



# Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG



## LEINTORGÄRTEN

### Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg



**Bauherr:**

**VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH**

Hafenstr. 4-6

31582 Nienburg

Angaben zum Energieausweis: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 16 (1) EnEV

**Vermarktung im Alleinauftrag /**

**Finanzierung:**



**Volksbank in  
Schaumburg und Nienburg eG**

**Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG**

Hafenstr. 4-6, 31582 Nienburg

Telefon: 05021/986-1061

[immobilien@vb-isun.de](mailto:immobilien@vb-isun.de)

Handy: 01629740566

[www.vb-isun.de](http://www.vb-isun.de)

# Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg



Visualisierungen sind beispielhaft

## **Vorwort:**

Nahe zur Nienburger Innenstadt, im Stadtteil Leintor an der Freytagstraße, entsteht ein modernes Wohngebiet mit 9 Bungalows und einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Das Projekt wird nach modernen baulichen Kriterien errichtet. Die zentrale Lage zur Innenstadt und zu den Wallanlagen, die bequem fußläufig zu erreichen sind, machen das Wohnen in den Leintorgärten so interessant. Die Wohneinheiten erstrecken sich über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Ein Aufzug bringt Sie in das Obergeschoss und Untergeschoss und ermöglicht barrierearmen Zugang zu den Wohnungen und Kellerräumen. Zudem kann zu jeder Wohnung ein eigener Stellplatz erworben werden. Es wird 7 Carportstellplätze und 2 freie Stellplätze geben. Hochwertige Böden bzw. Fliesen in Bädern und WCs, dreifach-verglaste Fenster sowie Fußbodenheizung in den gesamten Wohnräumen gehören zum Ausstattungsstandard.

Sonderwünsche bezüglich der Ausstattung und Gestaltung der Räume werden gerne auf Ihre Realisierbarkeit geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

## **Bauvorhaben:**

Der Baukörper fügt sich optimal in das Bild des neuen Wohngebietes Leintorgärten ein. Das architektonisch gut durchdachte Gebäude ist optimal in Südostausrichtung gelegen und überzeugt durch eine moderne Ausstattung.

Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet, eine davon rollstuhlgerecht. Großzügige Verglasungen sorgen für lichtdurchflutete Räume zu jeder Jahreszeit.

**Bauausführung:**

Das Objekt wurde unter modernen Gesichtspunkten konzipiert. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Pumpe mit Pufferspeicher, die Warmwasserbereitung über einen Durchlauferhitzer. Die Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsanlagen mit bedarfsgerechter Be- und Entlüftung der Einzelräume gem. Energiekonzept. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die moderne Ausführung sorgt, ebenso wie der Einbau eines Aufzugs, für das besondere Ambiente der Wohnanlage.

Durch eine Teilungserklärung in Wohnungs-, Teil- und Gemeinschaftseigentum wird das Gebäude aufgeteilt.

Jedes einzelne Eigentum erhält ein eigenes Grundbuchblatt.

**Außenanlage:**

Wird nach den Plänen des Architekten erstellt.

**Bauherr/Verkäufer:**

VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH, Hafenstr. 4-6, 31582 Nienburg

Bei der VB Immobilien Nienburg-Wunstorf GmbH handelt es sich um ein Unternehmen der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG.



**Kaufpreiszahlung:** Nach dem die notariellen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und die Abnahme der jeweiligen Wohnung erfolgt ist.

**Erwerbsnebenkosten:** derzeit 5,0 % Grunderwerbssteuer  
ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten

Die Kosten der Vermarktung (Vermittlungsprovision) übernimmt der Verkäufer für Sie. Die Vermittlungsprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der ges. MwSt. von derzeit 19,00 % und ist in den Kaufpreisen enthalten.

**Gewährleistung:** 5 Jahre nach BGB

**Wohnfläche gesamt:** ca. 640 m<sup>2</sup>

**Angabenvorbehalt:** Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechen dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Baustand. Sie bestehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Diese Mappe wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt.

Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrages.

Bei den beschriebenen Grundlagen ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Wir empfehlen Ihnen, ggf. die steuerlichen Aspekte mit Ihrem Steuerberater zu besprechen.

**Fazit:** Erfüllen Sie sich den Traum einer eigenen Wohnung in zentraler Lage und moderner Ausstattung. Das besondere Ambiente der Anlage wird Ihnen ein Stück Lebensqualität und Geborgenheit sichern.

Reservieren Sie sich eine der noch freien Wohnungen!



## Nachhaltig wohnen und investieren: Neubauwohnungen in zentraler Lage von Nienburg

### Preisliste

Wohnung-Nr.	Lage	Beschreibung	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, rollstuhlge- recht, Terrasse	117,85	<b>459.000,-- €</b>
2	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Terrasse	105,07	<b>409.000,-- €</b>
3	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Terrasse	94,23	<b>367.000-- €</b>
4	Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	84,81	<b>331.000,-- €</b>
5	Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	55,61	<b>228.000,-- €</b>
6	Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	91,96	<b>357.000-- €</b>
7	Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung, barrierearm, Balkon	91,33	<b>356.000,-- €</b>

### Anmerkung:

Alle genannten Preise sind Festpreise. Sie wurden auf Basis des aktuellen Mehrwertsteuersatzes von 19 % ermittelt. Eine eventuelle Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer geht zu Lasten des Käufers.

Zu den Kaufpreisen kommt keine Vermittlungsprovision hinzu! Diese übernimmt der Verkäufer für Sie.

Der Preis für ein Carport beträgt: **11.500,00 €**

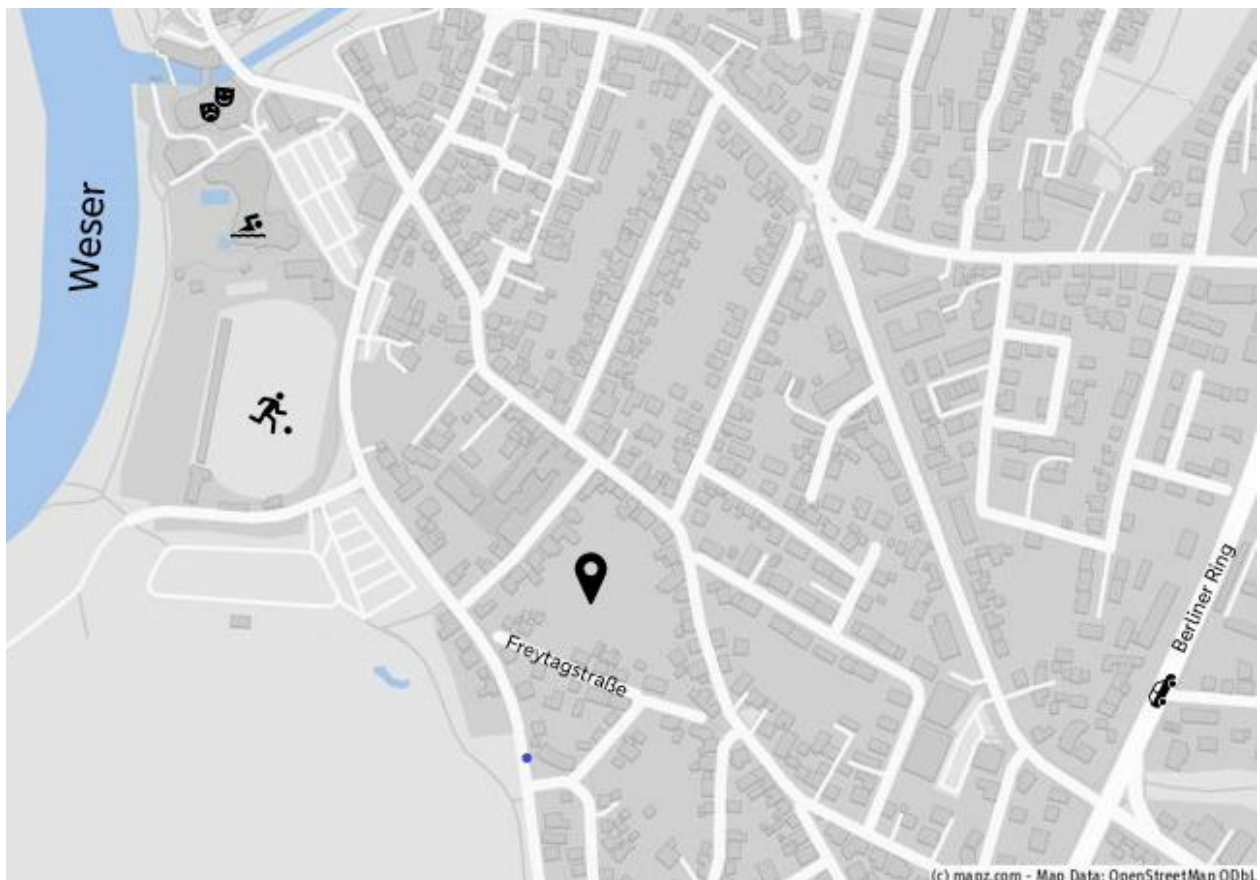
Der Preis für ein PKW-Stellplatz beträgt: **7.500,00 €**

## Steuervorteile sichern & clever investieren

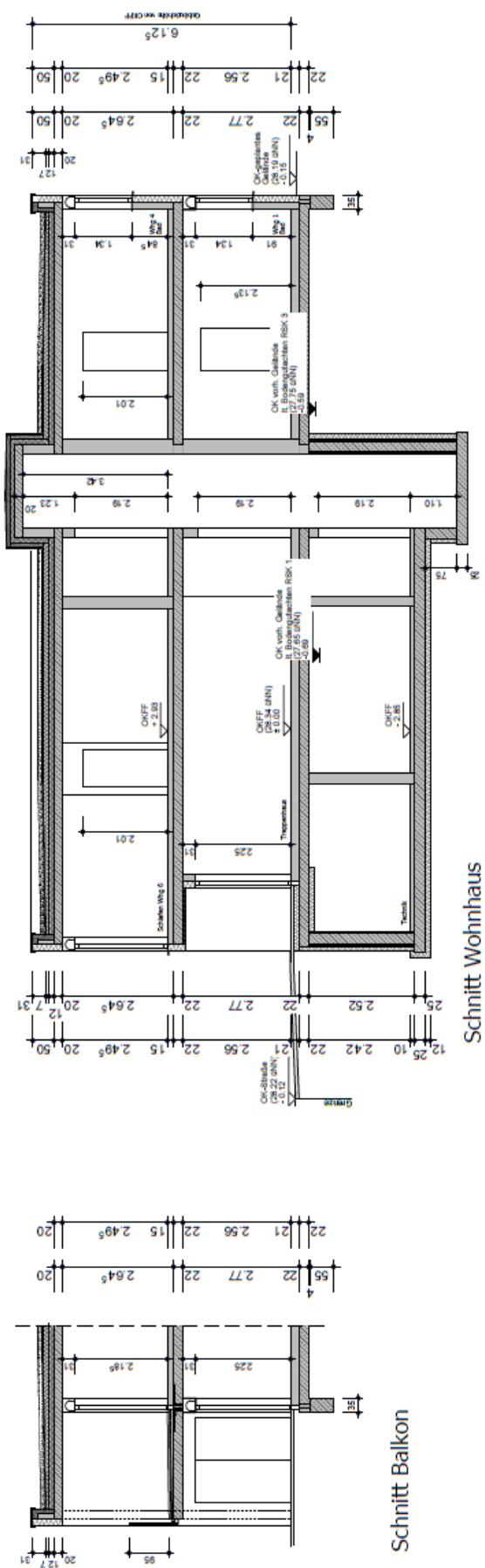
Der Erwerb und die Vermietung unserer hochwertigen Eigentumswohnungen in den Leintorgärten können für Kapitalanleger attraktive steuerliche Vorteile bieten. Nach derzeitiger Gesetzeslage besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit, einen Teil der Investitionskosten im Rahmen der degressiven AfA (Abschreibung durch Abnutzung) steuerlich geltend zu machen.

Unter bestimmten Voraussetzungen können hierbei bis zu 5 % der Investitionskosten angesetzt werden. Die konkrete steuerliche Ausgestaltung sowie die individuelle Vorteilhaftigkeit hängen von den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers ab. Diese Angaben stellen keine steuerliche Beratung dar. Eine verbindliche Beurteilung der steuerlichen Auswirkungen sollte stets durch einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht erfolgen.

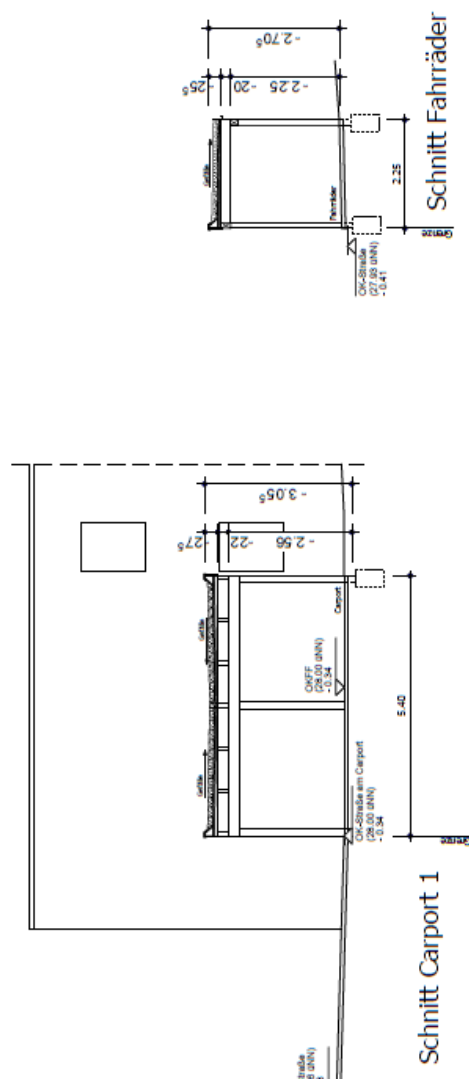
## Leintorgärten - Lage







<b>Haus 10</b>		Sch. 11.10.22	Geschlecht: Schütler
C	Höhen für Baupart eingetragen	Sch. 13.07.22	Gepruft:
B	Grundriss Wohnhaus	Sch. 12.07.22	Maßstab: 1:100
A	Übersichtung Fahrräder eingetragen	NAME DATUM	Plan-Nr.: KW 55
<b>Husmann &amp; Söhne GmbH &amp; Co. KG - Architektur und Ingenieur - Büro</b>			
Marsenstraße 16, 45356 Ditzingen, Telefon: 05441578-41, Fax: 978-41			
Bauplatz: VB-Immobilien Nieburg-Wünstorf GmbH, Hafenstraße 4 - 6, 31582 Nieburg		Baueinstufung: Neubau eines Wohnhauses mit 7 WE, 4 Nebengebäuden, 8 Einzelflächen (Haus 10), 31582 Nieburg, Hildesbrandstr. 1	
Planstufung: <b>Schnitte</b>		Baueinstufung: Entwurfsverfahren	
Baueinstufung: 4		Index: C	
Auftrag-Nr.: 22 - 009		Datum: 23.02.2022	



Dieses Urheberrecht ist Eigentum der Husmann & Söhne GmbH & Co. KG. Sie ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung wieder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Copyright by Husmann & Söhne GmbH & Co. KG.





# Grundrisse

## Wohnung 1



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Wohnung 2



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration: immoCraft

# Wohnung 3



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Wohnung 4



Illustration©ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Wohnung 5



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Wohnung 6



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Wohnung 7



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration: ImmoScout24

## **Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung**

Fassung: Januar 2016

- 1** Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
- 2** Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat – unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche – Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
- 3** Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
- 4** Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis in Textform mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
- 5** Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
- 6** Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
- 7** Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.  
Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.

## Streitbeilegungsverfahren

### Möglichkeiten der Beilegung von Streitigkeiten

Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG nimmt am Streitbeilegungsverfahren der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe teil.

Für die Beilegung von Streitigkeiten mit der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG besteht für Privatkunden, Firmenkunden sowie bei

Ablehnung eines Antrags auf Abschluss eines Basiskontovertrags für Nichtkunden die Möglichkeit, sich an den Ombudsmann für die genossenschaftliche Bankengruppe zu wenden.

• Ombudsmann für die genossenschaftliche Bankengruppe:

<http://www.bvr.de/Service/Kundenbeschwerdestelle>

Näheres regelt die "Verfahrensordnung für die außergerichtliche Schlichtung von Kundenbeschwerden im Bereich der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe", die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird. Die Beschwerde ist in Textform zum Beispiel mittels Brief, Fax oder E-Mail an die Kundenbeschwerdestelle des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken BVR zu richten.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken – BVR

Schellingstraße 4

10785 Berlin

Fax: 030-20211908

E-Mail: [Kundenbeschwerdestelle@bvr.de](mailto:Kundenbeschwerdestelle@bvr.de)

Betrifft der Beschwerdegegenstand eine Streitigkeit aus dem Anwendungsbereich des Zahlungsdiensterechts

(§§ 675c bis 676c des Bürgerlichen Gesetzbuches, Art. 248 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch,

§ 48 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes und Vorschriften des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes) besteht zudem

die Möglichkeit, eine Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzulegen. Auch die

Verfahrensordnung ist dort erhältlich. Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Straße 108

53117 Bonn

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung bereit, die sogenannte

OS-Plattform.

• OS-Plattform:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>