihrer Immobilie.*



Daniel Pölster
Bereichsleiter Marktfolge/Hausverwaltung
Telefon 09951 950-544
daniel.poelsterl@vr-immoprofis.de

Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung



Wohneigentum will gepflegt sein, das steht fest.

Mit dem „Rundum-Service“ der VR-Immobilien GmbH für Eigennutzer oder Kapitalanleger sind Sie auf der sicheren Seite. Unsere zertifizierten Spezialisten der Hausverwaltung garantieren Ihnen die professionelle Betreuung Ihrer Immobilie in allen Bereichen, jährliche Objektbegehung durch den hauseigenen Bautechniker inklusive.

Gerne können Sie auch den VR-Vermietungsservice beauftragen - so können Sie sich „ohne Wenn und Aber“ auf die optimale Vermietung Ihrer Immobilie verlassen. Und schließlich kümmert sich unser professioneller Hausmeisterservice darum, dass alle technischen Anlagen funktionieren und alles sauber und gepflegt bleibt. So brauchen Sie sich um nichts zu kümmern und Ihr Objekt ist in guten Händen.

IHRE ANSPRECHPARTNER - VR-IMMOBILIEN GMBH

Als Immobiliendienstleister in der Region kennen wir die lokalen Immobilienmärkte mit ihren Entwicklungspotentialen sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns den Bedarf an nachhaltigem Wohnraum erkennen. Als Käufer einer Immobilie in unserem Haus, egal ob als Anleger oder Eigennutzer, verlassen Sie sich deshalb bei unseren Angeboten für „Lokales Wohnen“ auf:

- Solide errichtete Wohnanlagen durch unsere erstklassigen und erfahrenen Partner
- Ansprechende Wohnlösungen für Jedermann
- Renditestarke Investition
- Langjährige Vermietungserfahrung unserer Kollegen
- Verlässliche und kompetente Ansprechpartner in der alltäglichen Betriebsphase durch unsere hauseigene Verwaltung

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

Wir beraten Sie gerne ganzumfänglich und professionell.

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



Über 20 Jahre Erfahrung als Bauträger Vertrauen Sie den Profis

Auszug aus unseren Referenzen





Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, VR-Bank Landau-Mengkofen eG, Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen
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 und 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