Eigentumswohnungen

Wohnanlage Oberndorfer Gärten

Pilsting | Oberndorf

WOHNEN UND LEBEN IM GRÜNEN

VR-Immobilien

Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

WOHNEN IM EIGENEN ZUHAUSE – IMMER EINE GUTE ENTSCHEIDUNG

Standort – Qualität – Umfeld

Wohnen im Grünen, neben Wiesen und Feldern – Wohnen im ländlichen Raum, im aufstrebenden Markt Pilsting, nahe bei der Stadt Landau a.d.Isar, einem Mittelzentrum mit optimaler Verkehrsanbindung zur Metropolregion München – das sind die Standortqualitäten des neuen Wohnquartiers „Oberndorf Mitte" der Marktgemeinde Pilsting im Ortsteil Oberndorf, in dem die neue Wohnanlage „Oberndorfer Gärten" entsteht.
Das neue Baugebiet erhält den Charakter eines Wohnquartiers durch seine architektonische Struktur – Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Kettenhäuser prägen das Erscheinungsbild, das sich wohltuend in das dörfliche Umfeld integrieren wird.

Die in dem Mehrfamilienhaus sehr wohl durchdachten Grundrisse der auf drei Etagen verteilten 12 Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an modernes Wohnen, an offene Raumkonzepte, mit Balkonen oder Terrassen. In allen Einheiten wird ein helles, positives Raumgefühl entstehen.

Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sind rund 57 bzw. 72 m² groß und damit für jede Generation interessant – ob Single, zu zweit oder auch mit Nachwuchs – ideal zum Wohlfühlen im „eigenen Zuhause", oder selbstverständlich auch hervorragend als Kapitalanlage geeignet.

Wir achten sorgfältig auf die Auswahl und Lage der Standorte unserer Bauprojekte und planen die Bauvorhaben nach ökologischen Gesichtspunkten. Eine qualitativ gute Bauausführung ist für uns Standard. Selbstverständlich erfüllen wir die KfW-Energieeffizienz-Standards. Bei diesem Projekt sind wir zusätzlich auch Bauträger und Projektentwickler in einer Hand.

Ob als Kapitalanlage oder selbstbewohnt, eine Investition in eine Wohnung des Mehrfamilienhauses im Quartier „Oberndorfer Gärten" ist auf jeden Fall eine gute Entscheidung. Die Nachfrage nach Wohnraum, auch hier auf dem Land, 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 immer wieder Immobilien als wertbeständige Anlage für Ihr Kapital und bieten darüber hinaus soliden Schutz vor Inflation und Börsenturbulenzen. Sie sichern Ihre Altersversorgung und tragen zu Ihrem Vermögensaufbau bei.

Pilstinger Rathaus mit Marktbrunnen

ZAHLEN

Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau
Fläche – 71 km² –
5 Ortsteile: Pilsting – Waibling – Großköllnbach – Ganacker – Harburg
Oberndorf ist Teil des Ortsteils Pilsting
Einwohner – 7.484 (Stand Dezember 2024)
www.pilsting.de

HERZLICH WILLKOMMEN – IN PILSTING

Wohnquartier mit dörflichem Charkter und schneller Anbindung an Metropolregion

Der Markt Pilsting liegt 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. Die Wohnanlage „Oberndorfer Gärten" befindet sich im nordöstlichen Bereich des Marktes Pilsting. Den sehenswerten, niederbayerischen Marktplatz Pilstings erreicht man zu Fuß in zehn Minuten. Radfahren, Wandern oder Spazierengehen sind ab der Haustür möglich. Das nahe gelegene Isartal und das Vilstal mit seinen überregionalen Radwegen sind ein idealer Ausgangspunkt für Radtouren. Das renaturierte Ufer der Isar bietet mit seinen neugeschaffenen Uferzonen ein unmittelbares Erlebnis einer natürlichen Flusslandschaft.

Von der „Oberndorfer Höhe" aus, der Zufahrtsstraße in der neuen Wohnanlage, hat man eine gute Sicht auf die Mittelgebirgszüge des Bayerischen Waldes, auf das Isartal und die Stadt Landau a.d.Isar, einem Mittelzentrum in nur gut acht Kilometern Entfernung.
Diese Lage faszinierte Siedler schon in früheren Zeiten. Archäologische Untersuchungen und Grabungen im Vorfeld der Erschließung des Baugebiets ergaben eine mehr oder minder durchgehende Besiedlung seit der Jungsteinzeit. Auch die Römer bewohnten einen größeren Gutshof in unmittelbarer Nähe und schufen Verbindungswege zur nahen Donau.
Der wachsende Markt Pilsting verfügt über eine gute Infrastruktur – rund 100 Vereine, mehrere Kinderkrippen und Kindergärten, eine moderne Grund- und Mittelschule, eine aktive Seniorengruppe und verschiedene Sportvereine garantieren ein abwechslungsreiches Gemeindeleben. Einmal im Jahr findet das Pfingstvolksfest statt.

Mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie Banken und Versicherungen bietet Pilsting alles für den täglichen Bedarf. Im renovierten, hoch modernisierten Marktsaal, vorher eine Turnhalle aus dem Jahre 1924, finden unterschiedlichste Veranstaltungen mit regionaler Anziehungskraft statt. Ein aus fast verfallenen denkmalgeschützten Häusern neu entstandenes Bürgerhaus am Marktplatz wird gerne für kleinere Veranstaltungen, Ausstellungen, Vorträge und private Feiern genutzt. Seit Juni des Jahres ist das toprenovierte Freibad, ein Familienbad mit Kinderbecken, Wellenrutsche und einem Kiosk wiedereröffnet. Gastronomie, Biergärten und Eisdiele findet man am Pilstinger Marktplatz, der an verkaufsoffenen Sonntagen zur autofreien Bummelzone wird. Das Auwärtermuseum zeigt die beeindruckende Industriegeschichte „Von der Sähmaschine bis zum Reisebus-Premium-Hersteller", die eng mit den Namen Glas, Eicher und Auwärter verbunden ist. Die Entwicklung der Glas-BMW-Dynastie begann in Pilsting. Die gotische Pfarrkirche, der „Dom im Moos" nahe beim Marktplatz, zeugt von der langen Siedlungsgeschichte Pilstings.
Kleinere und mittlere Unternehmen, Handwerksbetriebe sowie die großen Player ganz in der Nähe bieten gutbezahlte Arbeitsplätze. BMW in Dingolfing ist nur 15 Kilometer entfernt, der Autozulieferer Dräxlmeier mit zwei Produktionsstätten liegt im Industriegebiet der Stadt Landau a.d.Isar, ebenso wie der Werkzeugmaschinenbauer Einhell mit seinem Stammsitz.
Wer mehr Stadtleben sucht ist über zwei Anschlüsse zur A 92, oder mit dem „Donau-Isar-Express" vom Bahnhof Landau aus schnell in Regensburg, Passau, Landshut, München, oder auch am Flughafen. Bayerischer Wald und die Donau sind schnell erreichbare Ausflugsziele.

Pilstinger Marktsaal – Veranstaltungen und Events
Marktplatz Pilsting
Traditionelle Feste – Fahnenweihe 150 Jahre FF Pilsting
Traditioneller Auszug zum Pfingstvolksfest
Hans-Carossa-Grund- und Mittelschule Pilsting
Verkaufsoffene Sonntage mit Oldtimertreffen in Pilsting
Blick ins landwirtschaftlich geprägte Umland – Parnkofen
Naturschutzgebiet „Isarauen" bei Pilsting-Goben

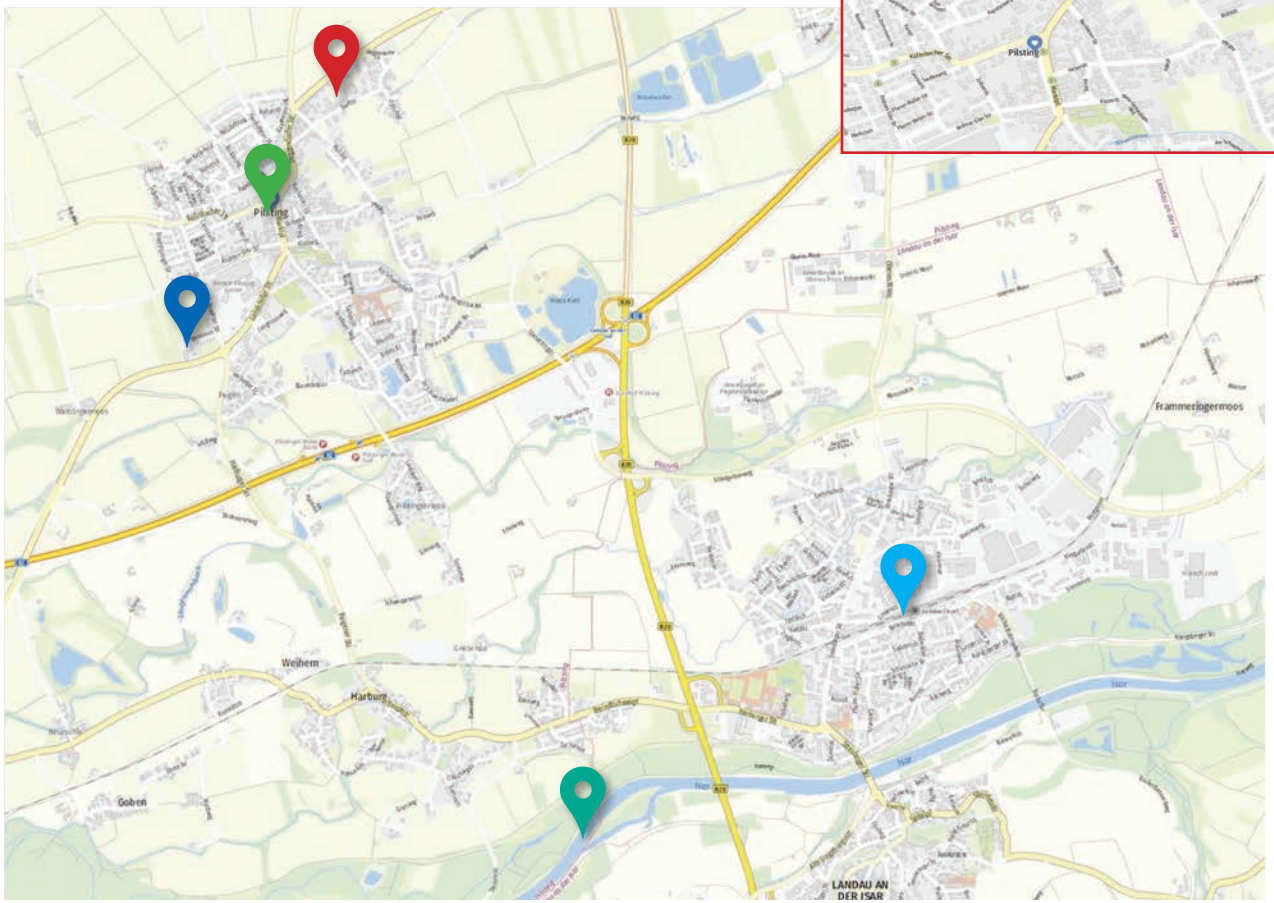
Marktplatz in Pilsting

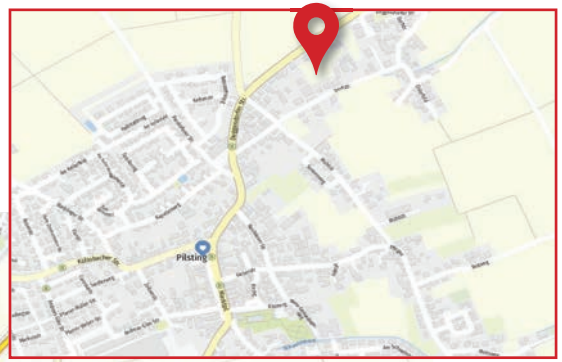
Automobil-Park Auwärter mit Museum

Bahnhof in Landau a.d.Isar

Isarufer – Renaturierung

LAGE UND UMFELD – EINFACH PERFEKT





Von der Wohnanlage „Oberndorfer Gärten“ in Pilsting sind Sie zu Fuß oder mit dem Rad in drei bis zehn Minuten am Pilstinger Marktplatz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, der Gastronomie, Veranstaltungsorten, Sportanlagen und dem Volksfestplatz und in weiteren wenigen Minuten an der Isar mit seinem renaturierten Flussbereich, der über Strand, Spazier- und Radwege verfügt und in Landau a.d.Isar.

Die „Oberndorfer Gärten“ bieten eine dörfliche Lage, neben Wiesen und Feldern, in der Nähe eines Mittelzentrums und eine perfekte Verkehrsanbindung an die A 92, Anschluss Pilsting-Großköllnbach oder Landau a.d.Isar, an die B 20 und nicht zuletzt an das niederbayerische Regionalverkehrsnetz München-Passau mit der Regio-Verbindung im Stundentakt ab dem Bahnhof in Landau a.d.Isar.

Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

ARCHITEKTUR – HELL | MODERN | FUNKTIONAL

Die Wohnanlage „Oberndorfer Gärten“ ist Teil des neuen Baugebiets „Oberndorf Mitte“, das komplett neu konzipiert wurde und sich durch die verschiedenen Hausformen von Kettenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern auszeichnet. Es verbindet sich ausgezeichnet mit der dörflichen Umgebung. Bisher wurden die Freiflächen innerhalb des Ortsteils landwirtschaftlich genutzt oder waren brachliegende Wiesen.

Das neue Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohnungen auf drei Etagen liegt am östlichen Rand des Wohnquartiers. Die Grundrisse der neun 2-Zimmer und drei 3-Zimmer Wohnungen sind auf den drei Etagen identisch.

Die Architektur des Wohnhauses ist funktional und modern. Das Treppenhaus mit dem zentralen Eingangsbereich und dem Aufzug gliedert das Haus in einen Teil mit 2-Zimmer Wohnungen, die vom Treppenhaus über offene Laubengänge betreten werden und in einen mit 3-Zimmer Wohnungen, die direkt vom Treppenhaus zugänglich sind. Verschiebbare Holzelemente als Sonnenschutz vor den bodentiefen Türen strukturieren die Fassade.

Die vorgelagerten, nach Süd-Westen ausgerichteten Balkone an filigranen Metall-Stützpfeilern und Geländern mit transluzenten Glasfüllungen sowie auch die Terrassen im Erdgeschoss, lockern die Fassade auf.

Offene Raumkonzepte für den Bereich Kochen, Essen und Wohnen erzeugen ein großzügiges Raumgefühl.

Ausstattung und Technik der Wohnungen entsprechen selbstverständlich allen modernen Standards. Mit Wärme und Warmwasser versorgt wird das Mehrfamilienhaus durch Nahwärme aus der zentralen, baugebietseigenen Hackschnitzelheizung. Die gesamte Bauausführung erfüllt alle Anforderungen an ein KfW 40 QNG Standard Haus.

Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

ARCHITEKTUR – INTELLIGENT | DURCHDACHT

ECKDATEN

3 geschossiges Mehrfamilienhaus
Erdgeschoss und zwei Obergeschosse
12 Wohnungen:
9 – 2-Zimmer Wohnungen rund 57 m² und
3 – 3-Zimmer Wohnungen rund 72 m²
Massive Ziegelbauweise
KfW-40 QNG Standard
Alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen im EG

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 und verschiebbare
Elemente aus Holz vor den Fenstertüren
Wohnungs- und Zimmertüren in weiß
Rauchmelder in Zimmern und Fluren
Telefon- und Antennen-Anschlüsse
Standardsysteme für Schalter/Steckdosen

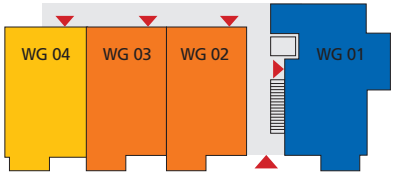
Balkone mit WPC-Kunststoffbelag aus Holz
Metallgeländer und Milchglasfüllungen,
Edelstahlhandlauf

Zentrale Schließanlage
Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
Treppenhaus mit Laubengängen als Zugang
Heizungsanlage –
zentrale Hackschnitzel-Heizanlage im Nachbargebäude
Einzelraum-Thermostate
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
PV-Anlage zur Stromerzeugung auf dem Dach

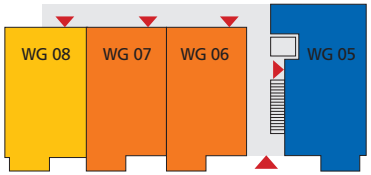
Teil-Kellergeschoss:
12 abschließbare Abteile • Technikraum

Insgesamt 27 Stellplätze im Außenbereich
Freiflächen mit niedrigen Bäumen, Hecken und Rasen
Zentrale, begrünte Gemeinschaftsfläche mit
Spielplatz im Baugebiet

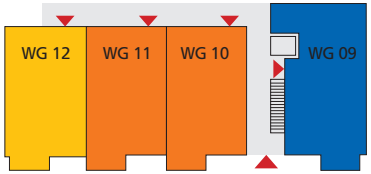
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Ansicht Süd

Ansicht West

Ansicht Ost

Ansicht Nord

GRUNDRISS – WOHNUNGSTYP A

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 56,66 m²

Wohnung 04 | EG
Wohnung 08 | 1. OG
Wohnung 12 | 2. OG

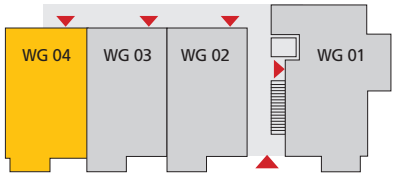
Die Grundrisse der 2-Zimmer-Wohnungen des **Wohnungstyps A** zeichnen sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit dem großzügigen, offenen Ess- und Wohnbereich und der abgeteilten Küche mit eigenem bodentiefen Fenster aus. Auch den Essbereich erhellt ein bodentiefes Fenster. Vom Wohnbereich mit seiner raumbreiten und bodentiefen Verglasung gelangt man auf die Terrasse im Erdgeschoss und die Balkone in den beiden oberen Etagen. Sie sind nach Süd-Westen ausgerichtet und überdacht, um vor zu viel Sonne zu schützen. Der Zuschnitt des Schlafzimmers macht verschiedene Einrichtungen möglich. Das Bad mit Dusche, Waschtisch und WC liegt an einer Außenwand mit einem Fenster. Ein Abstellraum schafft Platz.

Vom Treppenhaus aus führt ein Laubengang in den Stockwerken zu den 2-Zimmer-Wohnungen der Wohnungstypen A und B.

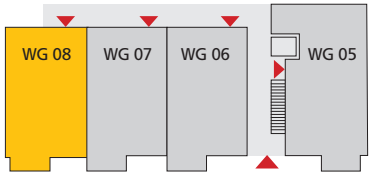
Wohnungstyp A

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	13,62 m²
Diele	6,27 m²
Abstell- / Stauraum	2,79 m²
Bad	5,90 m²
Kochen	6,32 m²
Essen / Wohnen	18,62 m²
Terrasse / Balkon	3,14 m²
gesamt	**56,66 m²**

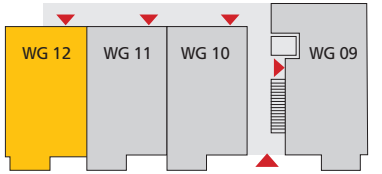
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

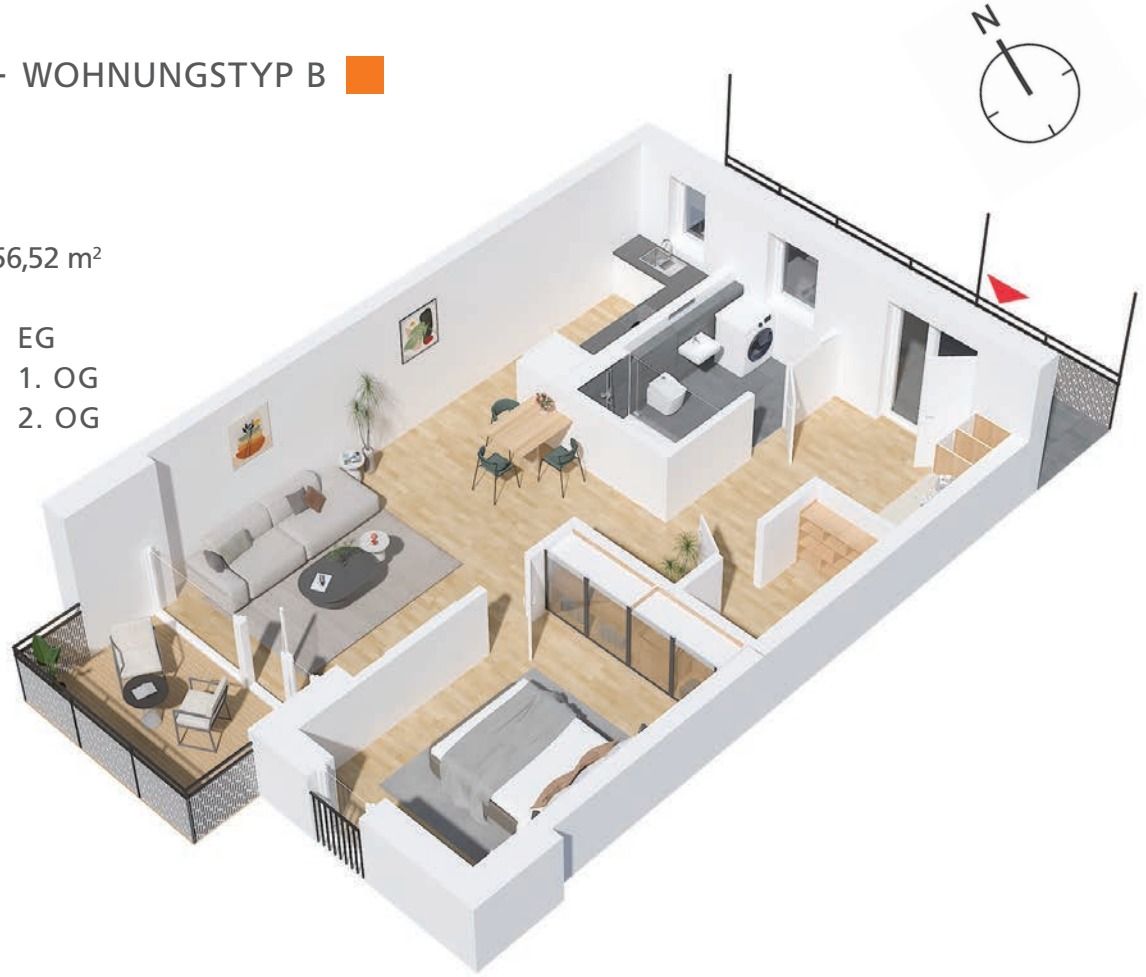


Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

GRUNDRISS – WOHNUNGSTYP B

2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 56,52 m²

Wohnung 02 | 03 | EG
Wohnung 06 | 07 | 1. OG
Wohnung 10 | 11 | 2. OG

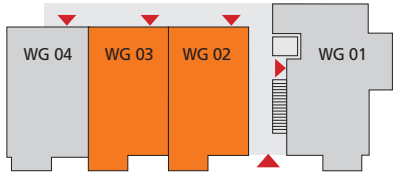


Die Grundrisse der 2-Zimmer Wohnungen des **Wohnungstyps B** sind identisch mit denen des Wohnungstyps A, siehe vorige Seite. Die Beschreibung zum Wohnungstyp B entspricht vollständig der des Wohnungstyps A. Es gibt lediglich kein Fenster im Essbereich.

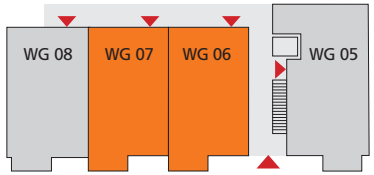
Wohnungstyp B

2-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen	13,62 m²
Diele	6,27 m²
Abstell- / Stauraum	2,79 m²
Bad	5,89 m²
Kochen	6,32 m²
Essen / Wohnen	18,62 m²
Terrasse / Balkon	3,01 m²
gesamt	**56,52 m²**

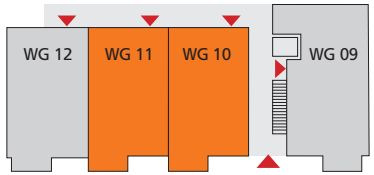
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

GRUNDRISSE – WOHNUNGSTYP C

3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche gesamt 68,04 m²

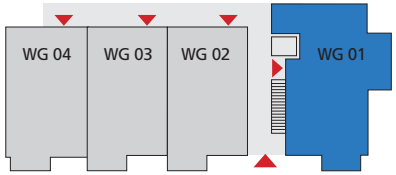
Wohnung 01 | EG
Wohnung 05 | 1. OG
Wohnung 09 | 2. OG

Die wohl überlegten Grundrisse der 3-Zimmer Wohnungen des **Wohnungstyps C** bieten einen offenen, gemeinsamen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Die Küchenzeile und den Essbereich erhellt ein bodentiefes Fenster. Vom Wohnbereich mit seiner raumbreiten und bodentiefen Verglasung gelangt man auf die Terrasse im Erdgeschoss und die Balkone in den beiden oberen Etagen. Sie sind nach Süd-Westen ausgerichtet und überdacht, um vor zu viel Sonne zu schützen. Die beiden Schlafzimmer lassen sich jeweils auch als Büro- oder Kinderzimmer nutzen. Das Bad mit Dusche, Waschtisch und WC liegt an einer Außenwand und hat ein Fenster. Ein Abstellraum schafft Platz.
Die Wohnung 01 hat eine großzügige zweite Terrasse nach Süd-Osten.
Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt vom Treppenhaus.

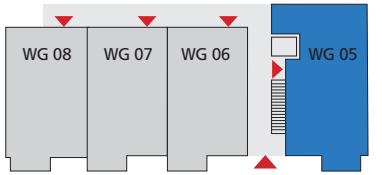
Wohnungstyp C

3-Zimmer Wohnung	Wohnfläche m²
Schlafen 1	13,58 m²
Schlafen 2 / Kind / Büro	11,47 m²
Diele	7,68 m²
Abstell- / Stauraum	3,36 m²
Bad	6,75 m²
Kochen / Essen / Wohnen	22,06 m²
Terrasse / Balkon	3,14 m²
gesamt	**68,04 m²**

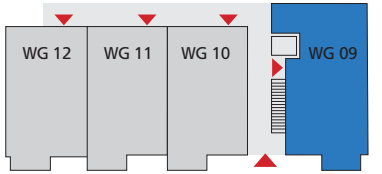
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

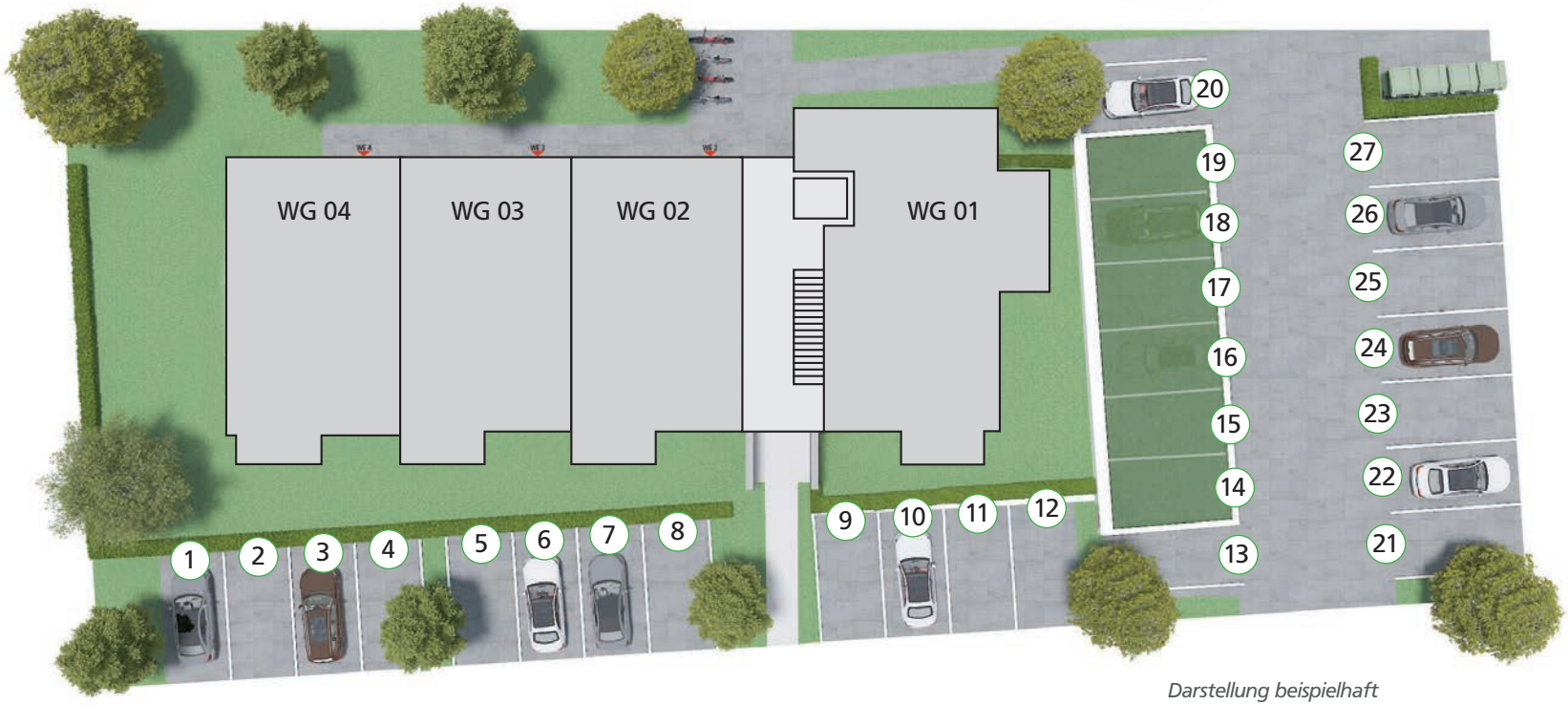


2. OBERGESCHOSS

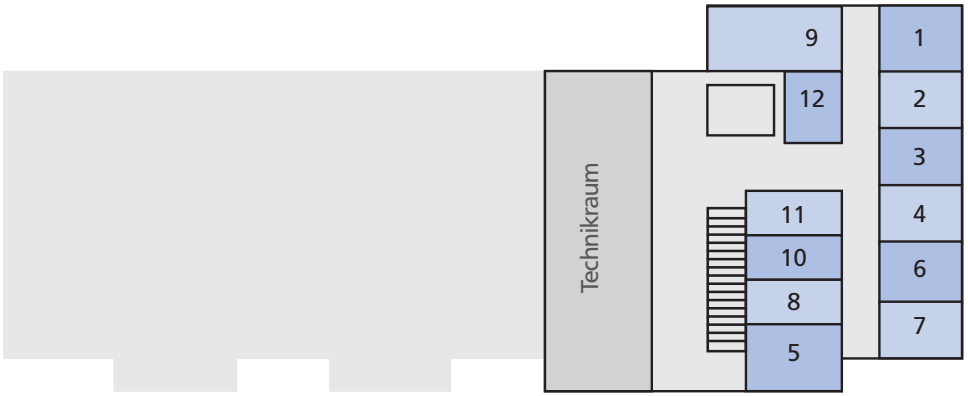


Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

Pkw-Stellplätze 1 bis 27



Darstellung beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

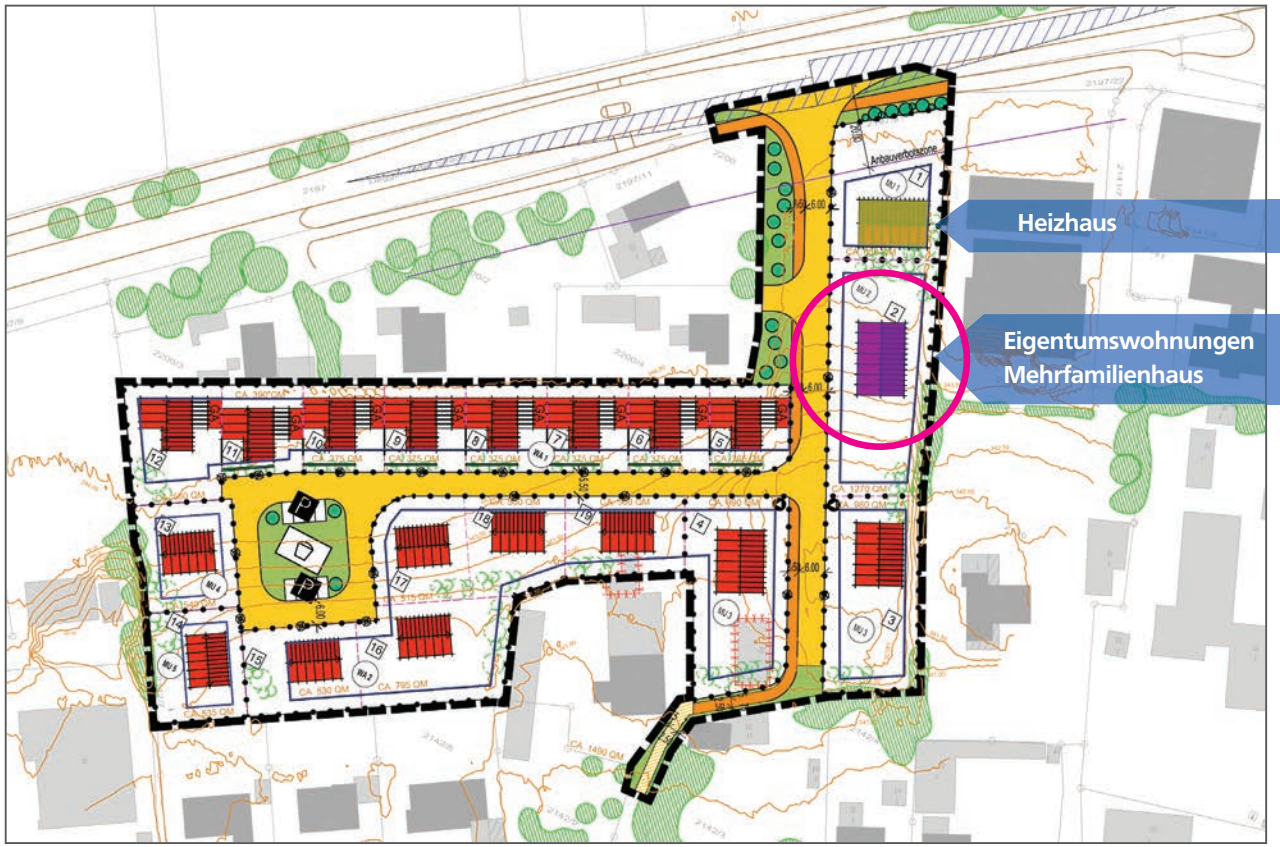


Kellerabteile 1 bis 12

KELLER UND AUSSENANLAGEN

Jede Wohnung hat einen eigenen Abstellraum im Keller. Dort befindet sich auch ein Technikraum.
Insgesamt stehen 27 Pkw-Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung, die mit den übrigen Freiflächen mit niedrigen Bäumen, Hecken und Rasen begrünt werden. Sechs Stellplätze sind überdacht. Zentral im Wohnquartier gibt es eine begrünte Gemeinschaftsfläche mit einem Spielplatz.

OBERNDORF MITTE – DÖRFLICH UND URBAN



Quartiercharakter – und ein nachhaltiges Versorgungskonzept

Die verschiedenartige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern und klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern bestimmt den Charakter dieses Baugebietes im dörflichen Umfeld. Der Blick reicht vom Bayerischen Wald, über die Pilstinger Ortsteile Wirnsing und Parnkofen, Pilsting und den Pilstinger Marktplatz und das Isartal bis zur Stadt Landau a.d.Isar.

Das Baugebiet verfügt über ein eigenes Nahwärmenetz, das mit Hackschnitzeln befeuert wird. Das Heizhaus befindet sich am östlichen Rand des Baugebiets. Isolierte Erdleitungen versorgen die Ein- und Mehrfamilienhäuser, Übergabestationen in den Häusern regeln die Wärmeabnahme. Die Heizwärme in den Wohnungen und Häusern wird über Einzelraum-Thermostate geregelt.

Die Mehrfamilienhäuser sind an das Nahwärmenetz angeschlossen. Die Eigentümer der Ketten-, Ein- und Doppelhäuser können sich ebenfalls an das Netz anschließen.
Über PV-Anlagen auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser wird Strom nach Möglichkeit zur Eigennutzung erzeugt.

KFW 40 QNG – KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU | WOHNGEBÄUDE

Das Mehrfamilienhaus im neuen Wohnquartier „Oberndorf Mitte" erfüllt alle Voraussetzungen für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau–Wohngebäude, Kredit Nummer 297, 298" der Staatlichen Förderbank KfW. Ihnen stehen daher sehr günstige KfW Kredite für Ihre Finanzierung zur Verfügung.

Ein klimafreundliches Wohngebäude hält strenge Bedingungen in drei Bereichen ein:

- Energieeffizienz – das Gebäude erreicht den Baustandard Effizienzhaus 40
- Nachhaltigkeit – das Gebäude erfüllt die Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude (QNG)"
- CO_2-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.

CO_2-Ausstoß

Neben Öl und Gas ist auch in Biomasse klimaschädliches CO_2 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.

NACHHALTIGES GEBÄUDE

40 EffizienzHaus

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 m^2 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.

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

Landau a.d.Isar | Voglmaier-Komplex

Alles aus einer Hand.

Wir kennen den Markt mit seinem Entwicklungspotential, da wir seit über 45 Jahren als Immobiliendienstleister tätig sind. 20 Jahre davon konnten wir auch als Bauträger Erfahrungen sammeln. Und wir entwickeln uns als Bauträger progressiv mit den Anforderungen der Kunden und des Marktes weiter. Nachhaltiges und ökologisches Bauen sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind unverzichtbar.
Unsere Leistungen als Bauträger gehen noch deutlich über die reine Projektentwicklung hinaus. Die Projekte bleiben sozusagen von A bis Z mit allen Entwicklungsschritten in unserer Hand. Wir übernehmen das komplette Projektmanagement in organisatorischer, kaufmännischer und gesamtwirtschaftlicher Hinsicht und tragen damit die Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben, sowohl für seine Realisierung als auch für die Finanzierung und die rechtlichen Aspekte.

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

Über 20 Jahre Erfahrung als Bauträger

Als Bauträger veranlassen wir die notwendigen planerischen Arbeiten sach- und zeitgemäß. Wir beauftragen die Ausführungsleistungen. Wir sorgen für die Finanzierung sowie für die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen, auch die rechtliche Sicherstellung der künftigen Nutzer. Und wir kontrollieren alle Baubelange in rechtlicher, wirtschaftlicher, kostenrelevanter und qualitativer Hinsicht.

Unsere Leistungen als Bauträger:

- Grundstücksbeschaffung samt Prüfung der Projektvoraussetzungen
- Projektentwicklung und Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzeptes
- Planungsphase der Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Baureifmachung
- Baubetreuung

Bahnhofstraße | Pilsting-Großköllnbach

ALLES AUS EINER HAND – VR-IMMOBILIEN GMBH

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

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

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

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

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

Verwaltung Ihres Mietobjekts
Von der Mieterauswahl mit Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Mietvertrages und vom Mietinkasso 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.

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.

Daniel Pölsterl
Bereichsleiter Marktfolge | Hausverwaltung

kompetent | professionell | erfahren
unser Team der Hausverwaltung

** Wohnungseigentumsgesetz*

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 Investitionen
- Langjährige Vermietungserfahrung unserer Kollegen
- Verlässliche und kompetente Ansprechpartner in der alltäglichen Betriebsphase durch unsere hauseigene Verwaltung

Über 20 Jahre konnten wir Erfahrungen 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-immoprofis.de

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

DER WEG ZU IHRER WOHNUNG

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.

Impressum
Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Konzept und Realisierung: grafikdesignbüro behrens • fritzsche
Stadtplan: www.mapz.com
Pläne: Architekturbüro Stierstorfer, OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Rendering: ExposéProfi.de
Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, Monika Behrens, Claudia Graßl,
Josef Harpaintner, iStockphoto, VR-Immobilien GmbH

BAUTRÄGER | VERKAUF | 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