

# Exposé

## Wohnung in Hauzenberg

### KfW40 + QNG Neubau: Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im Herzen Hauzenbergs inkl. unverbautem Fernblick



Objekt-Nr. **OM-321960**

#### Wohnung

Verkauf: **381.824 €**

Ansprechpartner:  
Bauer Projekt Immobilien GmbH  
Mobil: 0151 57153510

94051 Hauzenberg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                       |              |                 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr               | 2024                  | Zustand      | Erstbezug       |
| Zimmer                | 3,00                  | Schlafzimmer | 1               |
| Wohnfläche            | 102,60 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger         | Fernwärme             | Etage        | 2. OG           |
| Preis Garage/Stellpl. | 13.500 €              | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung     |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Letzte freie Wohneinheit im Objekt!

Bei dieser modernen Immobilie handelt es sich um einen Neubau mit gehobener Innenausstattung im Stadtzentrum von Hauzenberg. Neben drei attraktiven Zimmern beinhaltet die Wohnung ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Jede Wohneinheit lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen und ist rollstuhlgerecht zugänglich. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 2024/25 erbauten Haus und wird per Fußbodenheizung beheizt. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Weitblick, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zu jeder Wohnung werden Stellplätze in der Tiefgarage sowie Außenstellplätze für Ihr Auto angeboten, was Ihnen bequemes Parken ohne lästiges Suchen garantiert.

Zudem stehen Ihnen ein Kellerraum und Fahrradkeller zur Verfügung, welche im Kaufpreis beinhaltet sind.

## Ausstattung

\* KfW40-Effizienzhaus mit Fernwärme für geringen

Energieverbrauch und niedrige Betriebskosten

\* QNG Zertifikat für nachhaltiges Bauen

\* Aufzug von der Tiefgarage in jedes Stockwerk (Rollstuhlgeeignet)

\* Barrierefreier Zugang zum Hauseingang

\* Moderner Neubau mit zeitgemäßem Design und hochwertigen

Materialien

\* Zeitgemäßer Grundriss für optimalen Wohnkomfort und flexible

Nutzungsmöglichkeiten

\* intelligente Energiekonzepte und ökologische Baustoffe

\* Ziegelmassivbauweise (CO2-Neutral)

\* lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen

\* solide Ausführung durch ausgewählte Handwerksfirmen der

Region

\* Bewährte Qualitätsnormen für ein langlebiges und hochwertiges

Zuhause

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen von Hauzenberg - Innerer Ring West.

Der Süd-West-Hang garantiert für viel Sonnenschein und eine wunderschöne Aussicht.

Die Stadt Hauzenberg geprägt von ihrer reichen Geschichte und umgeben von faszinierender Natur, bietet ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl - eine Stadt, die Tradition und Moderne in perfekter Harmonie vereint.

Schulen, Kindergärten, der Stadtkern sowie diverse Supermärkte sind fußläufig zu erreichen.

Hervorzuheben ist zudem die Nähe zur historischen Dreiflüssestadt Passau (20 km).

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten im Freien, darunter Wandern, Radfahren und Skifahren im nahegelegenen Bayerischen Wald. Hauzenberg ist auch für seine kulturellen Veranstaltungen und traditionellen Feste bekannt, die das ganze Jahr über stattfinden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 22,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie

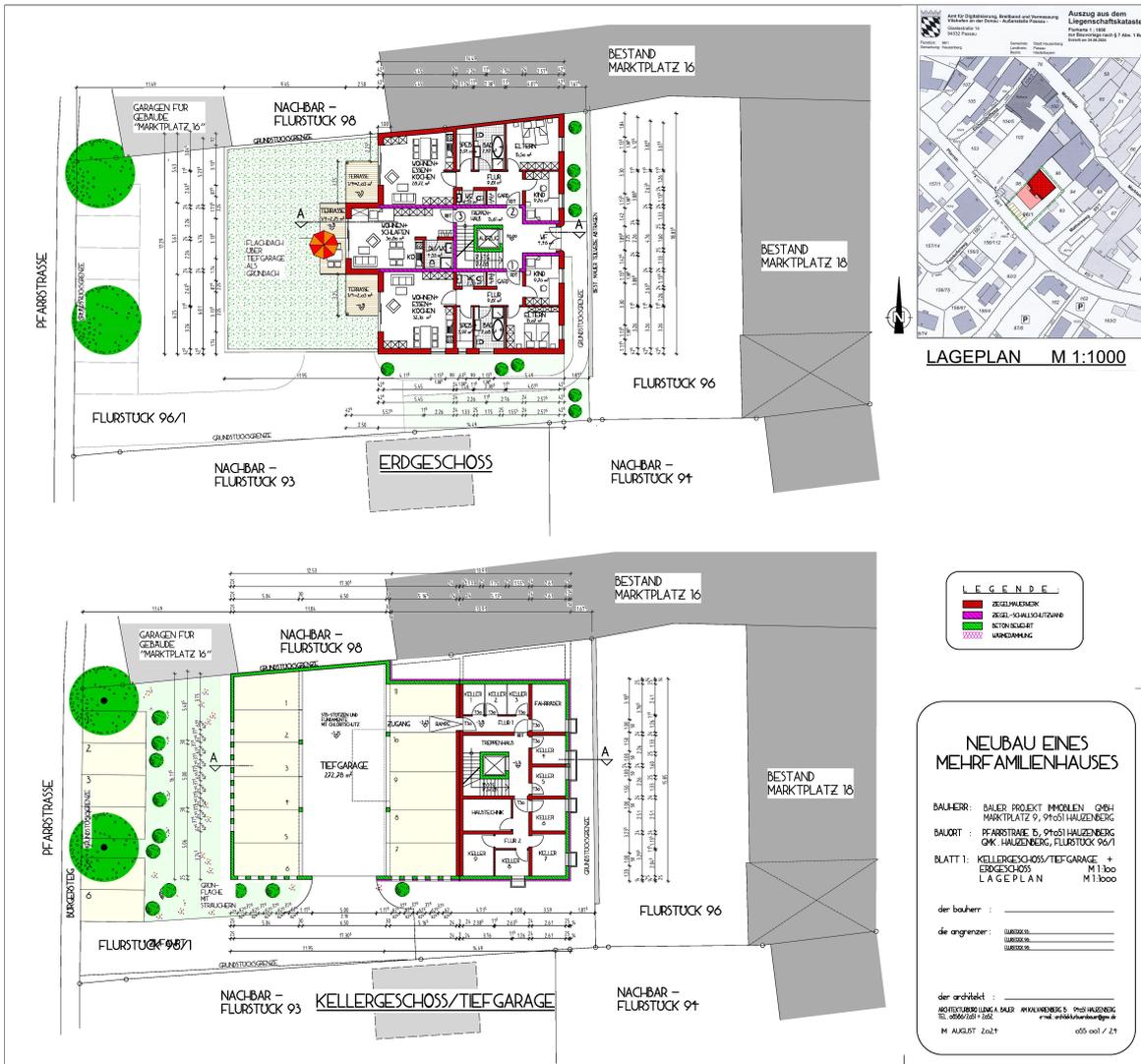


Wohnzimmer Ansicht 2

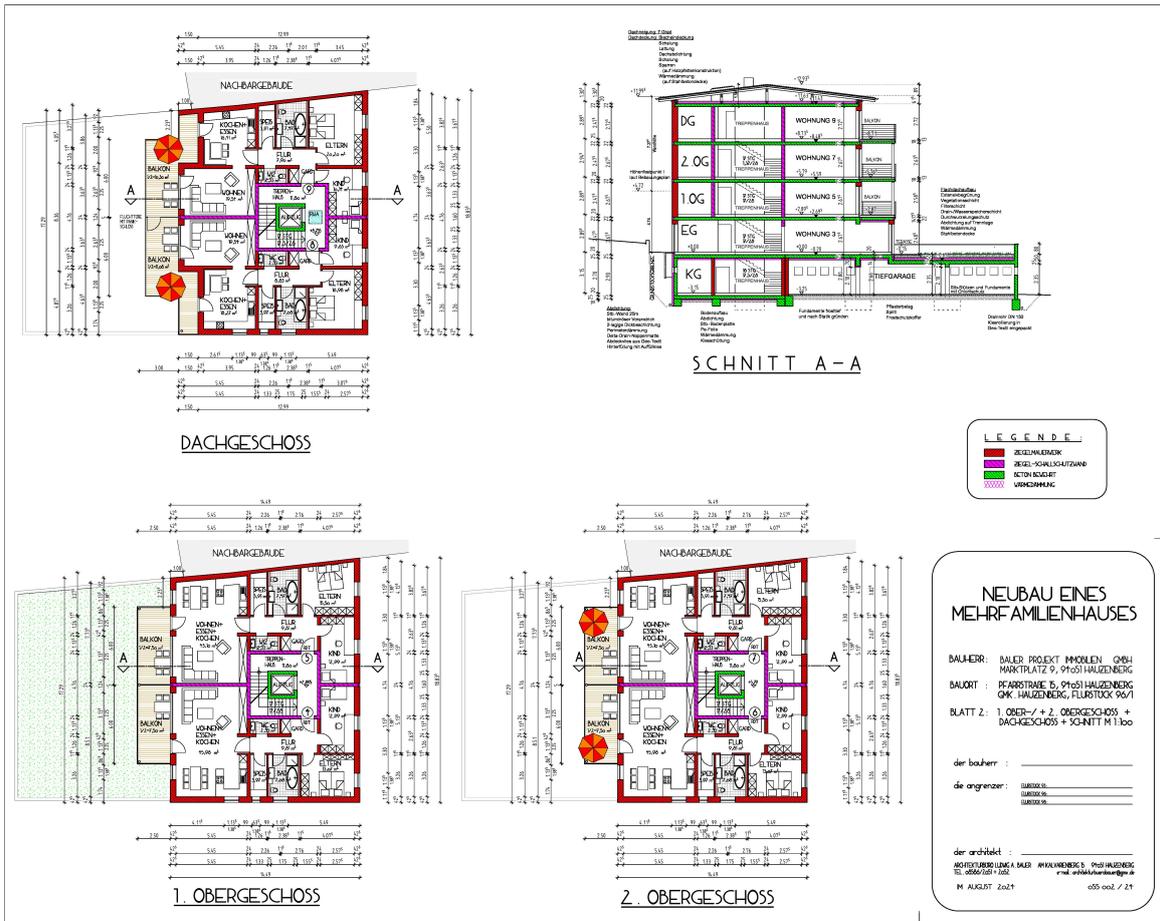


Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



WEILNBÖCK

H A U S



## ZAHLEN & FAKTEN

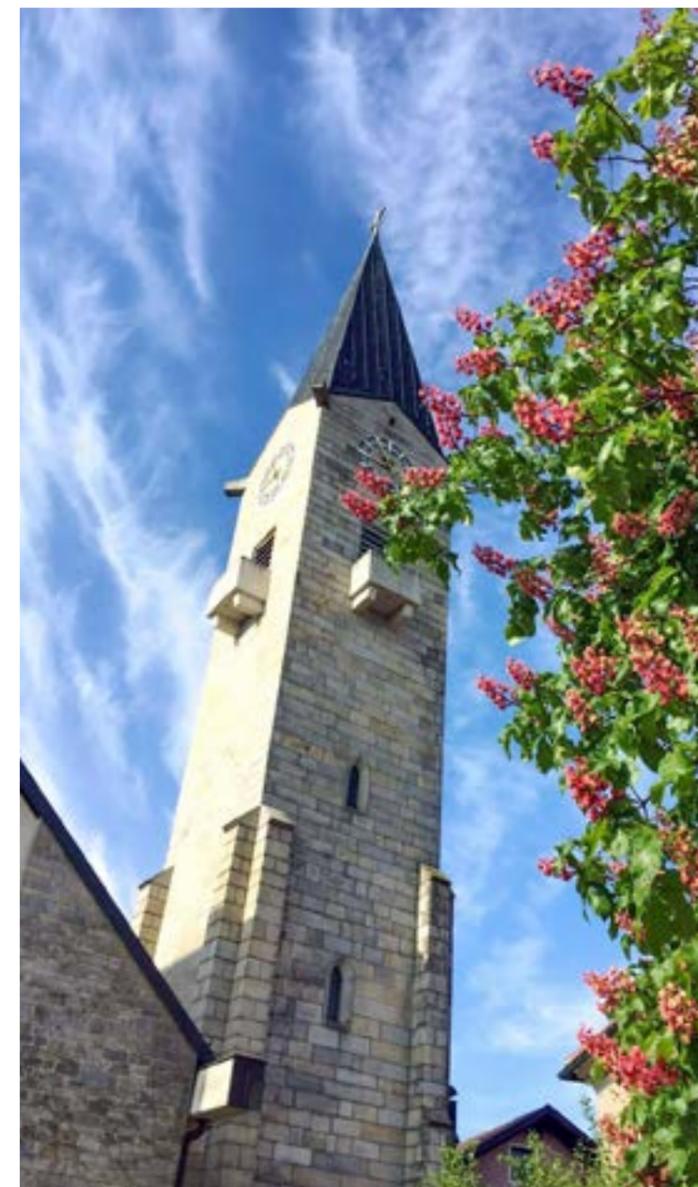
|                  |   |                  |  |
|------------------|---|------------------|--|
| Objektyp         | Wohnhaus mit 8 Einheiten und Tiefgarage | Barrierefreiheit | Gegeben mit Aufzug in jedes Stockwerk            |
| Grundstücksgröße | 960 m <sup>2</sup>                      | Heizungsart      | Fernwärme  |
| Energiestandard  | KfW 40 + QNG                            | Fertigstellung   | 2025   |
| Wohnfläche       | 788,83 m <sup>2</sup>                   | Stellplätze      | 11 Tiefgaragenstellplätze und 6 Außenstellplätze |

# HAUZENBERG

EINE STADT, DIE TRADITION UND MODERNE IN PERFEKTER HARMONIE VEREINT.



Die Stadt Hauzenberg, geprägt von ihrer reichen Geschichte und umgeben von faszinierender Natur, bietet ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl. Eingebettet in die malerische Region Donau-Wald im südlichen Bayerischen Wald besticht die Region durch die kulturelle Vielfalt und Tradition.



Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig und reichen vom idyllischen Freudensee mit seinen Freizeiteinrichtungen bis zum Kur- und Bürgerpark mit dem imposanten Pinocchio-Turm und dem 20 m hohen Aussichtsturm sowie dem Aussichtsturm Staffelberg-Stadion.



- BAD ◀ 7,08 m<sup>2</sup>
- ELTERN ◀ 13,07 m<sup>2</sup>
- FLUR ◀ 9,53 m<sup>2</sup>
- KIND ◀ 9,81 m<sup>2</sup>
- SPEIS ◀ 3,97 m<sup>2</sup>
- WC ◀ 2,33 m<sup>2</sup>

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN  
▲  
45,98 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WOHNUNG ◀  
  
97,42 m<sup>2</sup>



0.1 ERDGESCHOSS  
**WOHNUNG**

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche                    | 97,42 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>  |
| Keller-Abteil*                      | 5,73 m <sup>2</sup>  |

\*inklusive

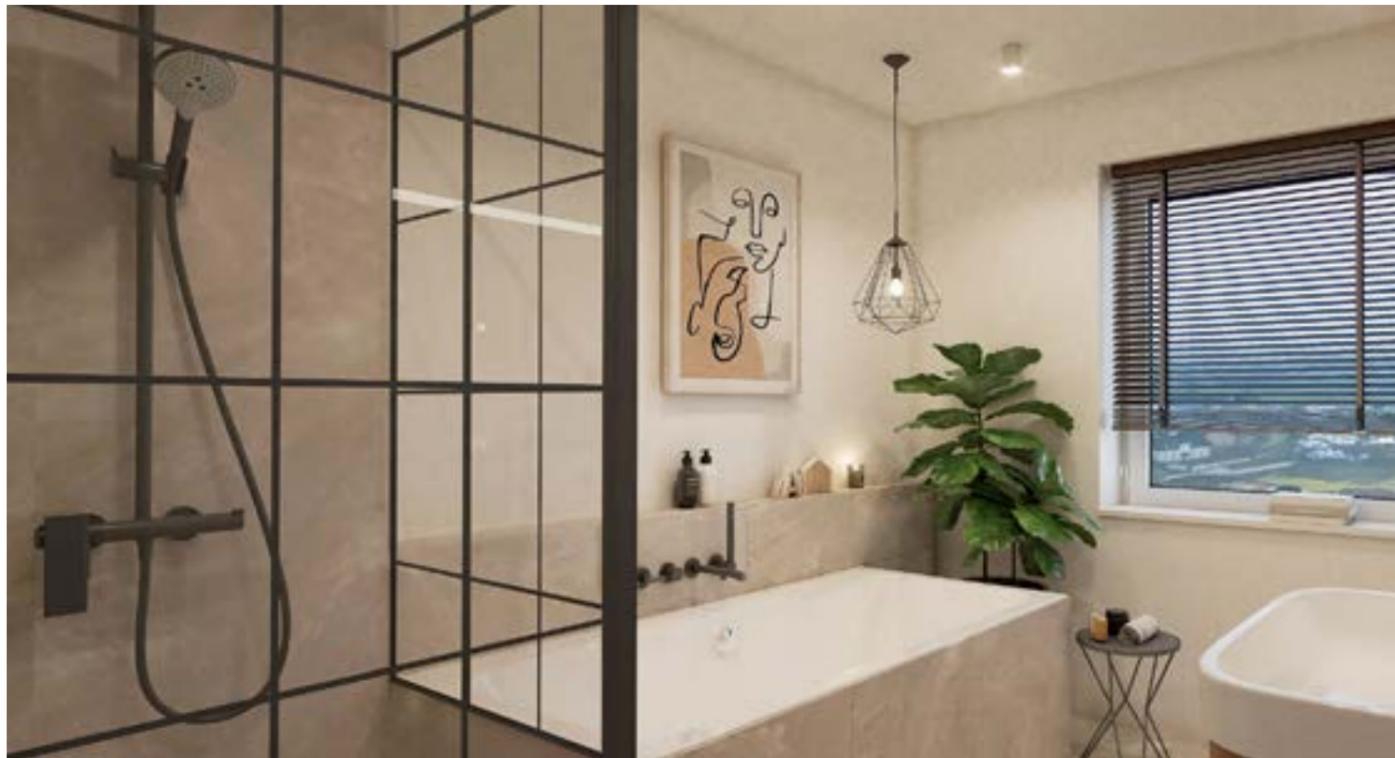




# 0.2 ERDGESCHOSS WOHNUNG

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche                    | 97,30 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>  |
| Keller-Abteil*                      | 6,34 m <sup>2</sup>  |

\*inklusive

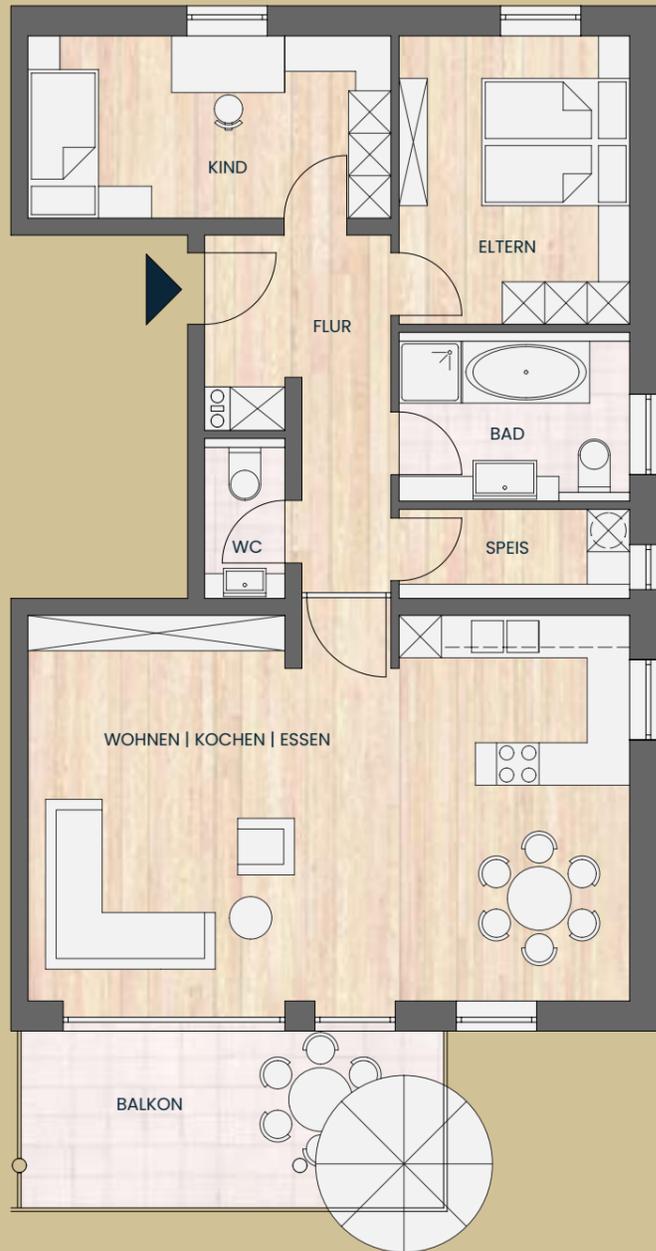


- 7,47 m<sup>2</sup> ▶ BAD
- 15,50 m<sup>2</sup> ▶ ELTERN
- 9,53 m<sup>2</sup> ▶ FLUR
- 9,81 m<sup>2</sup> ▶ KIND
- 3,91 m<sup>2</sup> ▶ SPEIS
- 2,33 m<sup>2</sup> ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN  
43,10 m<sup>2</sup>



▶ 3-ZIMMER  
WOHNUNG  
97,30 m<sup>2</sup>



7,08 m<sup>2</sup> ▶ BAD

13,07 m<sup>2</sup> ▶ ELTERN

9,53 m<sup>2</sup> ▶ FLUR

12,99 m<sup>2</sup> ▶ KIND

3,97 m<sup>2</sup> ▶ SPEIS

2,33 m<sup>2</sup> ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN

45,98 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WOHNUNG

100,60 m<sup>2</sup>



## 0.3 OBERGESCHOSS 1 WOHNUNG

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 100,60 m <sup>2</sup> |
| Balkon 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>   |
| Keller-Abteil*                    | 5,88 m <sup>2</sup>   |

\*inklusive



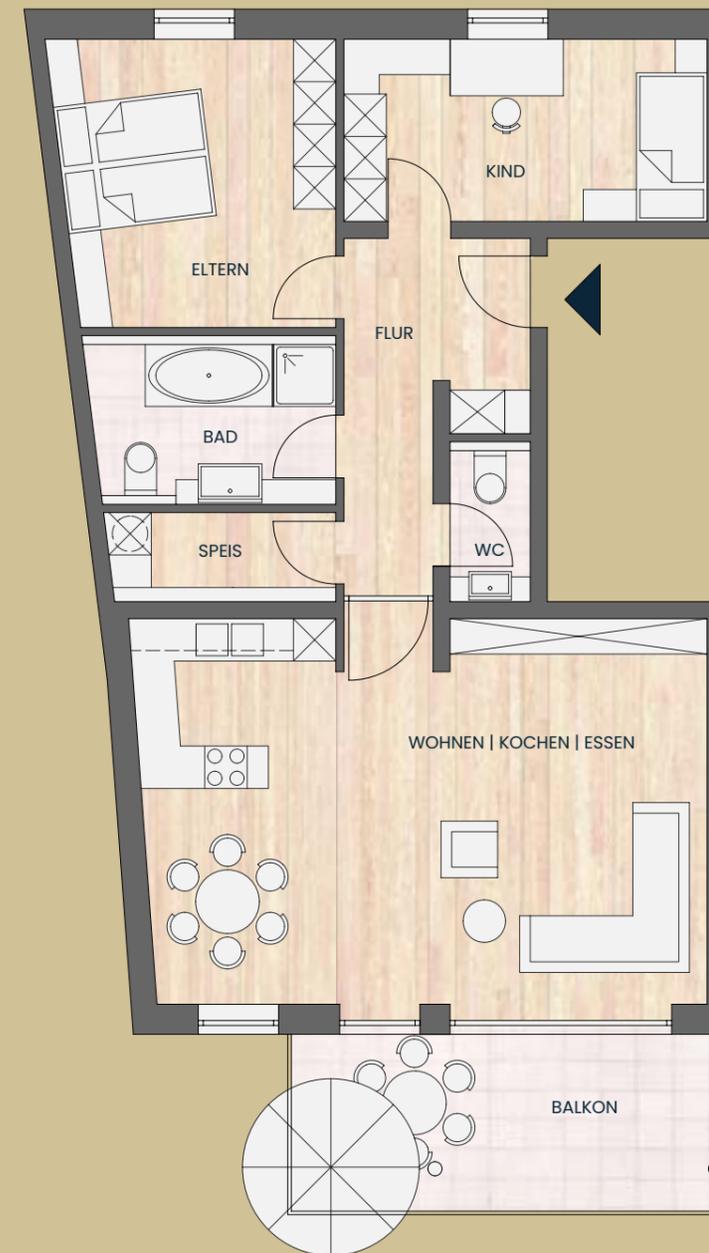


0.4

OBERGESCHOSS 1  
**WOHNUNG**

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 100,48 m <sup>2</sup> |
| Balkon 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>   |
| Keller-Abteil*                    | 5,88 m <sup>2</sup>   |

\*inklusive



▶ 3-ZIMMER  
WOHNUNG

100,48 m<sup>2</sup>

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN

43,10 m<sup>2</sup>

BAD ◀ 7,47 m<sup>2</sup>

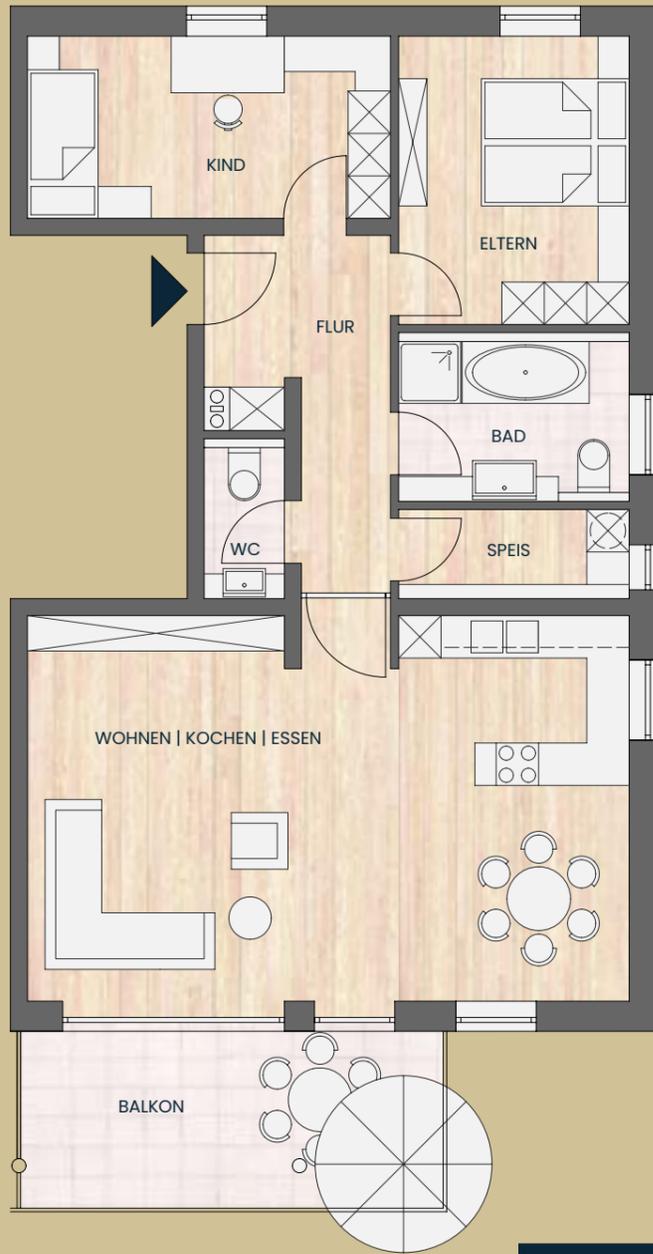
ELTERN ◀ 15,50 m<sup>2</sup>

FLUR ◀ 9,53 m<sup>2</sup>

KIND ◀ 12,99 m<sup>2</sup>

SPEIS ◀ 3,91 m<sup>2</sup>

WC ◀ 2,33 m<sup>2</sup>



- 7,08 m<sup>2</sup> ▶ BAD
- 13,07 m<sup>2</sup> ▶ ELTERN
- 9,53 m<sup>2</sup> ▶ FLUR
- 12,99 m<sup>2</sup> ▶ KIND
- 3,97 m<sup>2</sup> ▶ SPEIS
- 2,33 m<sup>2</sup> ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN  
45,98 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

3-ZIMMER  
WOHNUNG

100,60 m<sup>2</sup>



0.5 OBERGESCHOSS 2  
**WOHNUNG**

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 100,60 m <sup>2</sup> |
| Balkon 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>   |
| Keller-Abteil*                    | 6,53 m <sup>2</sup>   |

\*inklusive



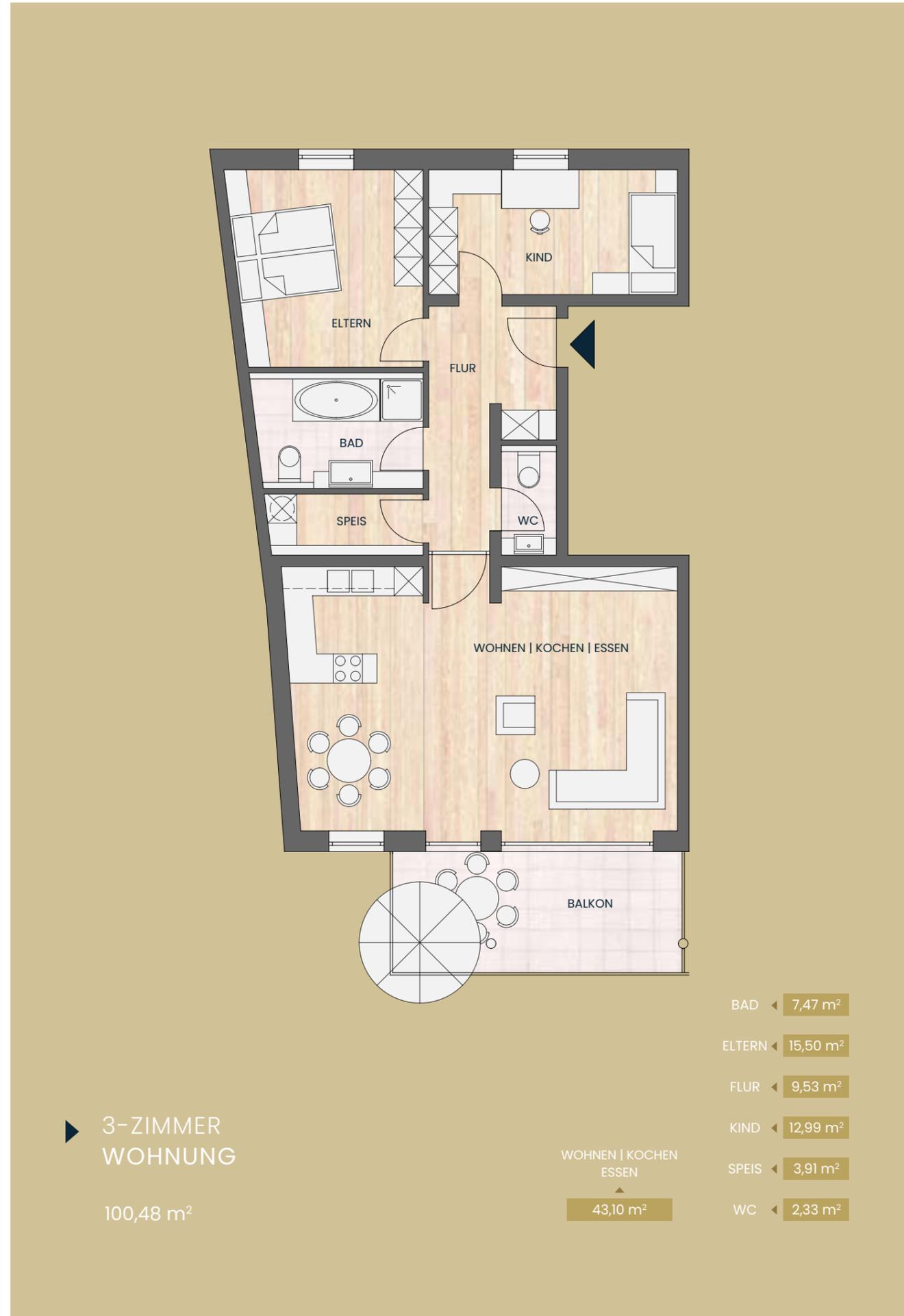


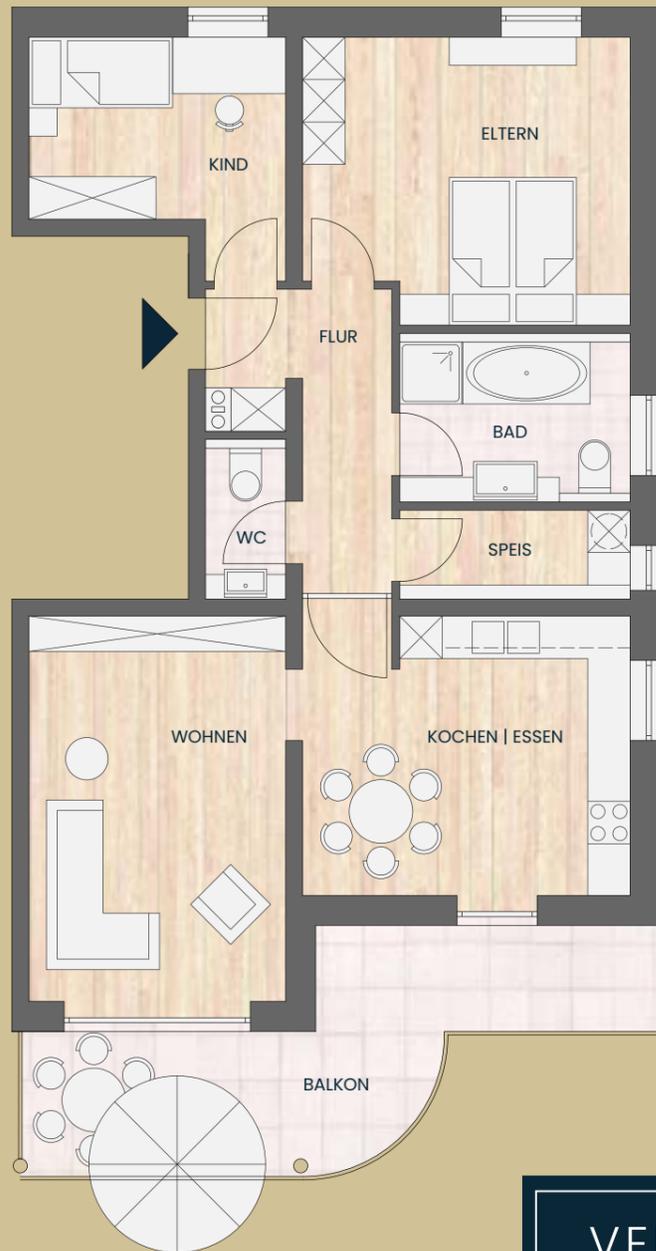
0.6

OBERGESCHOSS 2  
**WOHNUNG**

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 100,48 m <sup>2</sup> |
| Balkon 11,30 m <sup>2</sup> (50%) | 5,65 m <sup>2</sup>   |
| Keller-Abteil*                    | 8,75 m <sup>2</sup>   |

\*inklusive





7,08 m<sup>2</sup> ▶ BAD

17,77 m<sup>2</sup> ▶ ELTERN

7,58 m<sup>2</sup> ▶ FLUR

10,14 m<sup>2</sup> ▶ KIND

3,97 m<sup>2</sup> ▶ SPEIS

2,33 m<sup>2</sup> ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN  
37,81 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

3-ZIMMER  
WOHNUNG

95,95 m<sup>2</sup>

# 0.7 DACHGESCHOSS WOHNUNG

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 95,95 m <sup>2</sup> |
| Balkon 18,54 m <sup>2</sup> (50%) | 9,27 m <sup>2</sup>  |
| Keller-Abteil*                    | 5,39 m <sup>2</sup>  |

\*inklusive





0.8

DACHGESCHOSS  
**WOHNUNG**

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Gesamtwohnfläche                  | 96,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon 16,84 m <sup>2</sup> (50%) | 8,42 m <sup>2</sup>  |
| Keller-Abteil*                    | 7,82 m <sup>2</sup>  |

\*inklusive



**VERKAUFT**

▶ 3-ZIMMER  
WOHNUNG

96,00 m<sup>2</sup>

BAD ◀ 7,47 m<sup>2</sup>

ELTERN ◀ 20,20 m<sup>2</sup>

FLUR ◀ 7,58 m<sup>2</sup>

KIND ◀ 10,14 m<sup>2</sup>

SPEIS ◀ 3,91 m<sup>2</sup>

WC ◀ 2,33 m<sup>2</sup>

WOHNEN | KOCHEN  
ESSEN

▲ 35,95 m<sup>2</sup>





## 100 JAHRE BAUERFAHRUNG

Seit über 100 Jahren steht das Bauunternehmen, das mit dem Bau des Weilnböck Hauses beauftragt ist, für Qualität und Zuverlässigkeit. Als Familienunternehmen in der dritten Generation zählt es mit über 170 Mitarbeitern zu den größten Bauunternehmen im Raum Passau und macht es zur idealen Wahl für das Projekt in Hauzenberg.

Das Unternehmen hat sich seit seiner Gründung einen Ruf für Qualität und Zuverlässigkeit erarbeitet, der weit über die Region hinaus bekannt ist. Durch ihre Fachkenntnisse und ihre langjährige Praxis sind sie in der Lage, auch komplexe Bauprojekte erfolgreich umzusetzen – von der Planung über die Materialbeschaffung bis hin zur Ausführung wird nichts dem Zufall überlassen.

Das Unternehmen legt großen Wert darauf, dass Kunden nicht nur mit dem Endergebnis zufrieden sind, sondern auch mit dem gesamten Prozess.

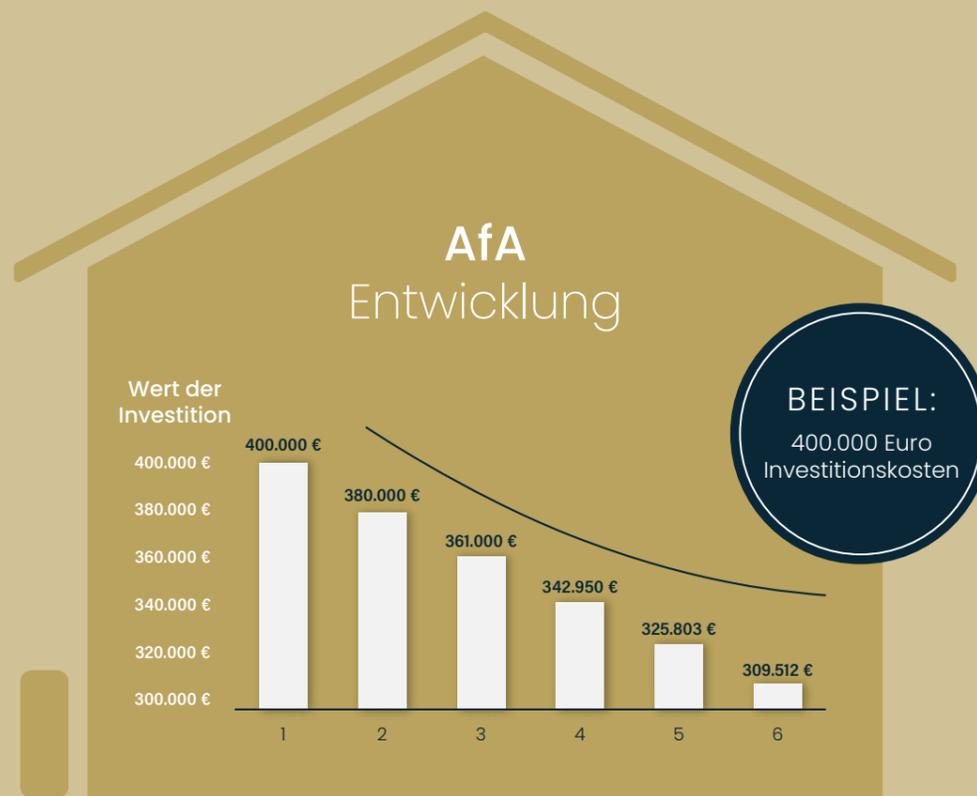


# KFW 40 + QNG

## ▶ DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG: 5 % AUF 6 JAHRE

22.03.2024: Bundesregierung beschließt aufgrund des Wachstumschancengesetzes die degressive Abschreibung, um getätigte Investitionen spürbar schneller zu refinanzieren. Begünstigt werden dabei Neubauten mit dem Energetischen Gebäudestandard EH40/QNG

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



### Degressive AfA

- ▶ 5 Prozent pro Jahr
- ▶ Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

### Wichtig:

- ▶ Angezeigter Baubeginn ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



## ▶ FÖRDERPROGRAMM DER KFW BANK NUTZEN

### Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

#### Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

Förderkredit bis zu 150.000 Euro je Wohnung

für Neubau und Erstkauf

bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

### KfW-Wohneigentumsprogramm

#### Für den Kauf oder Bau eines Eigenheims

Förderkredit bis zu 100.000 Euro

für alle, die Wohnraum kaufen oder bauen und selbst darin wohnen wollen

gut kombinierbar mit anderen KfW-Förderprodukten

### Wohneigentum für Familien

#### Für Familien mit Kindern, die klimafreundlich bauen

Förderkredit ab 0,01 % effektivem Jahreszins für einen klimafreundlichen Neubau

für den Bau und Erstkauf von Haus und Eigentumswohnung

Kredithöchstbetrag von 170.000 bis 270.000 Euro

für Familien mit Kindern und Alleinerziehende

Förderung hängt vom Einkommen ab



# KONTAKT

► SIE HABEN INTERESSE  
AN EINER WOHNUNG?

✉ [bauer.projekt.immobilien@gmail.com](mailto:bauer.projekt.immobilien@gmail.com)

☎ +49 1515 715 35 10

**Lassen Sie sich unverbindlich  
beraten!**

---

## BAUTRÄGER

Bauer Projekt Immobilien GmbH

## ENTWURFSVERFASSER

Ronald Eichberger  
Architekturbüro Feßl & Partner

## REDAKTION & LAYOUT

toocreative GmbH  
Ringstraße 14 | 84347 Pfarrkirchen



WEILNBÖCK

H A U S

