

Mit uns zur Traumimmobilie

Unsere besten Angebote für Sie



Gemeinsam
für Ihre
Zukunft!

Ganz leicht Ihren
Immobilien-Suchauftrag
anlegen!



Attraktive Immobilienangebote

Aktuelle Angebote für Eigen-
nutzer und Kapitalanleger –
vielseitige Objekte passend
zu unterschiedlichen Wohn-
und Anlagewünschen.

Bauzinsen im Überblick

Wie sich das Zinsniveau
entwickelt und warum eine
gute Finanzierung heute
wichtiger denn je ist.

Immobilienwerte nachhaltig sichern

Kapitalanlage, KfW-Förderung
und steuerliche Vorteile clever für
den Vermögensaufbau nutzen.

Volksbank
Dammer Berge eG



Persönlich.
Regional.
Kompetent.

Herzlich
willkommen!

Die eigene Immobilie ist weit mehr als nur Wohnraum – sie ist Zuhause, Vermögenswert und oft eine Entscheidung fürs Leben. Genau deshalb lohnt es sich, aktuelle Entwicklungen, Chancen und Möglichkeiten im Blick zu behalten.

In dieser Broschüre finden Sie ausgewählte Immobilienangebote aus der Region, Informationen zu Bauzinsen, Fördermöglichkeiten, Kapitalanlagen sowie wertvolle Einblicke in aktuelle Themen rund um die Immobilie. Gleichzeitig möchten wir Ihnen zeigen, wie wir Sie persönlich unterstützen können: Ob Verkauf, Vermietung oder professionelle Markterwertermittlung – wir begleiten Sie mit regionaler Marktkennntnis, Erfahrung und individueller Beratung.

Als Ihre Ansprechpartner stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Seite und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Ihr Immobilien-Team



Elias Bloem

Immobilienkaufmann (IHK)

Tel: 05491 / 667-703

Beatrix Stärk

Immobilienmaklerin

Tel: 05491 / 667-702

E-Mail: info@vobda-immobilien.de

Zweifamilienhaus in Damme



Provisionsfrei
für den
Käufer!

Ob Eigennutz

und / oder Kapitalanlage

Dieses hochwertige **KfW-70 Haus** in moderner Holztafelbauweise überzeugt durch clevere Grundrisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zweifamilienhaus zur Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus – der durchdachte Schnitt passt sich flexibel Ihren individuellen Lebenssituationen an.

Das Erdgeschoss ist **barrierefrei** gestaltet und bietet höchsten Wohnkomfort: Eine helle Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei separate Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Breite Türen sorgen für zusätzliche Bewegungsfreiheit.

Ort: Damme, Clemens-August-Dorf

Kaufpreis: 490.000,- EUR

Baujahr: 2019

Wohnfläche ca.: 183 m²

Grundstücksgröße: 508 m²

Zimmer: 6

Energieausweis: Verbrauch

Energieträger: Gas

Energieverbrauch: 72,3 kWh/(m²*a)

Energieklasse: B

Im Obergeschoss befindet sich eine vollwertige zweite Wohneinheit. Diese umfasst eine einladende Wohnküche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei weitere Schlafzimmer – ideal für die Vermietung oder als separater Wohnbereich für Familienmitglieder.

Dank der optimal geschnittenen Wohnungsgrößen eignet sich das Objekt hervorragend als langfristige Kapitalanlage, bietet jedoch ebenso beste Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung als großzügiges Eigenheim. Zwei **hochwertige Einbauküchen** sind bereits **im Angebot enthalten** und runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

Ein Haus, das zu Ihren Bedürfnissen passt – heute, morgen und in Zukunft.

Bauzinsprognose

Jetzt Chancen sichern und langfristig planen

Langfristige Prognosen gehen bis zum Jahr **2030** von einem moderat steigenden Zinsumfeld aus. Ursachen hierfür können insbesondere eine anhaltende Inflation sowie geopolitische Entwicklungen sein.

Das aktuelle Zinsniveau wird voraussichtlich oberhalb der

historischen Tiefstände der vergangenen Jahre bleiben. Gleichzeitig rechnen Experten jedoch nicht mit abrupten oder starken Schwankungen. Eine vorausschauende Finanzierungsstrategie – etwa durch längere Zinsbindungen und eine realistische Kalkulation – sorgt für hohe Planungssicherheit und reduziert zukünftige Zinsrisiken.

Zinsentwicklung der letzten 30 Jahre

Effektiver Jahreszins in %

Stand: 02.03.2026



Finanzieren
mit Weitblick

Damit aus
Wohnträumen
verlässliche Perspektiven
werden!



... ihr Traum hat eine Adresse

Wir begleiten Sie auf Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause.
Nutzen Sie gerne unsere Rechner, um Ihre Möglichkeiten
zu ermitteln.

Volkbank
Dammer Berge eG



Finanzierung berechnen



Wie viel
Kredit
benötigen
Sie für Ihre
Immobilie?

Immobilien-Budget berechnen



Wie viel
Immobilie
können Sie
sich leisten?

KfW-Förderung wählen



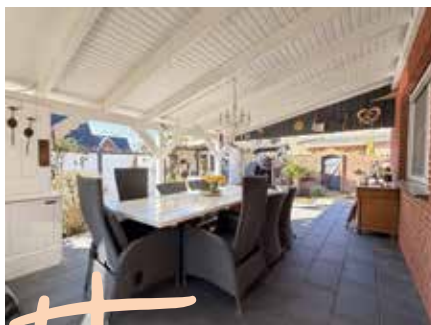
Welche
Fördermittel
können Sie
nutzen?

Einziehen und wohlfühlen

Familienparadies mit Einliegerwohnung



Ort: Damme, Glückauf
Kaufpreis: 440.000,- EUR
Baujahr: 1986
Wohnfläche ca.: 161m²
Grundstück: 510 m²
Zimmer: 6 zzgl. Keller
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 66,3 kWh/(m²*a)
Energieklasse: B



**Provisionsfrei
für den
Käufer!**

attraktiv

Dieses **großzügige Einfamilienhaus** vereint Wohnkomfort, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Weise. Die durchdachte Raumaufteilung sowie der **moderne Innenausbau** schaffen ein einladendes Wohnambiente, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalte anspricht.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das Erdgeschoss mit einem freundlichen Eingangsbereich und hellen, gut geschnittenen Räumen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur überdachten Südterrasse bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die vorhandene Einbauküche sowie praktische Nebenräume wie Hauswirtschafts- und Abstellraum sorgen für hohen

Alltagskomfort. Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und angrenzendem Wintergarten, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Kinderzimmer.

Ein besonderes Highlight ist der **voll ausgebaute Keller** in Wohnraumqualität. Dank der Hanglage bietet dieser nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten. Mit eigenem Wohn- und Schlafbereich, Küche, Bad und Terrasse eignet sich dieser Bereich ideal als **separate Wohneinheit** – perfekt für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung. Eine Sauna rundet das attraktive Angebot ab.

Der liebevoll gestaltete Garten, eine Garage mit direktem Haus- und Kellerzugang sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten weiteren Komfort. Die ruhige, familienfreundliche Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung „Glückauf“ mit guter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause mit langfristigem Wohlfühlfaktor.

Staatliche Förderung clever nutzen:

BAFA & KfW optimal kombinieren

Beim Kauf, Neubau oder der energetischen Sanierung Ihrer Immobilie können **staatliche Förderungen von BAFA und KfW** Ihre Finanzierung spürbar entlasten. Richtig eingesetzt lassen sich Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen ideal miteinander kombinieren.

BAFA Zuschüsse unterstützen vor allem einzelne Maßnahmen wie den Heizungstausch, Lüftungssysteme oder gezielte Modernisierungen mit attraktiven, nicht rückzahlbaren Förderbeträgen. Die **KfW** ergänzt dies durch **zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse** für umfassende Sanierungen

oder energieeffiziente Neubauten. Wichtig: Eine Maßnahme darf nicht doppelt gefördert werden – die Programme lassen sich jedoch sinnvoll aufeinander abstimmen.

Entscheidend für eine erfolgreiche Förderung sind der **richtige Antragszeitpunkt vor Baubeginn**, die **aktuellen Förderbedingungen** sowie die optimale Auswahl der Programme.

Ihr Energieberater prüft für Sie, welche **KfW und BAFA Förderungen für Ihr Objekt kombinierbar und sinnvoll sind**, und wir integrieren diese gezielt in Ihre Immobilienfinanzierung.

Jetzt
Kontakt
aufnehmen
und staatliche
Vorteile sichern!

Attraktives Baugrundstück



Lage: Ortsteil Langenteilen, Damme
Fläche: 1.998 m²
Preis: nach Gebot
Objektart: Baugrundstück
Katasterdaten: Gemarkung Damme, Flur 70, Flurstück 1
Bebauung: positive Bauvoranfrage für Doppelhaus liegt vor

Viel Platz

für Ihre persönliche Wohlfühloase



Dieses attraktive Baugrundstück befindet sich im **ruhigen Ortsteil Langenteilen der Stadt Damme**. Gelegen an der Kreuzung Langenteiler Straße / Lehmdorfer Straße. Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Langenteiler Straße.

Das **großzügig geschnittene Grundstück** bietet eine seltene Gelegenheit, außerhalb klassischer Neubausiedlungen Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Bereits vor-

handen ist eine positive Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses – sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Freuen Sie sich auf eine ruhige Nachbarschaft, viel Platz und eine naturnahe Umgebung mit angrenzender Grünfläche. Ob klassisches Einfamilienhaus oder stilvolles Doppelhaus – hier schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase mitten im Grünen.

Unsere
Experten an
Ihrer Seite!

Sprechen Sie uns an!

Ihr Baufinanzierungsteam

Mit der richtigen Förderung wird Ihr Wohntraum noch einfacher erreichbar!



Stefan Trentmann

Hauptstelle Damme
Baufinanzierungsberater &
zertifizierter Vorsorgeberater
Tel: 05491 / 667-128
E-Mail: stefan.trentmann@vobda.de



Yannic Steenken

Niederlassung Neuenkirchen
und Vörden
Baufinanzierungsberater
Tel: 05493 / 981-113
E-Mail: yannic.steenken@vobda.de



Matthias Dultmeyer

Hauptstelle Damme
Baufinanzierungsberater &
zertifizierter Vorsorgeberater
Tel: 05491 / 667-126
E-Mail: matthias.dultmeyer@vobda.de



Michael Wolking

Niederlassung Holdorf
Baufinanzierungsberater &
zertifizierter Vorsorgeberater
Tel: 05494 / 9896-156
E-Mail: michael.wolking@vobda.de



Carina Lotte

Hauptstelle Damme
Baufinanzierungsberaterin
Tel: 05493 / 981-166
E-Mail: carina.lotte@vobda.de

Profitieren Sie von unserer Kompetenz

und sichern Sie sich Ihren Fördervorteil
auf dem Weg ins eigene Zuhause.

Ihr Versicherungsteam

Gut abgesichert in allen Lebensbereichen – heute und in Zukunft.



Jan Bertelt

Hauptstelle Damme
Versicherungen für
Privat- und Firmenkunden
Tel: 05491 / 667-311
E-Mail: jan.bertelt@vobda.de



Oliver Schulze

Hauptstelle Damme
Versicherungen
für Firmenkunden
Tel: 05491 / 667-317
E-Mail: oliver.schulze@vobda.de



Reiner Kolhossner

Niederlassung Vörden
und Neuenkirchen
Versicherungen für
Privat- und Firmenkunden
Tel: 05491 / 667-314
E-Mail: reiner.kolhossner@vobda.de



Tarek Otten

Hauptstelle Damme
Versicherungen für
Privat- und Firmenkunden
Tel: 05491 / 667-313
E-Mail: tarek.otten@vobda.de

Warum Wohngebäudeversicherungen teurer werden

und wie Sie trotzdem sparen!

Steigende Bau- und Sanierungskosten treiben die Beiträge für Wohngebäudeversicherungen spürbar nach oben. Ob Dachreparaturen, Rohrbrüche oder komplette Sanierungen: Material- und Handwerkerkosten sind heute deutlich höher als noch vor wenigen Jahren und müssen im Schadensfall von den Versicherern ausgeglichen werden.

Hinzu kommt das hohe Alter vieler Häuser. Ein Großteil der Wohngebäude in Deutschland ist über 60 Jahre alt – oft mit veralteten Leitungen. Die Folge: mehr Leitungswasserschäden und steigende Schadensquoten, was sich zunehmend in höheren Beiträgen widerspiegelt.

Auch der Klimawandel spielt eine große Rolle. Häufigere Starkregen, Stürme und Unwetter verursachen Milliarden Schäden, die langfristig über die Versicherungsprämien mitfinanziert werden.

Die gute Nachricht

Moderne Wohngebäudeversicherungen bieten viele Sparmöglichkeiten. Schadenfreiheitsrabatte, Selbstbeteiligungen und flexible Tarifmodelle machen es möglich, den Versicherungsschutz individuell an Budget und Risikobereitschaft anzupassen – oft mit deutlich niedrigeren Beiträgen.



Unser Service für Sie:

Wir vergleichen für Sie die besten Tarife am Markt. Häufig finden wir **bessere Leistungen zum günstigeren Preis.**



Unser Versprechen

Sichern Sie sich **bis zu 250 € CashBack** – sparen Sie bares Geld und profitieren Sie doppelt.

Sie sparen jedes Jahr bares Geld

durch optimierte Versicherungsverträge und erhalten zusätzlich eine **einmalige Gutschrift** in Höhe Ihrer Ersparnis direkt auf Ihr Girokonto **bis max. 250 Euro!**



Jetzt
Beratungstermin
vereinbaren und optimal
absichern!



...bis zu 250 Euro Cashback

Profitieren Sie doppelt:

Sparen Sie jedes Jahr bares Geld durch optimierte Versicherungsverträge und erhalten Sie zusätzlich eine Gutschrift in Höhe Ihrer Ersparnis direkt auf Ihr Girokonto bis max. 250 Euro.

Sie möchten mehr Infos zu unseren *Versicherungen?*



Neubau-Eigentumswohnungen

im KfW-40-QNG Standard in Osnabrück



Nachhaltige
Immobilienwerte



- 19 Eigentumswohnungen
- KfW-40-QNG Standard
 - > Vergünstigtes Förderdarlehen über 150.000,- EUR
 - > Degressive AfA: 5% jährlich
 - > Sonder-AfA: zusätzlich 5% jährlich (zeitlich begrenzt)
- 17 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Fahrstühle
- Barrierearm
- Fahrradkeller
- Separater Kellerraum für jede Wohneinheit
- Schlüsselfertige Übergabe
- Preise auf Anfrage

Linie, eine solide Gebäudeinfrastruktur sowie eine barrierearme Ausführung mit Aufzügen und komfortabler Tiefgarage. Der KfW-40-QNG-Standard ermöglicht nicht nur energieeffizientes Wohnen, sondern auch den Zugang zu attraktiven Förderdarlehen und steuerlichen Vorteilen.

Mit **VARO 249** entsteht in verkehrsgünstiger Lage von Osnabrück ein modernes Mehrfamilienhaus, das zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Materialien und einen hohen energetischen Standard vereint. In attraktiver Lage nahe Hochschule, Universität und Innenstadt entstehen 19 **hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** mit durchdachten Grundrissen und Wohnflächen von ca. 46 m² bis 99 m².

Das Gebäude überzeugt durch eine klare architektonische

Dank der starken Nachfrage nach Wohnraum in Osnabrück – insbesondere durch die Nähe zu den Hochschulen und zahlreichen Arbeitgebern – bietet das Projekt **sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern** hervorragende Perspektiven. VARO 249 steht für langfristige Wertbeständigkeit, stabile Mieterträge und eine zukunftssichere Investition in nachhaltigen Wohnraum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie jetzt das umfangreiche Exposé an.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Neue Impulse durch das Wachstumschancengesetz

Die Volksbank Dammer Berge eG steht ihren Kundinnen und Kunden als verlässlicher Finanzierungs- und Ansprechpartner bei der Umsetzung von Immobilieninvestitionen gerne zur Seite. Immobilieninvestitionen bieten Kapitalanlegern attraktive Chancen – insbesondere durch steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit dem **Wachstumschancengesetz** hat der Gesetzgeber neue Impulse für den Wohnungsbau gesetzt. Anleger profitieren vor allem von **beschleunigten Abschreibungen**, die zu einer spürbaren Steuerentlastung in den ersten Investitionsjahren führen können.

Degressive Abschreibung mit 5 % p. a.

Für neu errichtete Wohngebäude besteht die besondere Möglichkeit, den Gebäudeanteil steuerlich degressiv abzuschreiben. Dabei werden jährlich **5 % vom jeweiligen Restbuchwert** abgeschrieben. Im Vergleich zur linearen AfA (3 %) ergibt sich insbesondere zu Beginn eine deutlich höhere steuerliche Wirkung. Voraussetzung ist ein **Bau- oder Kaufbeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029**.

Sonderabschreibung für QNG Gebäude (§ 7b EStG)

Noch attraktiver ist die Förderung für nachhaltige Neubauten: Für Mietwohnungsneubauten im **Effizienzhaus Standard 40** mit dem **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)** kann zusätzlich eine **Sonderabschreibung von bis zu 20 %** über vier Jahre genutzt werden – **kombinierbar mit der degressiven AfA**.

Quick Facts: Steuerliche Abschreibungen bei Immobilien

■ Degressive AfA (Neubau)

- > 5 % p. a. vom Restbuchwert
- > Zeitraum: 01.10.2023 – 30.09.2029
- > Alternative zur linearen AfA (3 %)

■ QNG Sonderabschreibung (§ 7b EStG)

- > Zusätzlich bis zu 20 % in 4 Jahren
- > Voraussetzung: Effizienzhaus 40 + QNG
- > Baukostenobergrenze: 5.200 € / m²
- > Mind. 10 Jahre Vermietung
- > Kombinierbar mit degressiver AfA



Natali Häberle

Hauptstelle Damme
Private Banking Beraterin

Tel: 05491 / 667-103

E-Mail: natali.haeberle@vobda.de

WIR BIETEN IHNEN EINEN EXKLUSIVEN ZUGANG

zu kleinen, effizient
geschnittenen
Wohnungen



Berlin

...in ausgewählten Top-Lagen der Wachstumsregion Berlin, einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands. Nutzen Sie dabei das Angebot unseres Premium-Partners mit über 8.000 selbst gebauten und selbst verwalteten Wohnungen.

Sie profitieren von konstant hoher Nachfrage, nachhaltiger Vermietbarkeit und starken Zukunftsperspektiven. Ergänzend ermöglichen 5 % Abschreibung sowie vergünstigte KfW-Darlehen attraktive steuerliche und finanzielle Vorteile.

Der Anspruch: maximale Entlastung bei gleichzeitig hoher Sicherheit. Mit dem bewährten **Rundum-sorglos-Paket inklusive Mietsicherheit, Investitionssicherheit und Verwaltung** investieren Sie strukturiert, planbar und ohne operativen Aufwand.

Seniorenfreundliche Wohnungen für Kapitalanleger | Investition in einen Immobilienmarkt mit starker Mieternachfrage | Neubauprojekt / Baubeginn bereits erfolgt | Parkähnliches Umfeld mitten in Edewecht | Wohnflächen beginnend ab 48 m² bis 75 m² | Effizienzhaus Stufe 40 (Klimafreundlicher Neubau) | mit Geothermie-Wärmepumpe und PV | Vergünstigte KfW-Darlehen bis 100.000 € | 5 %-ige degressive Neubaubauabschreibung | **Kaufpreise inkl. Einbauküche ab: 226.000,00 €**

HEINJEHOF: WOHNEN MIT SERVICE UND SICHERHEIT in Edewecht (Landkreis Ammerland)

Immobilien als Kapitalanlagen –

Substanz trifft Perspektive

Immobilien zählen seit jeher zu den bevorzugten Formen der Kapitalanlage. Sie verbinden Sachwertstabilität mit langfristigen Ertragschancen und bieten einen wirkungsvollen Schutz vor Inflation. Gerade in wirtschaftlich bewegten Zeiten schätzen viele Anleger die planbaren Mieteinnahmen und den dauerhaften Werterhalt von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Als Kapitalanlage überzeugen Immobilien nicht nur durch regelmäßige Einnahmen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus oder ausgewählte Gewerbeimmobilie – jede Investition sollte individuell zu den persönlichen Zielen und finanziellen Rahmenbedingungen passen. Eine fundierte Standortanalyse, realistische Renditeerwartungen und eine solide Finanzierung sind dabei entscheidend für den langfristigen Erfolg.

Die **Volksbank Dammer Berge eG** verfolgt bei Immobilieninvestitionen einen ganzheitlichen Ansatz. Neben der persönlichen Beratung und Finanzierungslösung profitieren unsere Mitglieder und Kunden von einem gewachsenen Netzwerk

erfahrener Kooperationspartner. Dazu zählen zahlreiche regionale Immobilienanbieter im Umkreis von rund 100 Kilometern sowie ein spezialisierter Ansprechpartner für attraktive Kapitalanlageimmobilien im Raum Berlin. Dieses Netzwerk ermöglicht einen breiten Zugang zu ausgewählten Objekten in unterschiedlichen Lagen und Marktsegmenten.

Als regional verwurzelte Genossenschaftsbank verbinden wir Marktkenntnis, Netzwerk und persönliche Beratung. **Sprechen Sie uns an und nutzen Sie unsere Expertise**, um gemeinsam Ihr individuelles Immobilienkonzept zu entwickeln – für nachhaltigen Vermögensaufbau, stabile Erträge und eine starke Zukunftsperspektive.



Frank Bienmüller
Niederlassung Holdorf
Private Banking Berater
Tel: 05494 / 9896-102
E-Mail: frank.bienmueller@vobda.de

Ihr Erfolg
ist unser
Antrieb

Ganzheitliche Vermögensplanung

Persönliche Ziele heute und in Zukunft sichern!



Wofür steht das **PRIVATE BANKING** der **VOLKSBANK DAMMER BERGE eG**?

Werte schützen. Zukunft gestalten. Menschlich beraten.

- Im Private Banking der Volksbank Dammer Berge eG steht Vermögen für mehr als nur Kapital.
- Es ist für uns eine Verpflichtung gegenüber Ihrer Familie, Ihrer Zukunft und Ihren Werten über Generationen hinaus. Deshalb begegnen wir Ihnen mit echter Nähe, fundierter Expertise und dem festen Willen, Ihre Ziele zu unseren Zielen zu machen.
- Wir hören zu, bevor wir beraten.

Ihr Erfolg ist unser Antrieb

Im genossenschaftlichen Private Banking steht Ihre ganzheitliche Vermögensplanung im Mittelpunkt. Unsere Beratung reicht weit über klassische Anlagenstrategien hinaus. Sie umfasst ein langfristiges, partnerschaftliches Verhältnis, das auf Vertrauen und Verlässlichkeit aufbaut.

Unser Ziel ist es, mit Ihnen gemeinsam eine umfassende Strategie zu entwickeln, die Ihre persönlichen Ziele heute und in Zukunft sichert.

Exzellenz für Ihre Ziele

Exzellenz im Private Banking heißt für uns, maßgeschneiderte Lösungen zu schaffen, die genau zu Ihnen und Ihren Lebenszielen passen. Unsere erfahrenen Expertinnen und Experten stehen Ihnen mit Fachkompetenz und einem starken Netzwerk zur Seite. Von der Analyse Ihrer Situation bis zur Umsetzung individueller Strategien sind wir für Sie da – mit einem klaren Fokus auf Ihren Erfolg.

Wir sind Ihre vertrauensvollen Wegbegleiter,

die Sie durch komplexe Fragestellungen führen. Dabei ist unser Anspruch, Ihnen jederzeit das gute Gefühl zu geben, bestens aufgehoben zu sein.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

in bevorzugter Lage nahe des Bergsees!



Exklusiv



Ort: Damme
Kaufpreis: 595.000,- EUR
Baujahr: 1991
Grundstücksfläche: 1.100 m²
Wohnfläche: 169 m² + 86 m²
Zimmer: 8 + 3 (Einliegerwohnung)
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 135,80 kWh/(m²*a)
Energieklasse: E
Aufgeteilt nach WEG in 2 separate Einheiten

gänge, Hofzufahrten und Garagenstellplätze. Beim Betreten der Hauptwohnung entsteht ein großzügiges Raumgefühl: Eine hochwertige Galerie unterstreicht das offene Wohnkonzept und verleiht ein luxuriöses Ambiente.

Zwei Wohnzimmer und der Essbereich profitieren von großen, lichtdurchfluteten Fensterflächen und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Ein stilvoll integrierter Kaminofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Zwei Balkone bieten einen schönen Ausblick über Damme.

Die Einliegerwohnung ist vollständig separat nutzbar, kann jedoch bei Bedarf angebunden werden. Sie verfügt über eine Terrasse sowie Zugang zum Garten und ist derzeit vermietet sowie teilweise modernisiert.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, **exklusives Wohnambiente** und eine **attraktive Lage nahe dem Bergsee in Damme**. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung und bietet ein harmonisches Wohnumfeld.

Das Haus umfasst eine großzügige Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss sowie eine separate Einliegerwohnung im Souterrain. Beide Einheiten verfügen über **eigene Ein-**

Die Hanglage sorgt für eine besondere Architektur, reizvolle Ausblicke und ein hohes Maß an Privatsphäre. Insgesamt bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und hohen Wohnkomfort in begehrter Lage.

Neuenkirchen wächst!

Aktuelle Infos zum Neubaugebiet im Überblick.



Jetzt in die
Interessenliste
eintragen lassen und
keine weiteren
Informationen
verpassen!

In **Neuenkirchen** nimmt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes nach einer längeren Planungsphase jetzt konkrete Formen an. Für das geplante Baugebiet südlich des Erlenweges bis zur nördlichen Grenze der Mühlensiedlung liegen nun die in Abstimmung mit der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erstellten Planunterlagen vor. Mit einer Gesamtfläche von rund 9,6 Hektar entsteht hier ein attraktiver Wohnstandort, der sowohl durch seine Ortsnähe als auch durch ein vielfältiges Grundstücksangebot überzeugt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über den Erlenweg, wodurch eine gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur gewährleistet ist. Zusätzlich ist eine fußläufige Verbindung zur angrenzenden Mühlensiedlung vorgesehen, um eine optimale Vernetzung innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

Insgesamt sind 88 Bauplätze geplant, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen. Neben klassischen Einfamilienhäusern sind auch Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Damit richtet sich das neue Wohngebiet an eine breite Zielgruppe – von jungen Familien über Paare bis hin zu Senioren.

Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser beginnen bei etwa 486 m² und bieten damit ausreichend Raum für individuelles Wohnen. Ergänzend sind 11 Grundstücke speziell für Reihenhausbau sowie weitere 11 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um ein ausgewogenes und durchmischtes Wohnumfeld zu fördern.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der sozialen Vergabe der Baugrundstücke: Grundstücke für Selbstnutzer werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden bevorzugt an Einwohnerinnen und Einwohner aus Neu-

enkirchen vergeben. Ziel ist es, die örtliche Gemeinschaft zu stärken und insbesondere ortsansässigen Familien die Möglichkeit zu bieten, Wohneigentum zu schaffen. Das Gleiche gilt auch für die Vergabe der Reihen- und Mehrfamilienhausgrundstücke, auch diese werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Neuenkirchen vergeben, denn auch hier soll ein vielfältiges und architektonisch ansprechendes Angebot entstehen.

Das gesamte Wohngebiet wird von einem umlaufenden Grüngürtel eingefasst, der nicht nur zur hohen Aufenthaltsqualität beiträgt, sondern auch ökologische Aspekte berücksichtigt und Raum für Erholung bietet. Das südlich an den Erlenweg angrenzende Grünland bleibt dabei weitgehend erhalten. Lediglich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken wird integriert, wodurch ein ökologisch wertvoller Bereich mit besonderem Aufenthaltscharakter entsteht – ein kleines natürliches Kleinod direkt vor der Haustür.

Ebenso leisten eine vorgeschriebene Regelung zur Versickerung des anfallenden Wassers auf den jeweiligen Grundstücken, sowie eine Regelung zur Errichtung von Gründächern auf Nebengebäuden einen nachhaltigen Beitrag zur Ressourcenschonung.

Mit diesem Baugebiet entsteht in Neuenkirchen ein moderner und zugleich naturnaher Wohnraum, der den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige und sozial ausgewogene Ortsentwicklung entspricht.

Plan:

Mai 2026 – Beendigung der Prospektierungsarbeiten
August 2026 – Beginn der Erschließungsmaßnahmen
Feb./März. 2027 – möglicher Beginn der Bauarbeiten



Beatrix Stärk

Immobilienmaklerin

Tel: 05491 / 667-702

E-Mail: beatrix.staerk@vobda.de.



Elias Bloem

Immobilienkaufmann (IHK)

Tel: 05491 / 667-703

E-Mail: elias.bloem@vobda.de

Exklusive Neubau-Reihenhäuser

in bevorzugter Lage von Damme!

Jetzt virtuell besichtigen!



Jetzt
zugreifen
und Zukunft
sichern!

KfW-40-QNG-Standard

Diese hochwertigen Neubau-Reihenhäuser im KfW-40-QNG-Standard vereinen modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und zeitloser Architektur. Durchdachte Grundrisse, ein **offenes Wohnkonzept** und **lichtdurchflutete Räume** schaffen ein harmonisches Zuhause mit hoher Lebensqualität. **Private Gärten mit überdachter Terrasse** erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Raum für Erholung.

Für zeitgemäßen Komfort sorgen eine effiziente **Wärmepumpe** in Kombination mit Fußbodenheizung, elektrische Jalousien sowie eine **Photovoltaikanlage**, die zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Die hochwertige Fasadengestaltung aus Klinker und modernen Elementen überzeugt durch Langlebigkeit und einen geringen Pflegeaufwand. Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor rundet das Angebot ab.

Dank des hohen Energiestandards profitieren Kapitalanleger von attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten. Vergünstigte

Ort: Damme, Baugebiet Westl. der Bahn

Kaufpreis: 548.655,00€

Baujahr: 2026

Standard: KfW-40-QNG

Wohnflächen: ca. 162m² bis 167m²

Zimmer: 5

Photovoltaikanlage

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieträger: Erdwärme

Energieverbrauch: 9 kWh/(m²a)

Energieklasse: A+

KfW-Finanzierungen stehen ebenfalls zur Verfügung. Die schlüsselfertige Übergabe ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Dieses Neubauprojekt vereint Nachhaltigkeit, moderne Technik und langfristige Wertbeständigkeit – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.



IMMOBILIE GEERBT –

verkaufen oder vermieten?

Gut beraten
entscheiden

In meinem Berufsalltag als Immobilienkaufmann bei der Volksbank Dammer Berge eG begegne mir regelmäßig Eigentümer, die eine Immobilie geerbt haben und sich nun die Frage stellen: Verkaufen oder doch lieber behalten und vermieten?

Eine geerbte Immobilie wird oft zunächst als wertvoller Zugewinn wahrgenommen – tatsächlich bringt sie jedoch neben emotionalen Aspekten vor allem Verantwortung und zahlreiche Entscheidungen mit sich. Schnell stellen sich Fragen zu rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Aspekten. Die richtige Entscheidung hängt immer von der individuellen Situation ab – insbesondere von der Wirtschaftlichkeit der Immobilie, ihrer Zukunftsperspektive und den persönlichen Lebensumständen der Erbenden. Umso wichtiger ist es, sich frühzeitig einen Überblick zu verschaffen und überlegte Maßnahmen zu ergreifen, um finanziellen Fehlentscheidungen vorzubeugen.

Die Vermietung erscheint auf den ersten Blick attraktiv, da sie regelmäßige Einnahmen verspricht und langfristig auch eine Wertsteigerung der Immobilie möglich ist. Gleichzeitig wird jedoch häufig unterschätzt, dass mit dieser Entscheidung ein erheblicher Aufwand verbunden ist. Gerade geerbte Immobilien sind nicht selten sanierungsbedürftig, entsprechen nicht mehr aktuellen energetischen Standards oder erfordern Investitionen in Heizung, Dach oder Fenster. Diese Maßnahmen können sowohl hohe finanzielle Kosten als auch einen erheblichen Zeitaufwand verursachen. Hinzu kommen laufende Ausgaben wie Verwaltungskosten oder Instandhaltungsrücklagen, die unabhängig davon anfallen, ob die Immobilie tatsächlich Erträge erwirtschaftet. Darüber hinaus bedeutet Vermietung auch Verantwortung: Mietverhältnisse müssen betreut, gesetzliche Vorgaben eingehalten und mögliche Konflikte mit Mietern gelöst werden. Auch Risiken wie Mietausfälle oder unerwartete Reparaturen sollten nicht außer Acht gelassen werden. In vielen Fällen zeigt sich daher, dass die vermeintlich sichere Einnahmequelle mit langfristigen Verpflichtungen und finanziellen Unsicherheiten verbunden ist. Es bleibt also eine Einzelfallentscheidung, ob die Immobilie unter Berücksichtigung der persönlichen Umstände langfristig sinnvoll und gewinnbringend bewirtschaftet werden kann.

Ein Verkauf der geerbten Immobilie stellt demgegenüber häufig eine klare und wirtschaftlich sinnvolle Lösung dar – insbesondere dann, wenn keine Eigennutzung geplant ist, mehrere Erben beteiligt sind oder größere Investitionen anstehen. Durch den Verkauf wird das gebundene Kapital kurzfristig verfügbar, laufende Kosten entfallen und es entsteht Planungssicherheit. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, das Vermögen flexibel und gegebenenfalls renditestärker neu zu investieren. Zu beachten ist dabei jedoch, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine sogenannte Spekulationssteuer anfallen kann, etwa wenn zwischen dem ursprünglichen Erwerb der Immobilie und dem Verkauf weniger als zehn Jahre liegen und keine Eigennutzung erfolgt ist. Maßgeblich ist hierbei nicht der Zeitpunkt

der Erbschaft, sondern der Kaufzeitpunkt des Erblassers.

Unabhängig von der gewählten Option ist eine realistische Einschätzung der Immobilie entscheidend. Ebenso wichtig ist jedoch eine professionelle Vermarktung, um das volle Potenzial auszuschöpfen. Der Verkaufsprozess selbst ist zeitintensiv und anspruchsvoll: Unterlagen müssen zusammengestellt, Exposés erstellt, Besichtigungen organisiert und Interessenten betreut werden.

Hier setzen wir als qualifizierte Immobilienberater an. Durch unser starkes Netzwerk an Kundenberatern, die Veröffentlichung auf allen relevanten Immobilienportalen, unserer eigenen Website sowie durch digitale und klassische Ausgänge erzielen wir eine außergewöhnlich hohe Reichweite. Zusätzlich greifen wir auf eine umfangreiche Datenbank mit vorgemerkten Suchkunden zurück, die aktiv auf der Suche nach passenden Immobilien sind.

Unsere durchdachte und hochwertige Vermarktungsstrategie stellt Ihre Immobilie ins beste Licht und sorgt durch eine Ansprache der richtigen Zielgruppe dafür, dass kein potenzieller Käufer unentdeckt bleibt. Die daraus resultierende hohe Nachfrage ist ein entscheidender Faktor, um für Ihre Immobilie überdurchschnittliche Verkaufsergebnisse zu erzielen. Gleichzeitig profitieren auch Kaufinteressenten von unserer strukturierten und transparenten Strategie sowie einem kompetenten Ansprechpartner.

Wir verstehen uns dabei nicht nur als Vermittler, sondern als Ihr Partner im gesamten Verkaufsprozess. Mit Engagement und Weitblick berücksichtigen wir Markttrends, steuerliche Rahmenbedingungen, Vermarktungsstrategien und auch Finanzierungsaspekte, um für Sie das bestmögliche Ergebnis zu erreichen.

Was heißt das für Sie?

Aus einer zunächst komplexen Situation wird eine klare und gut planbare Entscheidung. Eine geerbte Immobilie bietet viele Möglichkeiten – entscheidend ist, sie richtig zu nutzen. Mit der passenden Strategie und uns als kompetentem Partner an Ihrer Seite lässt sich ihr Wert optimal realisieren.



Elias Bloem

Immobilienkaufmann (IHK)

Tel: 05491 / 667-703

E-Mail: elias.bloem@vobda.de

QNG-Zertifizierung,

was ist das eigentlich?

Erhöhte AfA,
stabile
Wertentwicklung,
KfW Förderung!

Nachhaltigkeit gewinnt im Immobilienbereich zunehmend an Bedeutung – nicht nur aus **ökologischer Sicht**, sondern auch im Hinblick auf **Wirtschaftlichkeit** und **staatliche Fördermöglichkeiten**. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), das für eine **ganzheitlich nachhaltige Bauweise** steht. Es berücksichtigt neben der Energieeffizienz auch Aspekte wie Ressourcenschonung, Schadstoffvermeidung, Barrierefreiheit und eine hohe langfristige Nutzungsqualität.

Für Käufer bietet das **QNG-Siegel** einen entscheidenden Vorteil: den Zugang zu besonders attraktiven Förderprogrammen der KfW. Im Rahmen des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ können für QNG-zertifizierte Immobilien aktuell zinsvergünstigte Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden. Ohne QNG-Zertifizierung liegt die maximale Darlehenssumme in der Regel bei 100.000 €. Diese Differenz kann einen erheblichen Einfluss auf die Gesamtfinanzierung haben und sorgt in Verbindung mit vergünstigten Zinssätzen für eine spürbare Entlastung bei der monatlichen Kreditrate sowie für mehr Planungssicherheit über die gesamte Laufzeit. Darüber hinaus profitieren Eigentümer von dauerhaft geringeren Betriebskosten. QNG-zertifizierte Immobilien zeichnen sich durch eine hohe Energieeffizienz aus, beispielsweise durch eine optimierte Gebäudehülle, moderne Heizsysteme und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies reduziert nicht nur

den Energieverbrauch, sondern schützt auch langfristig vor steigenden Energiekosten.

Neben den finanziellen Vorteilen bietet das **QNG-Siegel** auch einen klaren Qualitätsnachweis. Die zugrunde liegenden Kriterien gehen über gesetzliche Mindestanforderungen hinaus und stellen sicher, dass die Immobilie sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich zukunftsfähig ist. Gleichzeitig wird durch die nachhaltige Bauweise der Werterhalt der Immobilie unterstützt – ein oft unterschätzter Faktor. Das **QNG-Siegel** steht somit für eine zukunftsorientierte Investition: Es verbindet ökologische Verantwortung mit konkreten finanziellen Vorteilen und schafft Sicherheit in einer sich wandelnden Immobilien- und Energielandschaft. Wer heute in eine entsprechend zertifizierte Immobilie investiert, profitiert nicht nur von staatlichen Förderungen, sondern auch von einem nachhaltigen und wertbeständigen Gesamtkonzept.



Dennis Sittner

Hauptstelle Damme
Niederlassung Neuenkirchen
Private Banking Berater

Tel: 05491 / 667-138

E-Mail: dennis.sittner@vobda.de

Haftungsausschluss / Hinweis: Alle Angaben in dieser Broschüre dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen kein verbindliches Angebot, keine Zusicherung von Eigenschaften sowie keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Förderprogramme (insbesondere KfW) und steuerliche Regelungen, wie z.B. die Sonderabschreibung nach §7b EStG, können sich ändern und sind von individuellen Voraussetzungen abhängig. Die objektbezogenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.