

Mehrfamilienwohnhaus
Am Bahnweg | Landauer Weg
Pilsting | Herzogau



ATTRAKTIVES WOHNEN IM GRÜNEN



WOHNEN IM EIGENEN ZUHAUSE – IMMER EINE GUTE ENTSCHEIDUNG

Standort – Qualität – Umfeld

Wohnen im Grünen, neben Wiesen und Feldern, nahe am Fluss, der Isar – Wohnen im ländlichen Raum, angrenzend an die Stadt Landau a.d.Isar, ein Mittelzentrum mit optimaler Verkehrsanbindung – das sind die Standortqualitäten des inzwischen gewachsenen Baugebiets „Herzogau“ im Ortsteil Harburg der Marktgemeinde Pilsting, in dem das Mehrfamilienhaus entsteht.

Das strukturierte Baugebiet entstand in mehreren Bauabschnitten, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie Einfamilienhäuser schaffen nahezu Quartiercharakter. Das neue Mehrfamilienhaus schließt die letzte noch verbliebene Baulücke.

Die wohl überlegten Grundrisse der auf drei Etagen verteilten insgesamt 11 Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an modernes Wohnen, an offene Raumkonzepte, mit Balkonen, Terrassen und Loggia und sorgen so für ein helles, positives Raumgefühl.

Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 60 und rund 100 m² groß und damit für alle Generationen interessant – ob Single, zu zweit oder mit Nachwuchs – ideal zum Wohlfühlen im „eigenen Zuhause“.

Wir achten sorgfältig auf die Auswahl und Lage der Standorte unserer Bauprojekte und planen die Bauvorhaben mit unseren Baurägern nach ökologischen Gesichtspunkten. Eine qualitativ gute Bauausführung ist für uns Standard. Wir erfüllen selbstverständlich die KfW-Energieeffizienz-Standards.

Ob als Kapitalanlage oder selbstbewohnt, eine Investition in eine Wohnung des Mehrfamilienhauses im Baugebiet „Herzogau“ ist auf jeden Fall eine gute Entscheidung. Die Nachfrage nach Wohnraum, auch hier auf dem Lande, wird auf absehbare Zeit hoch bleiben. Der Geschosswohnungsbau gewinnt im ländlichen Raum immer mehr an Attraktivität. Die Lage im wirtschaftsstarken Landkreis Dingolfing-Landau mit dem größten BMW Group Werk Europas verspricht auch für die nächsten Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Region. In Krisenzeiten erweisen sich gerade Immobilien als wertbeständige Anlage für Ihr Kapital und soliden Schutz vor Inflation und Börsenturbulenzen.



HERZLICH WILLKOMMEN – IN PILSTING UND LANDAU a.d.ISAR



Blick auf Landau a.d.Isar mit Isarufer

ZAHLEN

Markt Pilsting

Landkreis Dingolfing-Landau
Fläche – 71 km² – 37 Gemeindeteile (einer ist Herzogau)
Einwohner – 7.484 (Stand Dezember 2024)
www.pilsting.de

Stadt Landau a.d.Isar

Landkreis Dingolfing-Landau,
Regierungsbezirk Niederbayern
Fläche – 84 km² – 79 Gemeindeteile
Einwohner – 14.700 (Stand September 2023)
www.landau-isar.de

Nähe zu Stadt und Marktgemeinde und doch im Grünen – mit Anbindung an Metropolregion

Der Markt Pilsting und die Stadt Landau a.d.Isar liegen im Landkreis Dingolfing-Landau, im idyllischen, grünen Isartal zwischen Rott- und Vilstal und dem fruchtbaren Gäuboden. Sanfte Hügel, Wiesen und Auen, neben landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen prägen das Landschaftsbild. Fluss- und Waldgebiete laden zu Ausflügen in die nähere Umgebung ein. Das Baugebiet „Herzogau“ befindet sich im Süden des Pilstinger Gemeindegebietes ganz in der Nähe der Isar und grenzt an das Stadtgebiet Landau an. Radfahren, Wandern oder Spazierengehen sind sozusagen ab der Haustür möglich. Das nahe gelegene Isartal und das Vilstal mit ihren überregionalen Radwegen sind ein idealer Ausgangspunkt für Radtouren. Das renaturierte Ufer der Isar bietet mit seinen neugeschaffenen Uferzonen ein unmittelbares Erleben der Isar.

Der wachsende Markt Pilsting verfügt über eine gute Infrastruktur – rund 100 Vereine, Kinderkrippen und Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule und aktive Seniorengruppen garantieren ein abwechslungsreiches Gemeindeleben. Mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie Banken und Versicherungen bietet Pilsting nahezu alles für den täglichen Bedarf. Durch die Lage am Stadtrand von Landau a.d.Isar steht aber auch die komplette Infrastruktur eines Mittelzentrums zur Verfügung. Gymnasium, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein Hallen- und Freibad befinden sich nur einige hundert Meter entfernt.

Die Stadt Landau a.d.Isar war bis zur Gebietsreform die Kreisstadt des Altlandkreises Landau. Heute ist sie neben der jetzigen Kreisstadt Dingolfing ein Mittelzentrum im wirtschaftsstarken Landkreis Dingolfing-Landau. Die obere Altstadt liegt auf einem Hügel rund 50 Meter über der Isar,

deshalb wird Landau auch gerne die „Bergstadt“ genannt. Mittelpunkt des oberen Stadtteils ist die Pfarrkirche St. Maria, ein weiteres markantes Wahrzeichen in der oberen Altstadt ist der restaurierte Kastenhof, der ein neu konzipiertes Steinzeitmuseum und Veranstaltungsräume beherbergt. Die moderne Stadthalle, gleich neben der Pfarrkirche bietet bis zu 500 Besuchern Platz für unterschiedlichste Kultur- und Veranstaltungsprogramme. Prägend für das Stadtbild Landaus sind die beiden Isarbrücken – die klassische Eisenträgerkonstruktion der Auto- und Fußgängerbrücke mit ihrem filigranen Metallgeländer und die unter Denkmalschutz stehende „Bockerlbrücke“, die heute Teil des auf einer ehemaligen Bahntrasse angelegten Bockerlbahn-Radwegs ist.

Landau a.d.Isar hat einiges zu bieten: Kindertagesstätten, alle Schularten, vom Gymnasium bis zur Montessori-Schule und Freizeitangebote für jeden Geschmack, internationale Gastronomie und viele traditionelle Feste, z.B. das Landauer Volksfest Ende Juni. Aber auch gutbezahlte Arbeitsplätze, bei BMW in der Schwesterstadt Dingolfing, beim Autozulieferer Dräxlmeier mit zwei Produktionsstätten im Landauer Industriegebiet oder beim Werkzeugbauer Einhell mit seinem Stammsitz in Landau. Wer doch noch mehr Stadtleben sucht, ist mit dem Auto über die A 92, Anschluss Landau a.d.Isar oder Pilsting-Großköllnbach, oder mit dem Donau-Isar-Express von Landau aus sehr schnell in Landshut oder München, auch der Flughafen München ist schnell erreicht. Der Bayerische Wald und die Donau sind ebenfalls schnell erreichbare Ausflugsziele.



Marienplatz mit Rathaus – Landau a.d.Isar
Bockerlbahn-Radweg mit Bockerlbrücke über die Isar
Auto- und Fußgängerbrücke über die Isar mit Stadtsilhouette
Marktplatz Pilsting
Hans-Carossa-Grund- und Mittelschule Pilsting
Naturschutzgebiet „Isarauen“ bei Pilsting-Goben
Traditionelle Feste – Fahnenweihe 150 Jahre FF Pilsting
Verkaufsoffene Sonntage mit Oldtimertreffen in Pilsting –
Wiege der BMW-Glas-Dynastie



Markt Pilsting



Stadt Landau a.d. Isar

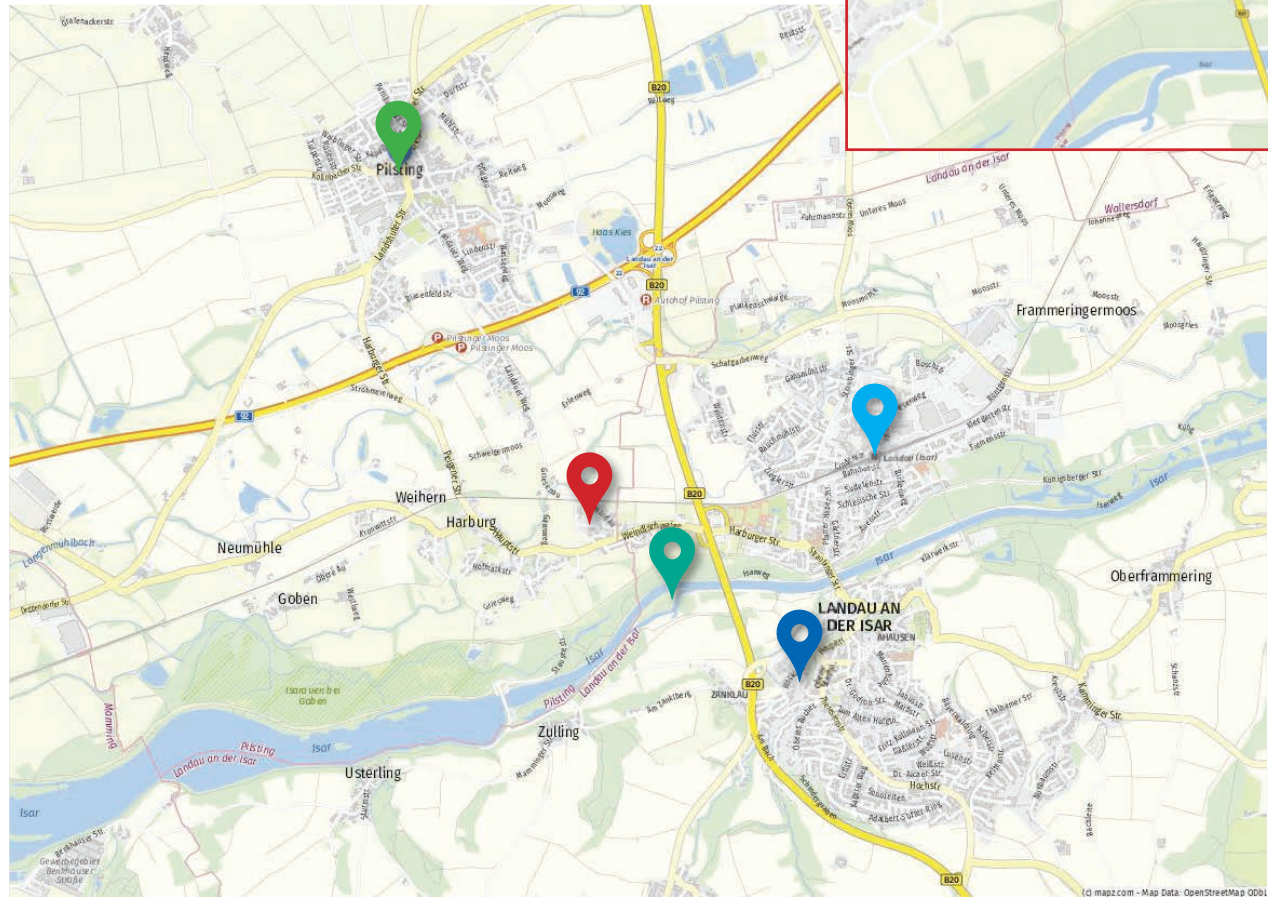


Bahnhof Landau a.d. Isar



Isarufer – Renaturierung

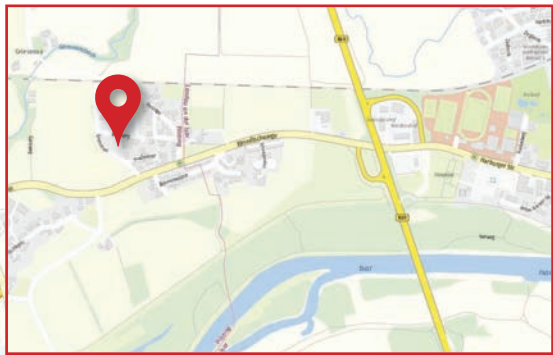
LAGE UND UMFELD – EINFACH PERFEKT



Vom Baugebiet im Pilstinger Ortsteil Harburg-Herzogau gelangen Sie in wenigen Minuten an die Isar, über die Stausee-Brücke am gegenüberliegenden Isarufer beginnt der renaturierte Isar-Bereich mit Strand und Spazier- und Radwegen. Zu Fuß erreichen Sie auch die Stadt Landau a.d. Isar oder noch schneller mit dem Rad, mit dem Auto sind Sie nahezu schon vor Ort.

Das gewachsene Baugebiet „Herzogau“ verbindet eine dörfliche Lage, neben Wiesen und Feldern, in Flussnähe mit direkter Stadtanbindung. Sie finden also beides – den Charme des ländlichen Umfelds gepaart mit urbaner Lage am Stadtrand eines Mittelzentrums.

Dazu die perfekte Verkehrsanbindung an die A 92 und B 20 sowie an das Schienennetz München – Passau.



ARCHITEKTUR – HELL | MODERN | FUNKTIONAL



Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

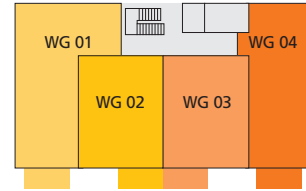
Das Baugebiet Pilsting-Herzogau wurde über einen längeren Zeitraum immer wieder erweitert, so dass inzwischen gewachsene Strukturen entstanden sind. Auf einem bisher unbebauten Grundstück entsteht das neue Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen. Die sieben Zwei-Zimmer und vier Drei-Zimmer Wohnungen befinden sich auf drei Etagen.

Die Architektur ist funktional und modern, charakteristisch ist das offene Treppenhaus mit dem Eingangsbereich, das sozusagen hinter die Gebäudelinie zurückspringt und von dem aus man die einzelnen Wohnungen betritt. Die vorgelagerten, nach Süden ausgelegten Balkone mit Stützpfeilern sowie die Terrassen im Erdgeschoss, jeweils mit bodentiefen Fenstertüren lockern die Fassade auf. Offene Raumkonzepte für den Bereich Kochen, Essen und Wohnen erzeugen zusammen mit den Balkonen und Terrassen ein großzügiges Raumempfinden und positives Wohngefühl. Die drei Wohnungen im Dachgeschoss erhalten ihr besonderes Flair durch die Dachschrägen und die großzügigen Schleppgauben. Eine Loggia und zwei, einmal nach Westen und einmal nach Osten, ausgerichtete Balkone vergrößern den Wohnbereich und sorgen für eine helle, positive Raumatmosphäre.

Ausstattung und Technik der Wohnungen entsprechen selbstverständlich allen modernen Standards. Geheizt wird mit einer modernen Wärmepumpe, die den notwendigen Strom von der PV-Anlage auf dem Dach bezieht. Die gesamte Bauausführung erfüllt alle Anforderungen an ein KfW 40 QNG Standard Haus.



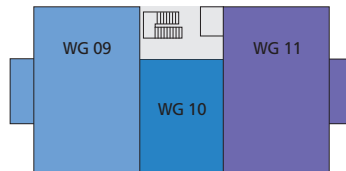
EG



OG



DG



ARCHITEKTUR – INTELLIGENT | DURCHDACHT

ECKDATEN

3 geschossiges Mehrfamilienhaus
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
11 Wohnungen zwischen 60 m² und 100 m²

Massive Ziegelbauweise
Gebäude in Anlehnung an den
KfW-40 QNG Standard konzipiert
Alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen im EG
und eine Loggia im DG

Bad mit Dusche, Waschtisch und WC
Fußbodenheizung in allen Räumen
Vinyl/Holzboden im Wohnbereich, Fliesen im Bad
Fenster und Fenstertüren aus Alu-Kunststoff,
innen weiß, außen anthrazit
Elektrisch betriebene Rollos
Wohnungs- und Zimmertüren in weiß

Rauchmelder in Zimmern und Fluren
Telefon- und Antennen-Anschlüsse
Standardmodelle für Schalter/Steckdosen

Balkone mit WPC-Kunststoffbelag
Geländer gemauert mit Blechabdeckung oder
alternativ mit Metallgeländer

Aufzug in alle Etagen
Zentrale Schließanlage
Heizungsanlage, Wärmepumpe mit PV-Anlage
Einzelraum-Thermostate
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Insgesamt 22 Stellplätze und Abstell- und Müllhaus
mit Fahrradraum im Außenbereich
Freiflächen mit niedrigen Bäumen, Hecken und Rasen

AUSSENANLAGEN

Jede Wohnung hat einen eigenen Abstellraum, der sich in einem holzverkleideten, eigenen Abstellhaus, schräg gegenüber dem Hauseingang befindet. Dort finden auch ein Fahrradraum und die Mülltonnen in einem abgegrenzten Bereich ihren Platz.
Insgesamt stehen 22 Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung, die mit den übrigen Freiflächen mit niedrigen Bäumen und Hecken sowie Rasen begrünt werden.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



*Darstellung
beispielhaft aus Sicht
der Illustratoren*

GRUNDRISS

Die Grundrisse der Wohnungen im Erdgeschoss sind absolut identisch mit denen im Obergeschoss. Sie unterscheiden sich lediglich durch Terrassen im Erdgeschoss und Balkone im Obergeschoss. Balkone und Terrassen liegen direkt übereinander, so dass die Balkone die Terrassen überdachen. Die Balkone werden durch zierliche Pfeiler zum Boden hin abgestützt und sind nicht überdacht. Die Pfeiler begrenzen gleichzeitig die darunterliegenden Terrassen. Schmale Trennwände grenzen die Terrassen und Balkone der zwei mittleren 2-Zimmer-Wohnungen gegeneinander ab. Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet. Die Bäder sind funktional mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum und können auch als Garderobe genutzt werden.

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

WOHNUNG 01

3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 76,48 m²

WOHNUNG 05

3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 76,32 m²

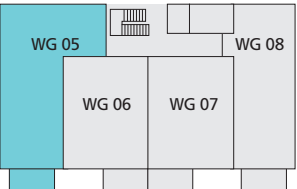
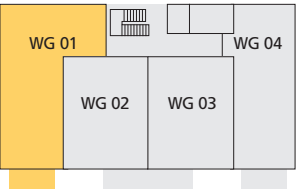
Die Wohnung 01 im Erdgeschoss und die Wohnung 05 im Obergeschoss sind im Grundriss absolut identisch. Die abweichenden Quadratmeter der Wohnflächenberechnung resultiert aus der unterschiedlichen Berechnung für Balkon bzw. überdachter Terrasse.

Beide 3-Zimmer-Wohnungen bestehen durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereiche. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Bad mit Dusche, Waschtisch und WC hat ein Fenster. Die Terrasse im Erdgeschoss ist durch den darüber liegenden Balkon überdacht, der Balkon ist nicht überdacht.



Wohnung 05

3-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen 1	12,29 m²
Schlafen 2 / Kind / Büro	10,19 m²
Flur	11,96 m²
Abstell- / Stauraum	1,71 m²
Bad	6,05 m²
Kochen / Essen / Wohnen	30,99 m²
Terrasse	3,28 m²
gesamt	76,32 m²



WOHNUNG 02

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 63,56 m²

WOHNUNG 06

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 63,55 m²

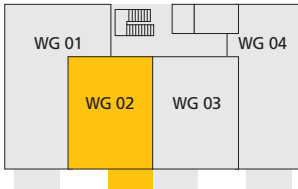
Die Wohnung 02 im Erdgeschoss und die Wohnung 06 im Obergeschoss sind im Grundriss absolut identisch. Die abweichenden Quadratmeter der Wohnflächenberechnung resultiert auf der unterschiedlichen Berechnung für Balkon bzw. überdachter Terrasse.

Beide 2-Zimmer-Wohnungen haben einen offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Auch hier sorgt ein Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und die Terrasse im Erdgeschoss ist überdacht, der Balkon dagegen nicht. Das funktionale Badezimmer liegt innen.



Wohnung 06

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	16,47 m²
Flur	5,22 m²
Abstell- / Stauraum	1,92 m²
Bad	5,67 m²
Kochen / Essen / Wohnen	30,99 m²
Terrasse	3,28 m²
gesamt	63,55 m²



GRUNDRISS – ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

WOHNUNG 03

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 63,55 m²

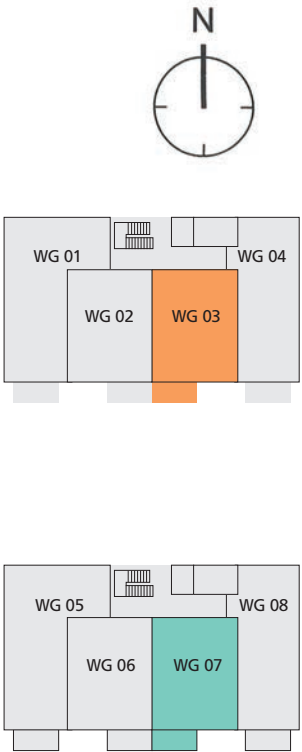
WOHNUNG 07

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 63,55 m²



Die Wohnung 03 im Erdgeschoss und die Wohnung 07 im Obergeschoss sind im Grundriss absolut identisch. Auch die Quadratmeter der Wohnflächen sind identisch.

Die Grundrisse der beiden 2-Zimmer-Wohnungen sind sozusagen die Spiegelbilder der angrenzenden Wohnungen 02 und 06 im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss. Ein offenes Wohnkonzept, durchdachte Raumaufteilung sowie zusätzlicher Stauraum kommen auch in diesen beiden Wohnungen zum Tragen. Die Wohnung 03 im Erdgeschoss hat eine überdachte Terrasse, die Wohnung 07 im Obergeschoss einen Balkon.



Wohnung 03 und Wohnung 07

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	16,47 m²
Flur	5,22 m²
Abstell- / Stauraum	1,92 m²
Bad	5,67 m²
Kochen / Essen / Wohnen	30,99 m²
Terrasse	3,28 m²
gesamt	63,55 m²

WOHNUNG 04

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 64,75 m²

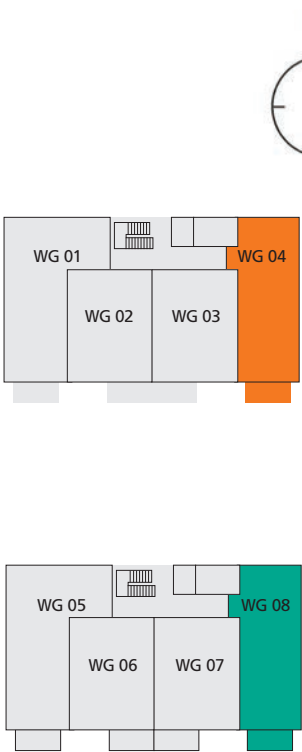
WOHNUNG 08

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 64,75 m²



Die Wohnung 04 im Erdgeschoss und die Wohnung 08 im Obergeschoss sind im Grundriss absolut identisch. Auch die Quadratmeter der Wohnflächen sind identisch.

Durchdachte Grundrisse und die offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereiche der beiden 2-Zimmer-Wohnungen überzeugen. Auch hier gibt es einen kleinen Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Das Bad mit Dusche, Waschtisch und WC hat ein Fenster. Es gibt eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Obergeschoss.



Wohnung 04 und Wohnung 08

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	13,57 m²
Flur	7,20 m²
Abstell- / Stauraum	1,71 m²
Bad	6,80 m²
Kochen / Essen / Wohnen	32,18 m²
Terrasse	3,28 m²
gesamt	64,75 m²

GRUNDRISSSE – DACHGESCHOSS



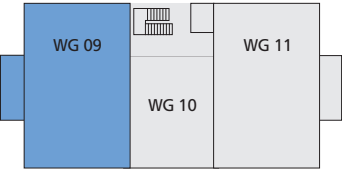
Darstellung
beispielhaft aus Sicht
der Illustratoren

Dachschrägen sorgen für die besondere Wohnatmosphäre, Gauben und große Schleppgauben, Dachliegefenster sowie die Fenstertüren zu den Balkonen bzw. der Loggia bringen viel Licht in die insgesamt drei Wohnungen im Dachgeschoss.
Die offenen Wohnkonzepte für die Küchen-, Ess- und Wohnbereiche unterstützen den hellen und offenen Eindruck der Wohnungen.

Die beiden Balkone zeigen einmal nach Westen und einmal nach Osten, sie sind nicht überdacht. Jeweils vom Wohn- und Essbereich sowie von einem Schlafzimmer aus kommt man auf beide Balkone. Die Loggia der dritten Wohnung ist nach Süden ausgerichtet.
Die funktional mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestatteten Bäder liegen innen. Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum und können auch als Garderobe genutzt werden.

WOHNUNG 09

3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 96,79 m²



Darstellung
beispielhaft aus Sicht
der Illustratoren

Gauben und ein nach Westen ausgerichteter Balkon, dazu wohnliche Dachschrägen sorgen für Licht und geben dieser 3-Zimmer-Wohnung ihr besonderes Etwas.
Der durchdachte Grundriss mit offenem Wohnkonzept für Küche, Ess- und Wohnbereich und kleinem Abstellraum sowie zwei Schlafzimmer, die selbstverständlich jeweils auch anders genutzt werden können, komplettieren den positiven Eindruck. Das funktionale Badezimmer liegt innen.

Wohnung 9

3-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen 1	14,70 m²
Schlafen 2 / Kind / Büro	9,39 m²
Flur	10,69 m²
Abstell- / Stauraum	4,25 m²
Bad	6,05 m²
Kochen / Essen / Wohnen	47,12 m²
Balkon	4,59 m²
gesamt	96,79 m²

GRUNDRISSSE – DACHGESCHOSS

WOHNUNG 10

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 52,36 m²

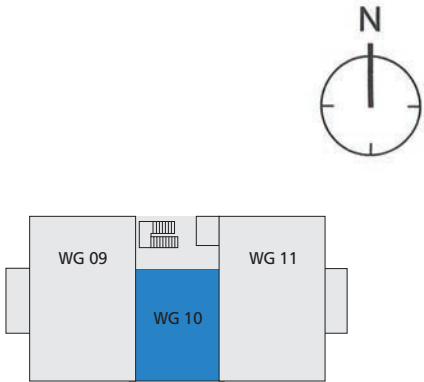


Darstellung
beispielhaft aus Sicht
der Illustratoren

Eine 2-Zimmer-Wohnung mit besonderem Flair – Dachschrägen, Dachliegefenster und die im Dach integrierte Loggia. Dazu eine intelligente Raumaufteilung mit zusätzlichem kleinen Abstellraum und offenem Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Das funktional mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattete Bad liegt innen.

Wohnung 10

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	13,25 m²
Flur	1,92 m²
Abstell- / Stauraum	2,87 m²
Bad	6,15 m²
Kochen / Essen / Wohnen	25,11 m²
Balkon	3,07 m²
gesamt	52,36 m²



WOHNUNG 11

3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 101,04 m²

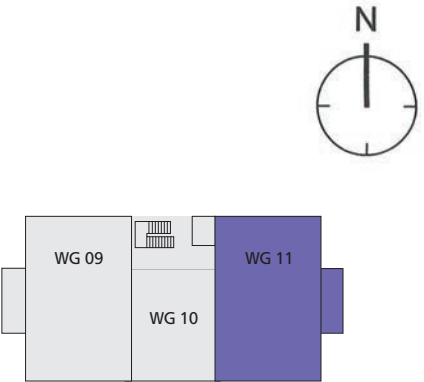


Darstellung
beispielhaft aus Sicht
der Illustratoren

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit knapp über 100 Quadratmetern unter wohnlichen Dachschrägen mit Gauben, Dachliegefenstern und einem nach Osten ausgerichteten Balkon, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und offenem Wohnkonzept überzeugt. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, das funktionale Bad liegt innen.

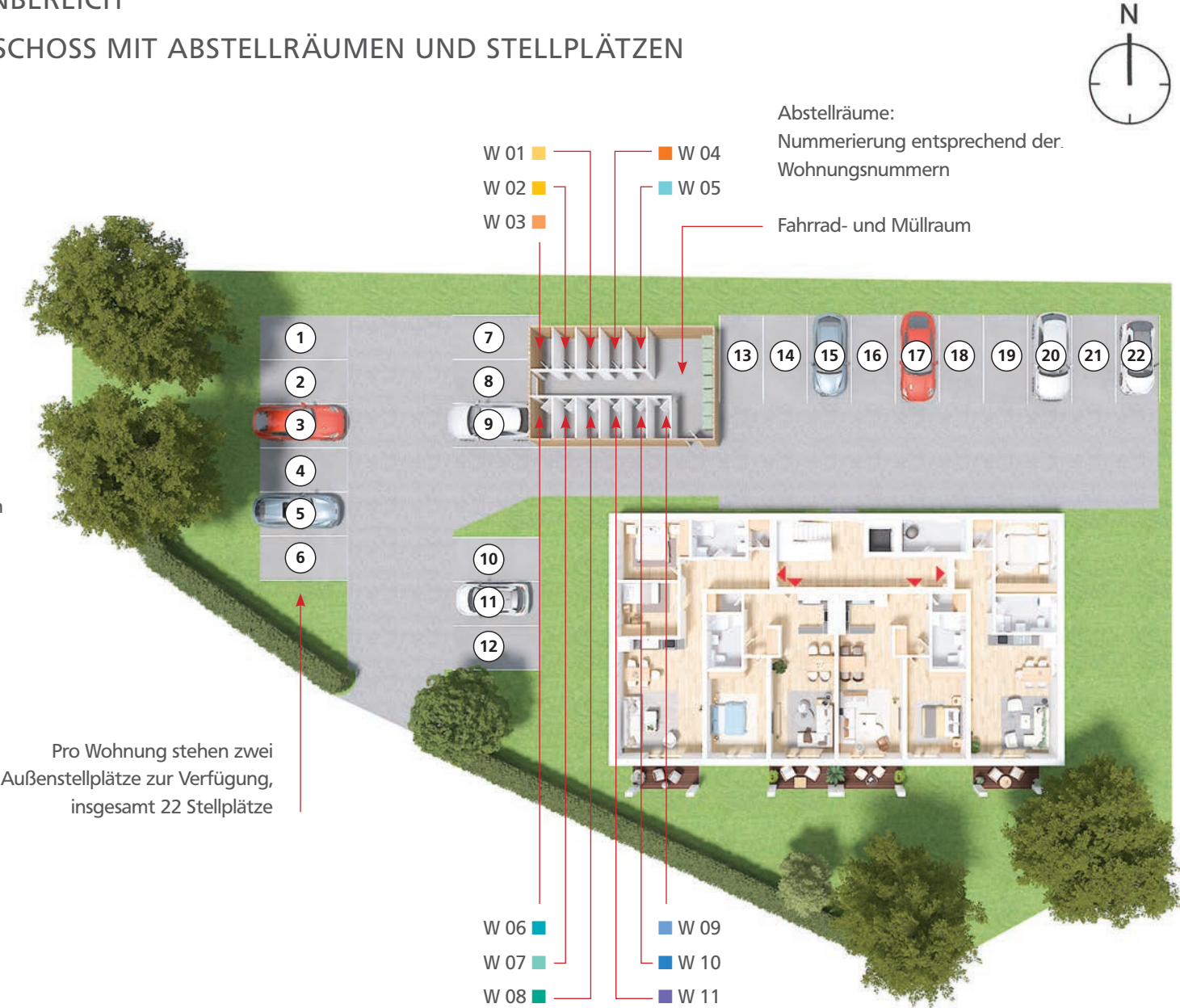
Wohnung 11

3-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen 1	15,31 m²
Schlafen 2 / Kind / Büro	12,78 m²
Flur	13,07 m²
Abstell- / Stauraum	2,58 m²
Bad	5,67 m²
Kochen / Essen / Wohnen	47,02 m²
Balkon	4,59 m²
gesamt	101,04 m²



GRUNDRISS – AUSSENBEREICH
ERDGESCHOSS MIT ABSTELLRÄUMEN UND STELLPLÄTZEN

Die Bepflanzung mit niedrig wachsenden Bäumen, Hecken und Rasenflächen ermöglicht den „Blick ins Grüne“. Gegenüber der Straße grenzen westlich und süd-westlich landwirtschaftliche Flächen an das Areal an.



KfW 40 QNG – KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU | WOHNGEBÄUDE

Das neue Mehrfamilienhaus im Baugebiet Pilsting-Herzogau am Bahnweg/Landauer Weg erfüllt alle Voraussetzungen für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude, Kredit Nummer 297, 298“ der staatlichen Förderbank KfW, so dass Ihnen für Ihre Finanzierung sehr günstige KfW Kredite zur Verfügung stehen.

Ein klimafreundliches Wohngebäude hält strenge Bedingungen in drei Bereichen ein:

- Energieeffizienz – das Gebäude erreicht den Baustandard Effizienzhaus 40
- Nachhaltigkeit – das Gebäude erfüllt Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG)
- CO₂-Ausstoß – das Gebäude wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt.

**Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude
Kredit Nummer 297, 298**

- Förderkredit bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit und Wohnung
- Für Neubau und Erstkauf
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Mehr Infos unter: www.kfw.de

Quelle: www.kfw.de

Das Effizienzhaus 40
Ein Effizienzhaus 40 ist ein Energiesparhaus. Die Kennzahl 40 drückt aus, dass ein Haus nur 40 % der Energie eines Referenzhauses (gesetzlicher Mindeststandard für die Energieeffizienz von Neubauten nach dem Gebäudeenergiegesetz, GEG) verbraucht. Maßnahmen wie die Art der Heizung, Dämmung und Lüftung wirken sich auf die Energieeffizienz eines Hauses aus.

Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – QNG
Um als klimafreundliches Wohngebäude eingestuft zu werden, muss ein Haus die wichtigste Anforderung des QNG erfüllen. Es darf nur eine begrenzte Menge an Treibhausgasen im Lebenszyklus (gerechnet wird mit 50 Jahren) ausstoßen.
Hinter dem Qualitätssiegel steht ein ganzheitlicher Ansatz – ein Haus wird als gesamtes System betrachtet. Im Detail gibt es 17 Kriterien für das QNG. Expertinnen und Experten für Energieeffizienz planen diese Vorgaben bei den Bauprojekten von Anfang an ein.

CO₂-Ausstoß
Neben Öl und Gas ist auch in Biomasse klimaschädliches CO₂ gebunden, das beim Verbrennen freigesetzt wird. Klimafreundlicher sind Heizungsanlagen auf Basis von Wärmepumpen, Solarthermie und Geothermie oder Wasserstoff. Nach dem Gebäudeenergiegesetz gilt derzeit als Richtwert, eine Heizung muss mindestens zu 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist werden.



Abschreibung (bei Vermietungen)
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 klimafreundlicher Neubau | Wohngebäude (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 – KOMPETENZ UND ERFAHRUNG

Wolfgang
Maierhofer Bau GmbH

Die Wolfgang Maierhofer Bau GmbH ist ein Familienunternehmen, das jahrzehntelange Erfahrung im Bau-Projektmanagement, Begeisterung fürs Bauen und die Liebe zum Detail verbindet. Die Firma konnte 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, Geschäftsführer seit 2004

Das können wir für Sie leisten:

- Rohbauarbeiten
- Zimmerer-Dachstuhlarbeiten
- Schlüsselfertig
- Putzarbeiten
- Estricharbeiten
- Eingabeplanung/Statik
- Baustoffhandel
- Sanierung/Umbau

Wolfgang Maierhofer Bau GmbH
Reisbacher Straße 4
94436 Simbach
Telefon 09954 93 20 40
E-Mail: info@wolfgang-maierhofer-bau.de
www.wolfgang-maierhofer-bau.de



Schlüsselfertiges Bauen – ein Teil unserer Referenzen:

Pilsting | Pilsting | Pfaffenhofen | Reisbach | Landau a.d.Isar | Osterhofen

ALLES AUS EINER HAND – VR-IMMOBILIEN GMBH

Wir sind Ihr Partner in allen Fragen zur Immobilie – verlässlich, kompetent und mit mehr als 35 Jahren Erfahrung. Zusätzlich bieten wir Ihnen eine Reihe von Servicedienstleistungen rund um Ihre Immobilie. Wir verwalten zahlreiche, unterschiedliche Objekte in unserer Region. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und unserem größeren Mitarbeiterpool, sowohl für die kaufmännische, als auch für die technische Objektbetreuung inklusive unserem haus-eigenen Bautechniker.

Einige unserer Serviceleistungen:

Hausverwaltung

- 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

Hausmeisterarbeiten und technische Betreuung

- Überwachung und Säubern der Müllanlagen und Gemeinschaftsräume
- Überwachung der Heizungsanlage und der Brennstoffvorräte
- Überwachung der Tiefgaragenteknik
- Leuchtmittelaustausch
- Kleinreparaturen

Unser „Rundum-Service“ – kaufmännische und technische Objektbetreuung

Verwaltung Ihrer Wohneigentümergeinschaft – Nach Vorgaben des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) 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 Jahresabrechnung sind wir für Sie und Ihre Mieter der richtige Ansprechpartner in Sachen Verwaltung.

Technische Objektbetreuung und Hausmeisterservice – Neben der Hausverwaltung komplettiert unsere technische Objektbetreuung mit Hausmeisterarbeiten und Garten- und Grundstückspflege unser „Rundum-Paket“ für Sie. Professionelles Instandhaltungsmanagement bedeutet Werterhalt und Wertsteigerung für Ihre Immobilie. Mit unserem Serviceangebot müssen Sie sich um nichts mehr kümmern und Ihr Objekt ist in guten und erfahrenen Händen.



Daniel Pölster
Bereichsleiter Marktfolge | Hausverwaltung
Telefon: 09951 950-544



kompetent | professionell | erfahren
unser Team der Hausverwaltung

IMMOBILIEN – KRISENFESTE KAPITALANLAGE



Maria Reisbeck – Immobilienberaterin
Telefon: 09951 950-856



Fabian Straubinger – Immobilienberater
Telefon: 09951 950-531

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 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 „Regionales 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

Über 20 Jahre konnten wir Erfahrung als Bauträger am Markt sammeln. Einen Auszug aus unseren Referenzen finden Sie auf unserer Homepage:

www.vr-immoprofis.de

Ihre Ansprechpartner:

Wir beraten Sie professionell und in vollem Umfang, gerne auch zum Thema Finanzierung und Fördermöglichkeiten.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin.

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

Oder Sie wenden sich an die Beraterinnen und Berater Ihrer Volksbank und Raiffeisenbank Filiale vor Ort.



Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Stadtplan: www.mapz.com • Luftaufnahme: Christian Melis
Bilder: Tourismusverband Ostbayern, Stadt Landau a.d.Isar, iStockphoto, art.factory GmbH & Co.KG, Monika Behrens, Josef Harpaintner, Wolfgang Maierhofer Bau GmbH, VR-Immobilien GmbH

Prospekthaftungshinweis

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé 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

Marienplatz 1

94405 Landau a.d.Isar

Tel: 09951 / 950 500

Fax: 09951 / 950 521

www.vr-immoprofis.de

info@vr-immoprofis.de