

BURGSTRASSE 36, 94360 MITTERFELS

**Wohltuende und ruhige Wohnlage!**  
**Exklusive Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung!**

KFW 55 ENERGIEEFFIZIENZHAUS

**FÜR INVESTOREN – DEGRESSIVE AFA VON 5% - §7 (5A) ESTG**



**Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH**

Stadtgraben 24 | 94315 Straubing  
Tel.: 01717545405  
Bernhard.seubert@auto-seubert.de  
immopartner-seubert.de/

**EXPOSE**

## ECKDATEN

Zimmer:	2 bis 3
Wohnfläche:	ca. 47 bis 125 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Herbst 2025
Zustand:	Erstbezug; Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Vinyl
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Tiefgarage

## KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

## HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## ANSPRECHPARTNER

Bernhard Seubert  
T: +49 171 7545405  
bernhard.seubert@auto-seubert.de

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Herzlich willkommen zu dieser exklusiven Wohnanlage, die gerade im Zentrum von Mitterfels entsteht – ein Ort, an dem moderner Komfort auf idyllische Ruhe trifft. Die hochwertige Wohnanlage umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten in verschiedenen Größen mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2025 geplant. Durch die barrierefreie Bauweise freut sich das neue Zuhause auf Bewohner jeder Alterskategorie.

Die Immobilie wird als KfW-55 Effizienzhaus konzipiert, was nicht nur auf nachhaltiges Bauen hinweist, sondern auch auf langfristige Energieeffizienz setzt. Die Heizversorgung erfolgt dabei über die örtliche Nahwärmeversorgung Mitterfels, die auf umweltfreundliche Hackschnitzel setzt – eine innovative und nachhaltige Lösung für angenehme Wärme in den eigenen vier Wänden.

Die einzelnen Wohnungen sind mit Fußbodenheizung (Ausnahme in den Abstellräumen) ausgestattet, die sämtliche Räume individuell über Thermostate steuert. Für ein optimales Raumklima ist in jeder Wohnung zudem eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Die Ausstattung der Wohneinheiten wird höchsten Ansprüchen gerecht. Modern, wertig und zeitlos präsentieren sich die Räumlichkeiten, wobei in den Bädern auf edle Fliesen und in den Wohnräumen auf hochwertige Vinylböden gesetzt wird und sämtliche Fenster- und Fenstertüren mit elektrisch betriebenen Rolläden ausgestattet sind. Ein durchdachtes Konzept, das Komfort und Ästhetik harmonisch vereint.

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil und entweder ein komfortabler Stellplatz in der zur Wohnanlage gehörigen Tiefgarage (EUR 25.500,00) und/oder ein oder zwei oberirdische Stellplätze (EUR 12.500,00) im Freien.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in dieser exklusiven Wohnanlage und erleben Sie modernes Wohnen inmitten der charmanten Atmosphäre von Mitterfels.

## LAGE

Mitten im Herzen des Luftkurortes Mitterfels gelegen, profitieren die Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Annehmlichkeiten. Die Lage bietet trotz der zentralen Position eine bemerkenswerte Ruhe – ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Als Vorort zur Urlaubsregion St.Englmar ist Mitterfels mit sämtlichen Annehmlichkeiten ausgestattet, die komfortables Leben mit absoluter Nähe zum Bayerischen Wald vereinen.

Die gute Infrastruktur ist eine optimale Voraussetzung zum Leben und Arbeiten. Die Nähe zur Autobahn A3 (6 km - 5 Min.) zu den Städten Straubing (ca. 15 km - 15 Min.) und Regensburg (ca. 40 km - 30 Min.) sowie der 1,25-Stunden entfernte Flughafen München bieten eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung.

Nicht nur kulturelle Angebote, sondern auch eine Bücherei, Kirchen beider Konfessionen sowie verschiedenste Vereine sind hier vertreten. Im Sommer sorgt das örtliche Panoramafreibad für Erfrischung. Der Wocheneinkauf kann in zwei naheliegenden Supermärkten erledigt werden. Auch Metzger, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Banken, Gasthöfe, Physiotherapiepraxis, eine Tankstelle - all das ist vorhanden.

Die Breitbandversorgung in Mitterfels ist ausgezeichnet, so dass hier auch abseits der großen Ballungsgebiete bequem von Zuhause aus gearbeitet werden kann.

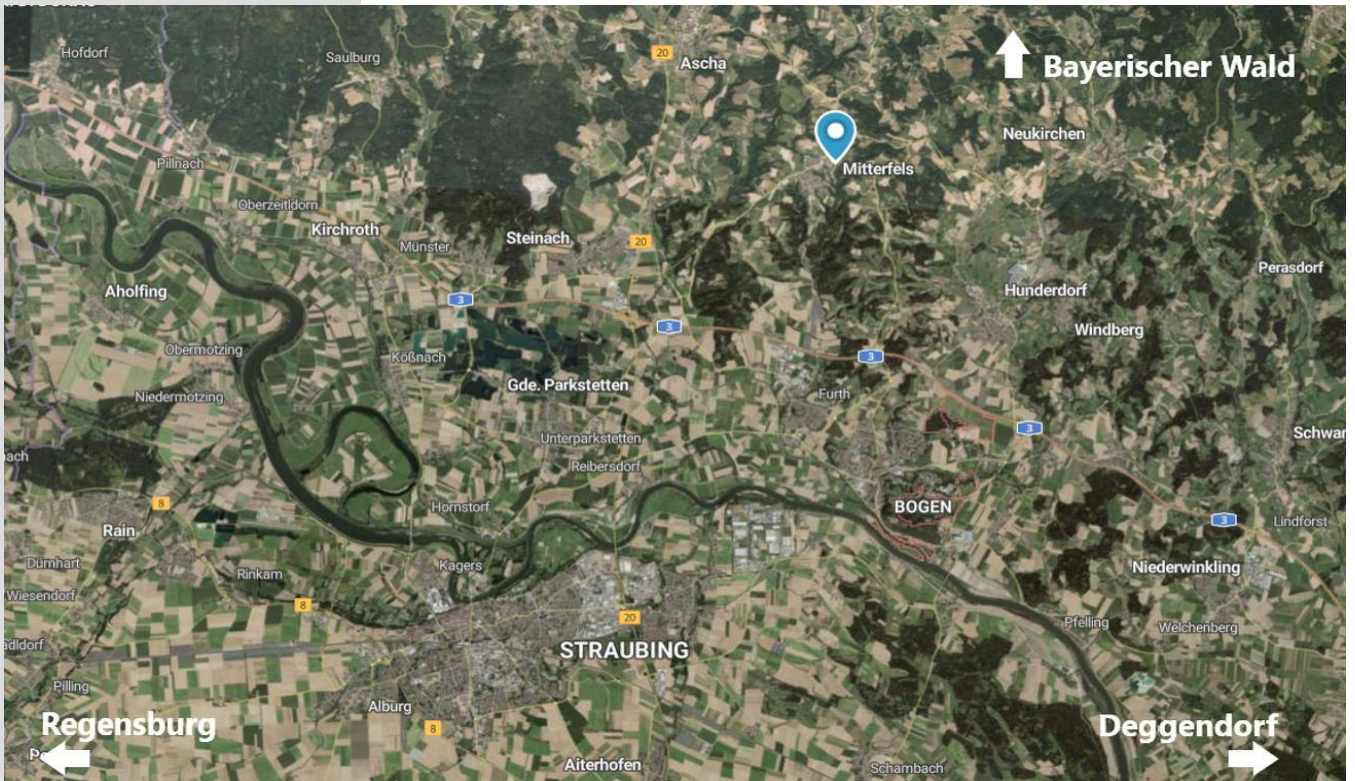
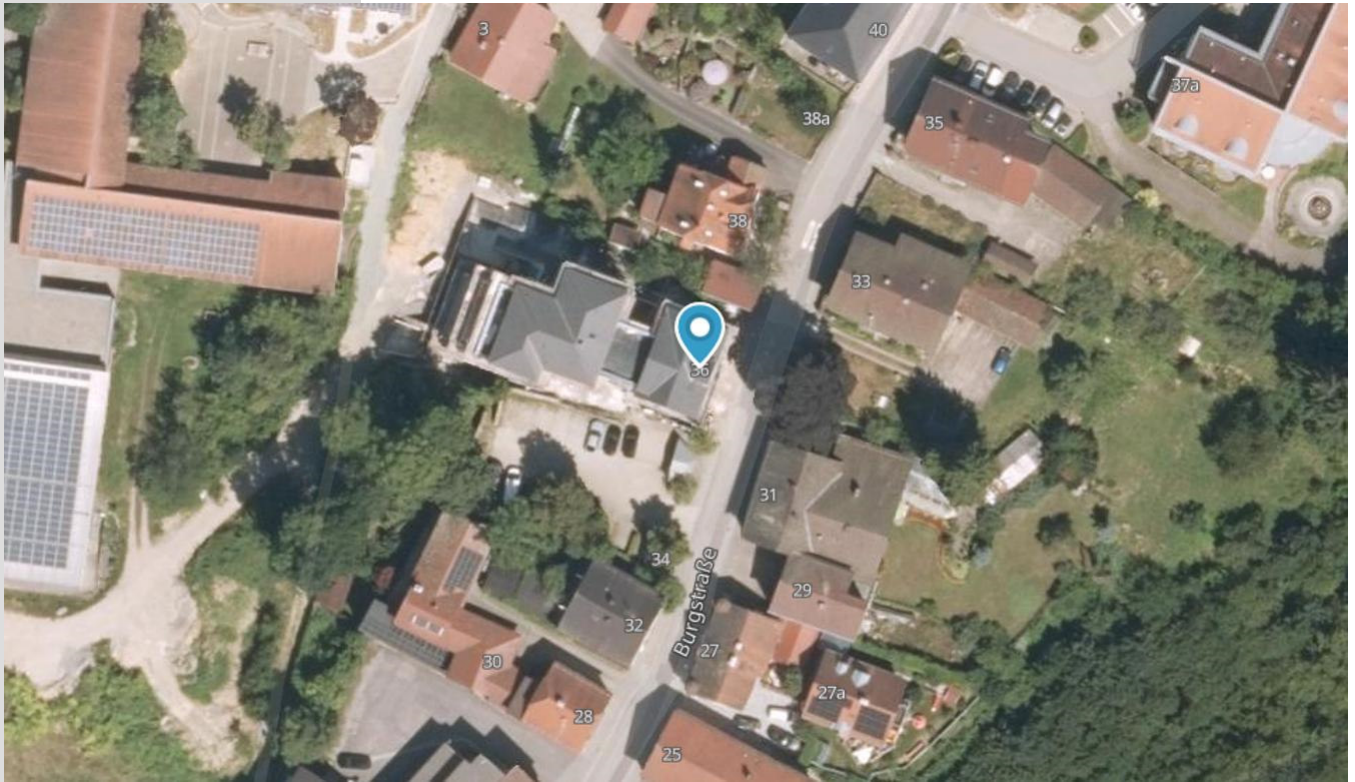
Für die Unterbringung der Kleinen ist mit einer Kinderkrippe, sowie einem Kindergarten gesorgt. Die Schulkinder besuchen die Grund- bzw. Mittelschule oder die weiterführenden Schulen in Bogen und Straubing.

## AUSSTATTUNG

- massive und hochwertige Bauweise
- KfW 55 Energieeffizienzhaus
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Personenaufzug in alle Etagen
- hochwertiger Fußbodenbelag
- 3-fach Isolierverglasung
- Balkon, Dachterrasse, Garten und/oder Terrasse (teilweise überdacht)
- Tiefgaragenstellplatz/Außenstellplatz
- Kellerabteil







**Bayerisches Wohnungsbauprogramm**

**Staatliche Förderung zur Eigenheimfinanzierung in Bayern**

Die Höhe des **Darlehens beträgt bis zu 40% der förderfähigen Gesamtkosten**. Haushalte mit Kindern erhalten pro Kind einen Zuschuss in Höhe von 7.500 Euro. Der **Zinssatz beträgt 0,5% im Jahr** für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit. Nähere Informationen finden Sie unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de).

**Bayern Darlehen**

**Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm**

Die Höhe des **Darlehens beträgt bis zu einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten** des selbstgenutzten Wohnraums. Das Darlehen wird durch den Freistaat Bayern zusätzlich in Zins verbilligt. Es erfolgt eine **Zinsverbilligung um bis zu 3,0%**. Nähere Informationen finden Sie unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de).

**Einkommenssteuergesetz (EStG)**

**§7 (5a) Absetzung für Abnutzung**

Nur für Kapitalanleger.

Profitieren Sie beim Erwerb einer Wohnung in dieser Wohnanlage.

Dies können Sie nur noch in diesem Jahr beantragen!

Die **Absetzung** für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen kann nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe **von 5 Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert)** vorgenommen werden.

**Zahlen Sie somit sehr viel weniger Steuern auf Ihre Mieterträge!**

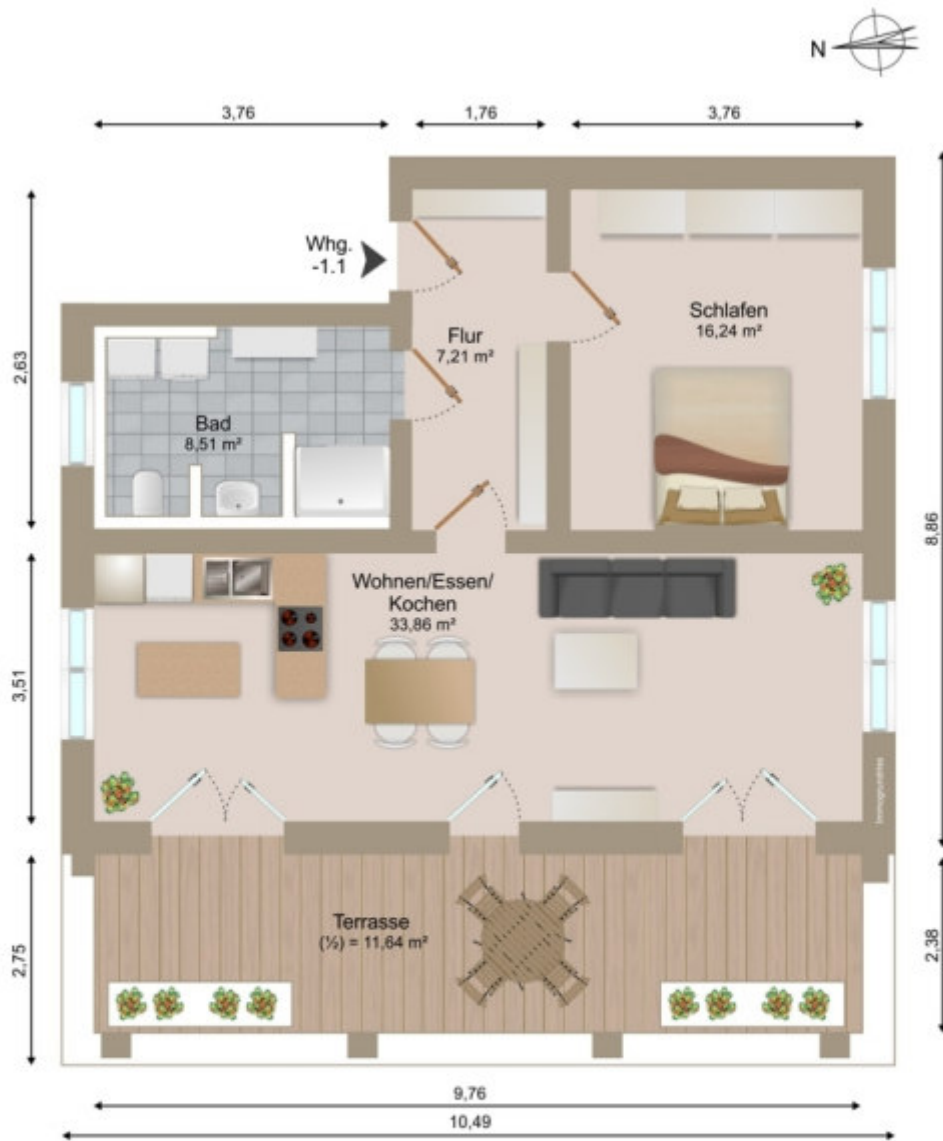
Wohnung	Keller	Zimmer	Wohnfläche	KP - Wohnung	KP - Einbauküche	KP - Tiefgarage	Nr.	KP - Stellplatz	Nr.	Gesamtkaufpreis	Bemerkung
3.1-	3K.1-	3	101,81	565.000,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-1	25.000,00 €	P14+P15	620.700,00 €	
2.1-	2K.7-	3	95,53	484.000,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-2	12.500,00 €	P16	527.200,00 €	
1.1-	3K.3-	2	77,46	423.600,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-3	12.500,00 €	P17	466.800,00 €	
1.2-	3K.2-	2	72,81	396.000,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-4	12.500,00 €	P18	439.200,00 €	
E1	2K.4-	2	78,95	429.100,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-5	12.500,00 €	P19	472.300,00 €	
E2	2K.5-	2	72,32	390.500,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-6	12.500,00 €	P20	433.700,00 €	
E3	2K.6-	2	54,57	297.000,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-7	12.500,00 €	P22	340.200,00 €	
E4	2K.9-	2	46,95	253.000,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG-8			283.700,00 €	
1.1	2K.8-	3	125,03	682.000,00 €	8.500,00 €	51.000,00 €	TG9 + TG10	12.500,00 €	P21	754.000,00 €	
1.2	2K.10-	2	57,27	313.500,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG11	12.500,00 €	P23	356.700,00 €	
1.3											
2.1	2K.12-	2	63,72	341.100,00 €	5.200,00 €	25.500,00 €	TG13	12.500,00 €	P24	384.300,00 €	VERKAUFT



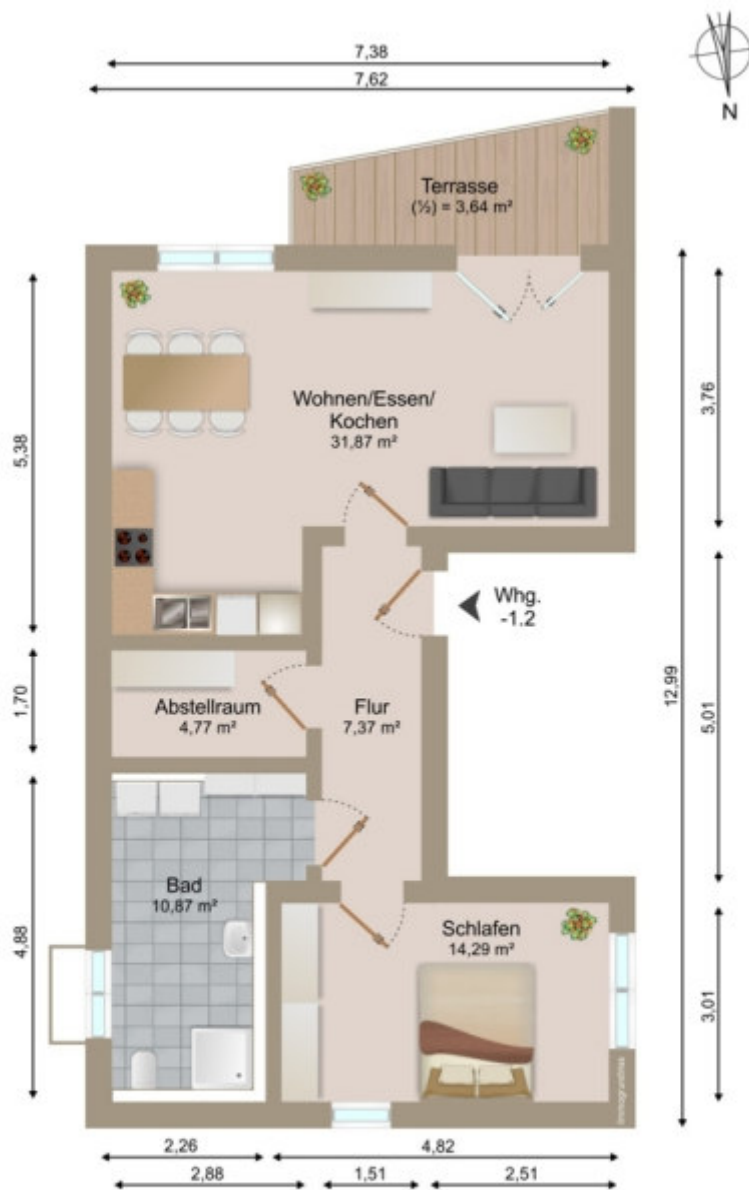
WE -3.1



WE -2.1



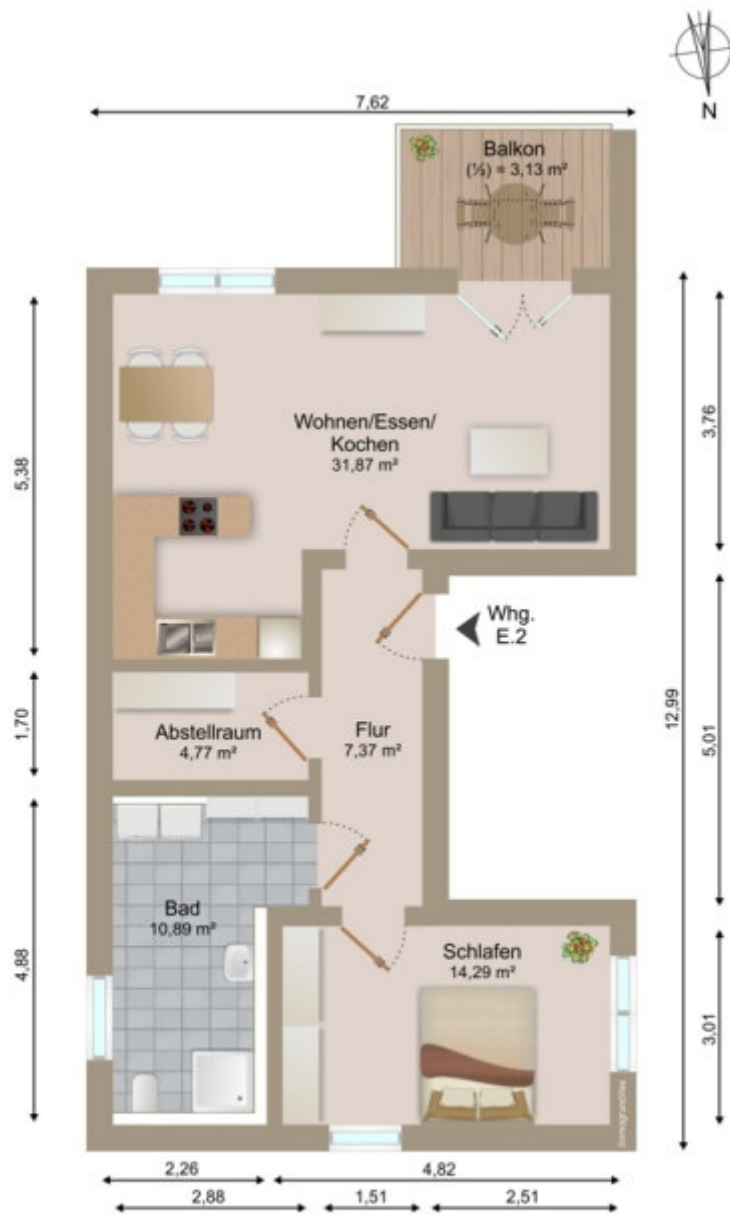
WE -1.1



WE -1.2



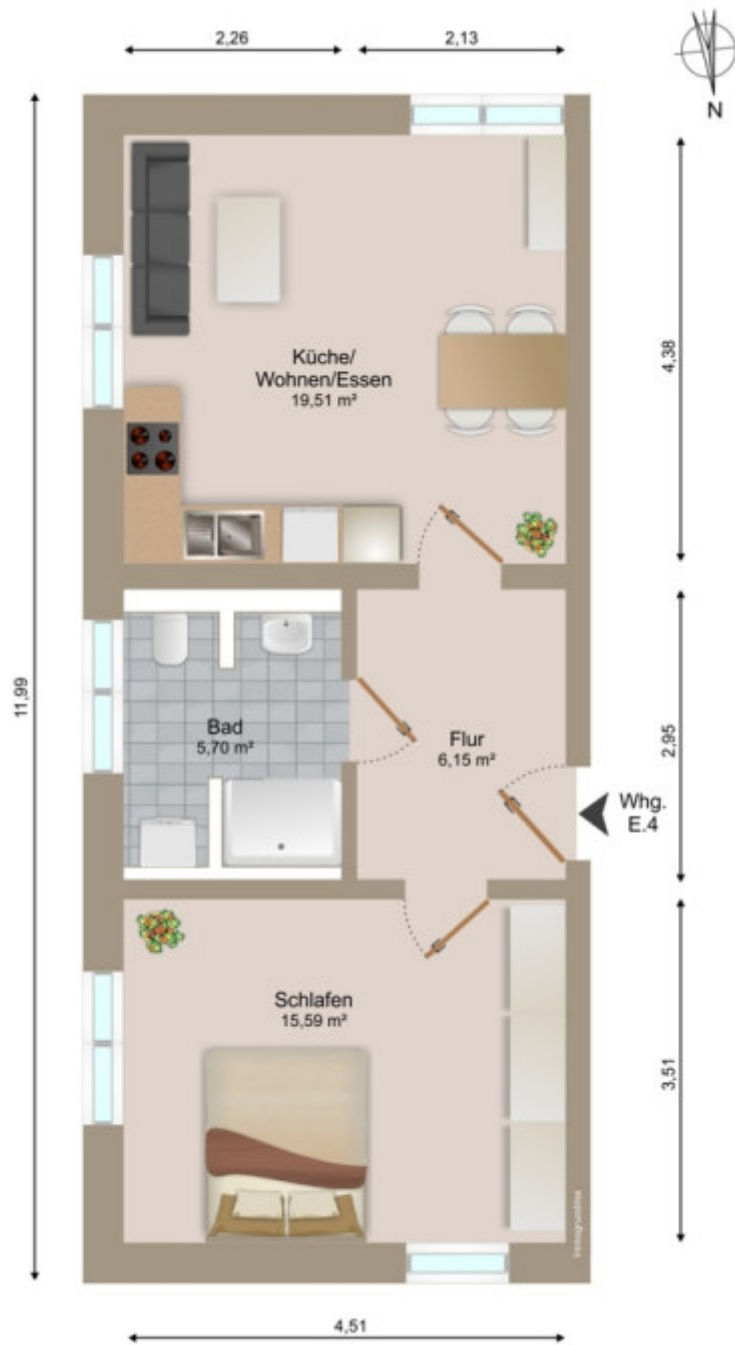
WE E1



WE E.2



WE E3



WE E4



WE 1.1



## WE 1.2



WE 2.1