

AM MARKT

MODERN WOHNEN IM ORT

BAUABSCHNITT 1



DEGGENDORFER STR. 3 | 94374 SCHWARZACH

**WILLKOMMEN
IN SCHWARZACH**



INHALT

PROJEKTBE SCHREIBUNG	04 - 05
LAGE	06 - 07
DATEN UND FAKTEN	08 - 09
SONDERABSCHREIBUNG	10 - 11
AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS	12 - 13
WER SIND WIR	14 - 15
GRUNDRISSE	16 - 21
ANSICHTEN, SCHNITTE	22 - 25
WOHNUNGEN	26 - 41

Im Herzen von Schwarzach entsteht in zentraler Lage moderner Wohnraum mit hoher Qualität und zeitgemäßem Komfort. Der Neubau umfasst insgesamt 22 Eigentumswohnungen in zwei Bauabschnitten und wird in hochwertiger, energiesparender Bauweise nach KfW 40 Plus mit QNG-Zertifizierung errichtet. Durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume, moderne Ausstattung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Ein Zuhause für alle, die modernes, nachhaltiges und zentral gelegenes Wohnen schätzen.

PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Neubauprojekt in der Deggendorfer Straße 3 am Marktplatz in Schwarzbach verbindet moderne Architektur, hohen Wohnkomfort und eine außergewöhnlich zentrale Lage. In zwei Bauabschnitten entstehen insgesamt 22 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen.

Das Gebäude wird in hochwertiger, energiesparender Bauweise im KfW-40 Standard mit QNG-Zertifizierung errichtet. Dadurch entsteht ein zukunftsorientiertes Wohngebäude, das nachhaltiger Bauqualität und dauerhaft niedrige Energieverbräuche verbindet.

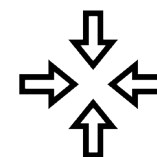
Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte und alltagstaugliche Grundrisse, helle Wohnräume sowie eine moderne und hochwertige Ausstattung. Großzügig gestaltete Wohn- und Essbereiche, zeitgemäße Bäder und attraktive Außenbereiche schaffen ein angenehmes und hochwertiges Wohnumfeld. Die klare Architektursprache und die sorgfältig ausgewählten Materialien verleihen dem Gebäude einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter.

Die Lage unmittelbar am Marktplatz von Schwarzbach bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen sowie zu allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zum Bayerischen Wald und den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur. Auch die Gewerbe- und Industriestandorte in Niederwinkling und der näheren Umgebung sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahn A3 gewährleistet darüber hinaus eine komfortable Verkehrsanbindung in Richtung Deggendorf, Straubing und Regensburg.

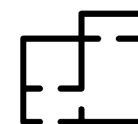




DEGGENDORFER STR. 3
94374 Schwarzach



ZENTRALE LAGE



22 WOHNHEITEN
in 2 BAUABSCHNITTEN
2- und 3- Zimmer Wohnungen



WOHNFLÄCHE 55 -99 m²
Keller mit Nutzflächen
28 Stellplätze direkt am Objekt

LAGE UND ENTFERNUNGEN

Marktplatz	50 m	Autobahn A3	2,0 km
Einkaufsmöglichkeiten	100 m	Straubing	14,0 km
Kindergarten	150 m	Deggendorf	15,0 km
Grundschule	150 m	Regensburg	57,0 km
Freibad	400 m	Gewerbe- & Industriegebiet	2,5 km
Naherholungsgebiet	4,0 km	Hirschenstein	11,0 km





GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte



HOHER FREIZEITWERT

Naherholung, Rad- und Wanderwege vor Ort
im bayerischen Wald



ZENTRALE MARKPLATZLAGE

Wohnen im historischen Ortskern



KURZE WEGE IM ALLTAG

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
& Dienstleistungen



AUTOBAHN A3



GEWERBE



NATURBAD SCHWARZACH



IDYLLISCHE LAGE



HIRSCHENSTEIN



ZENTRAL



DETAILS, DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN

DATEN UND FAKTEN

- Neubauprojekt in zentraler Lage am Marktplatz von Schwarzach
- 22 hochwertige Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten mit je 11 Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 55 m² bis 99 m²
- Barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage
- Hochwertige, moderne und energiesparende Bauweise
- Errichtung im Standard KfW 40 mit QNG-Zertifizierung
- Balkone & Terrasse in attraktiver, sonniger Ausrichtung
- 28 Stellplätze direkt am Objekt
- Eigene Abstell- und Nebenflächen
- Moderne Architektur kombiniert mit hohem Wohnkomfort
- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen



SONDERABSCHREIBUNGSRELEVANT

mit attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten



KFW 40 STANDARD MIT QNG ZERTIFIZIERUNG

nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher



ZENTRALE MARKTPLATZLAGE

durch außergewöhnlich zentrale Lage und moderne Wohnqualität



”

**MIT DER SONDERABSCHREIBUNG NACH § 7B ESTG
PROFITIEREN INVESTOREN VON ZUSÄTZLICHEN
STEUERLICHEN VORTEILEN BEI DER SCHAFFUNG
NEUEN WOHNRAUMS – STARKER ANREIZ FÜR
NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE**

“

KAUFEN - FINANZIEN UND STEUERN SPAREN

Berechnungsbeispiel bei Vermietung

Die Beispielrechnung ist exemplarisch. Die Keim Projektentwicklung übernimmt keine Haftung.

Beispiel Wohnung Nr. 4

Kaufpreis	365.000,00 €
+ Grunderwerbssteuer und Notar ca. 5 %	18.250,00 €
= Gesamtkosten	383.250,00 €

Größe in m ²	74,00 m ²
Mietererwartung pro m ²	12,00 €
Mietererwartung jährlich	10.656,00 €

Dank der besonders nachhaltigen KfW QNG Bauweise können Sie zusätzlich zur degressiven Abschreibung die §7b Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

Die Abschreibung auf Ihre Wohnung könnte in den ersten 10 Jahren wie folgt aussehen:

Zinsen und weitere Kosten nicht berücksichtigt.

1. Jahr	36.500,00 €	6. Jahr	14.122,00 €
2. Jahr	35.588,00 €	7. Jahr	13.415,00 €
3. Jahr	34.721,00 €	8. Jahr	12.745,00 €
4. Jahr	33.897,00 €	9. Jahr	12.107,00 €
5. Jahr	14.865,00 €	10. Jahr	11.502,00 €

Beispiel im 1. Jahr:

36.500 € Abschreibung x 40% Steuersatz = 14.600 € Steuerersparnis!

Beispiel auf 10 Jahre: 87.785 € Steuerersparnis!



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- durchdachte Grundrisse mit hoher Wohnqualität
- hochwertige Badunterschränke
- maßgefertigte Garderobenlösungen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- komfortabler Personenaufzug zu allen Wohnebenen
- stilvoll ausgestattete Badezimmer
- Taghelle, sowie lichtdurchflutete Räume
- Eigenes Kellerabteil
- Zentrale Lage
- PKW-Stellplätze
- Luftwärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage
- Terrassen & Balkone in sonniger Ausrichtung
- Namenhafte Sanitärhersteller
- Elektrisch bedienbare Beschattungen
- Brauchwasserstationen in jeder Wohnung
- Bezugsfertige Übergabe mit zahlreichen bereits integrierten Ausstattungsmerkmalen



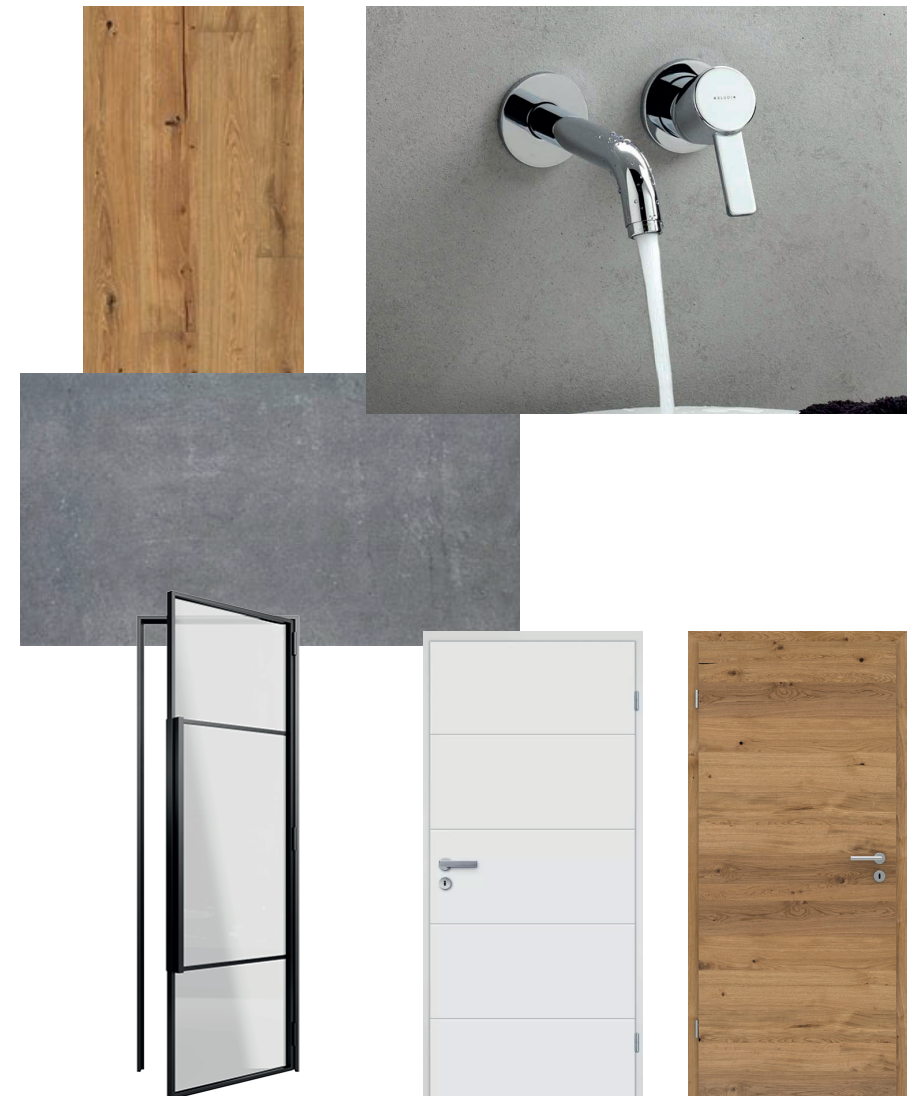
BEZUGSFERTIG AUSGESTATTET

Badmöbel & Garderobe sind bereits im Kaufpreis inkludiert



MODERNE ARCHITEKTUR TRIFFT NACHHALTIGKEIT

Zeitgemäßer Wohnkomfort kombiniert mit hochwertiger, energieeffizienter Bauweise



HOCHWERTIGE & ZEITLOSE MATERIALIEN

Ausstattungsdetails für langlebige und moderne Wohnqualität



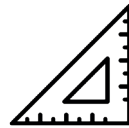
KOMFORTABLES WOHNEN

Personenaufzug sorgt für hohen Wohnkomfort und Barrierereduzierung



WOHNRAUM MIT WEITBLICK

Als familiengeführtes Unternehmen entwickeln wir Wohnraum mit Bestand. Dabei verbinden wir langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung mit architektonischem Anspruch, nachhaltigem Denken und regionaler Verbundenheit. Unser Ziel sind Immobilien, die durch Qualität, Funktionalität und zeitlose Architektur langfristig überzeugen.



ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG AUS EINER HAND

Ganzheitliche Betreuung von der ersten Idee bis zur Fertigstellung
Eigene Planungskompetenz und kurze Entscheidungswege
Durchdachte Konzepte mit Blick auf Funktion und Gestaltung



QUALITÄT & WERTBESTÄNDIGKEIT

Hochwertige Bauweise und sorgfältige Ausführung
Nachhaltige und zukunftsfähige Wohnkonzepte
Immobilien mit langfristigem Mehrwert



REGIONAL & PERSÖNLICH

Familiengeführtes Unternehmen mit persönlichem Engagement
Verlässliche Partner und Handwerksbetriebe aus der Region
Direkte Ansprechpartner während des gesamten Projekts

Mit Leidenschaft für Immobilien. Mit Verantwortung für die Region.

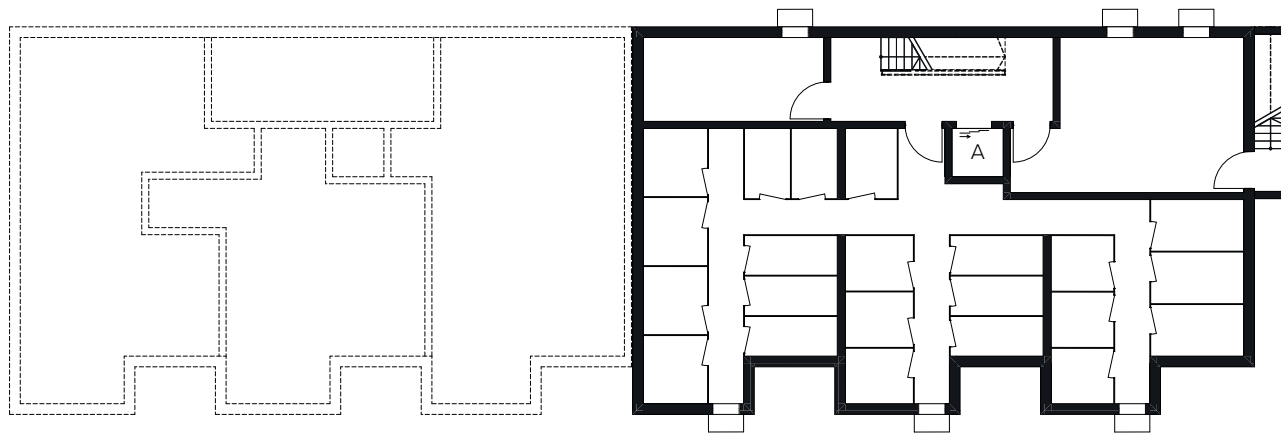


STEFANIE HOFBRUCKER ARCHITEKTIN

HELMUT KEIM SCHREINERMEISTER



GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS

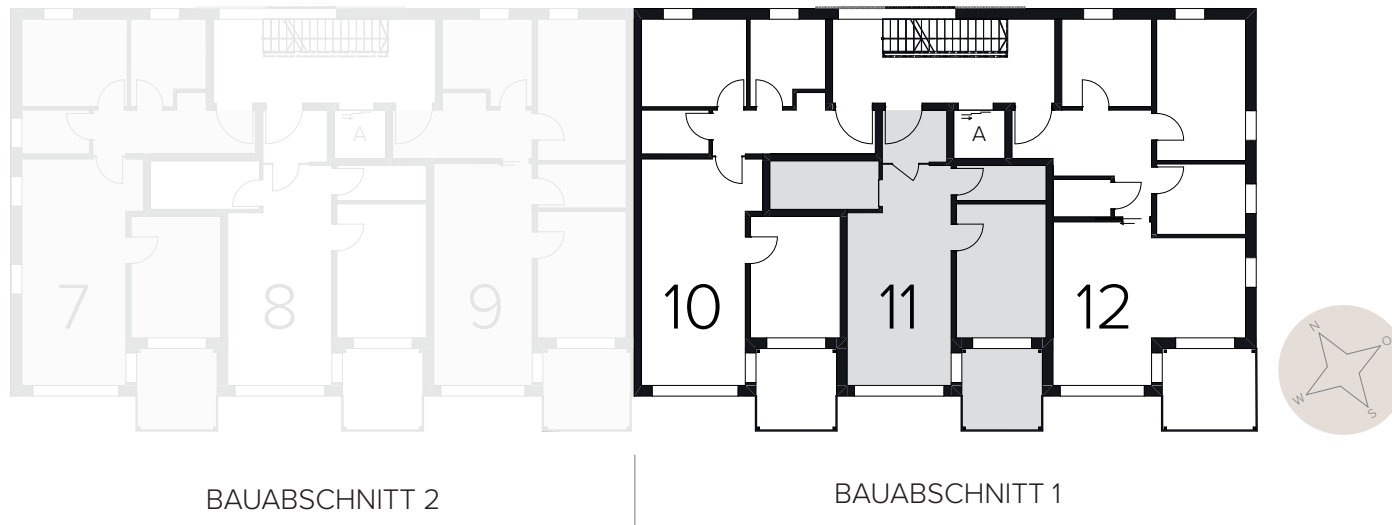


KELLERABTEILE 1 -22 | TECHNIK | FAHRRARAUM

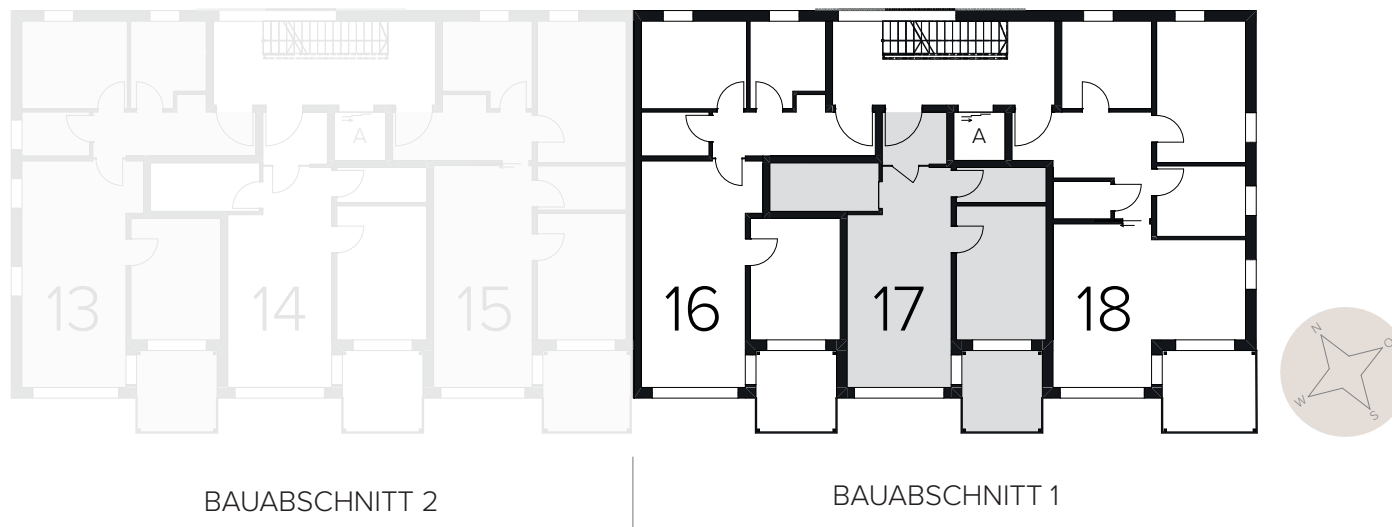
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



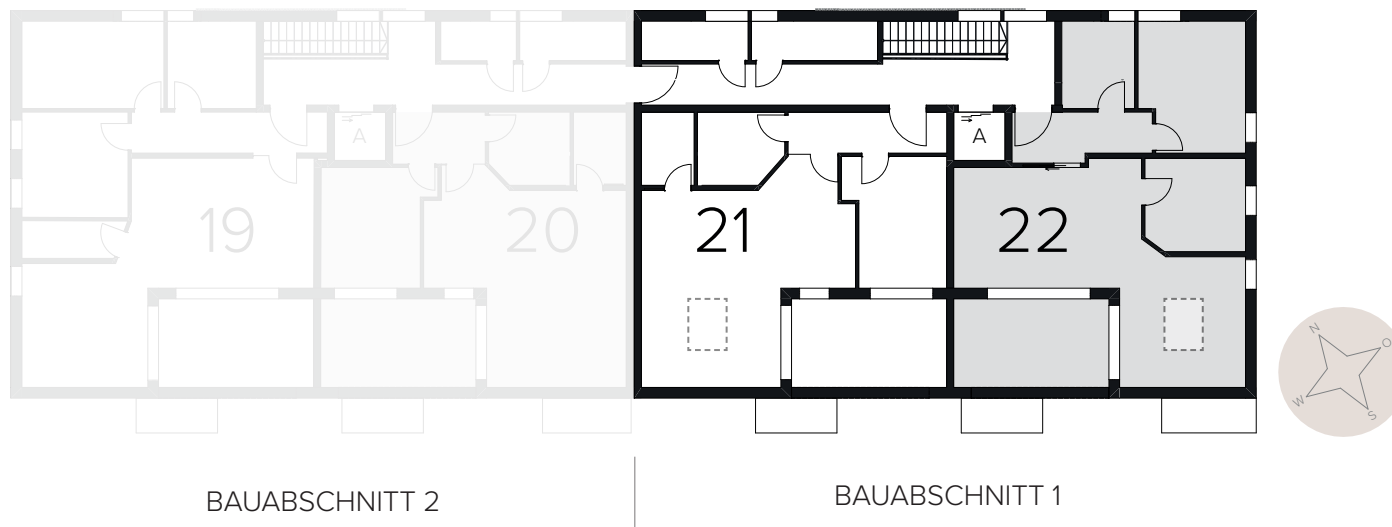
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



ANSICHTEN SÜDEN & WESTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

ANSICHTEN NORDEN & OSTEN



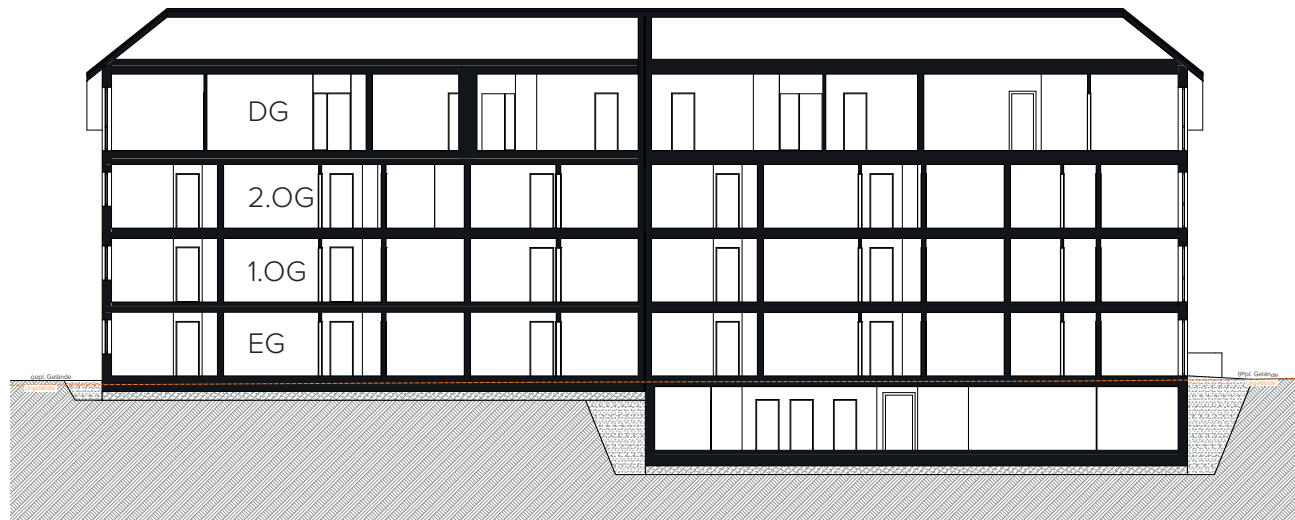
ANSICHT NORDEN



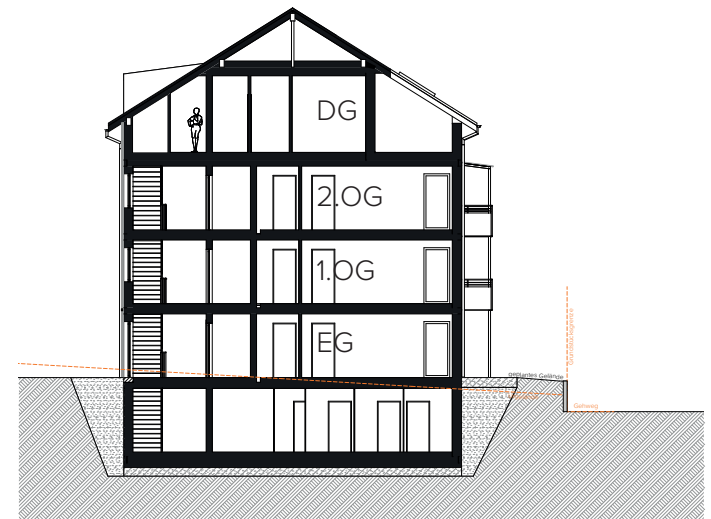
ANSICHT OSTEN



SCHNITTE



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

WOHNUNG 4

Erdgeschoss

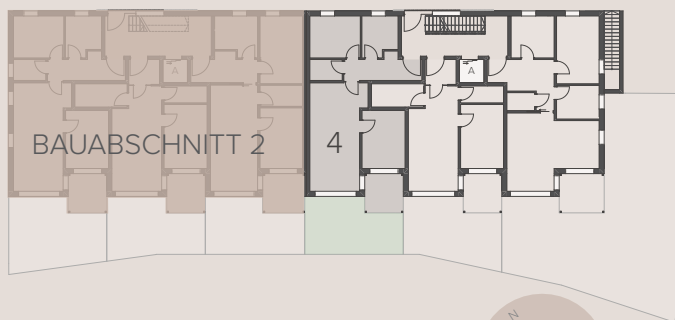
3 - Zimmer - Gartenwohnung

1	Flur	8,70 m ²
2	Abstellraum	3,34 m ²
3	Büro	10,57 m ²
4	Bad	6,87 m ²
5	Wohnen/ Kochen/ Essen	28,17 m ²
6	Schlafen	12,50 m ²
7	Terrasse (50%)	3,85 m ²

zusätzlich: Gartenanteil

WOHNFLÄCHE

74,00 m²



TAGESLICHTBAD | GARTENANTEIL



Wohnen | Büro



Kochen | Essen | Flur



Schlafen | Bad



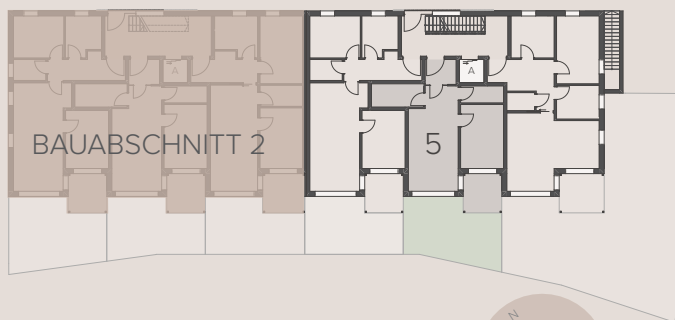
WOHNUNG 5

Erdgeschoss

2- Zimmer - Gartenwohnung

1	Flur	3,79 m ²
2	Wohnen/ Kochen/ Essen	24,40 m ²
3	Bad	5,99 m ²
4	Abstellraum	3,55 m ²
5	Schlafen	13,78 m ²
6	Terrasse (50%)	3,85 m ²
zusätzlich: Gartenanteil		

WOHNFLÄCHE **55,36 m²**



ÜBERDACHTE TERRASSE | GARTENANTEIL



Essen | Bad



Kochen | Flur



Schlafen | Wohnen



WOHNUNG 6

Erdgeschoss

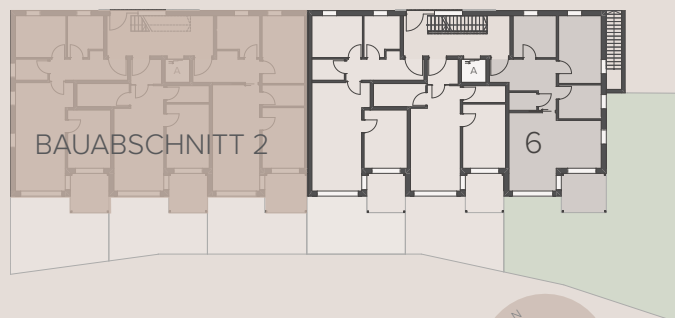
3 - Zimmer - Gartenwohnung

1	Flur	11,41 m ²
2	Büro	8,98 m ²
3	Schlafen	14,42 m ²
4	Abstellraum	2,43 m ²
5	Bad	7,13 m ²
6	Wohnen/ Kochen/ Essen	29,40 m ²
7	Terrasse (50%)	4,49 m ²

zusätzlich: Gartenanteil

WOHNFLÄCHE

78,26 m²



ECKWOHNUNG I GARTENANTEIL



Kochen | Wohnen | Flur



Kochen | Büro



Schlafen | Bad

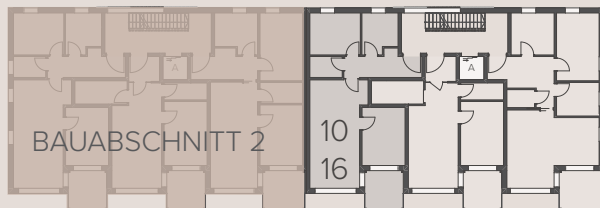


WOHNUNG 10 & 16

1. / 2. Obergeschoss
3 - Zimmer - Terrassenwohnung

1	Flur	8,70 m ²
2	Abstellraum	3,34 m ²
3	Büro	10,57 m ²
4	Bad	6,87 m ²
5	Wohnen/ Kochen/ Essen	28,17 m ²
6	Schlafen	12,50 m ²
7	Terrasse (50%)	3,85 m ²

WOHNFLÄCHE **74,00 m²**



LEBENSQUALITÄT | ÜBERDACHTER BALKON



Wohnen | Büro



Kochen | Essen | Flur



Schlafen | Bad



WOHNUNG 11 & 17

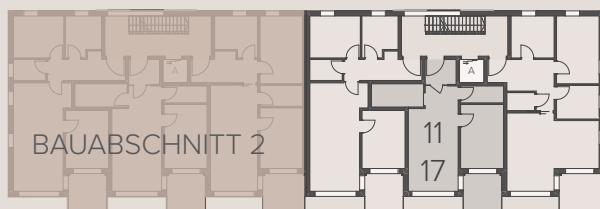
1. / 2. Obergeschoss

2 - Zimmer - Terrassenwohnung

1	Flur	3,79 m ²
2	Wohnen/ Kochen/ Essen	24,40 m ²
3	Bad	5,99 m ²
4	Abstellraum	3,55 m ²
5	Schlafen	13,78 m ²
6	Terrasse (50%)	3,79 m ²

WOHNFLÄCHE

55,36 m²



STAURaum | ÜBERDACHTER BALKON



Essen | Flur



Kochen | Bad



Schlafen | Wohnen

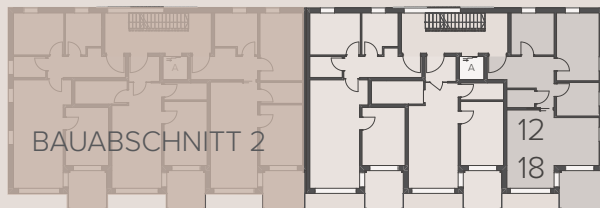


WOHNUNG 12 & 18

1. / 2. Obergeschoss
3 - Zimmer - Terrassenwohnung

1	Flur	11,41 m ²
2	Büro	8,98 m ²
3	Schlafen	14,42 m ²
4	Abstellraum	2,43 m ²
5	Bad	7,13 m ²
6	Wohnen/ Kochen/ Essen	29,40 m ²
7	Terrasse (50%)	4,49 m ²

WOHNFLÄCHE **78,26 m²**



TAGESLICHTBAD I RUHIGE ECKWOHNUNG



Wohnen | Büro



Kochen | Flur



Schlafen | Bad



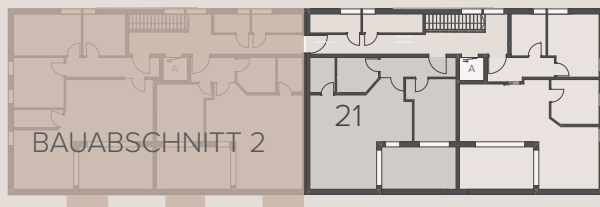
WOHNUNG 21

Dachgeschoss

2 - Zimmer - Penthauswohnung

1	Flur	7,39 m ²
2	Abstellraum	4,37 m ²
3	Wohnen/Kochen/Essen	36,68 m ²
4	Schlafen	14,15 m ²
5	Bad	6,83 m ²
6	Terrasse (50%)	8,02 m ²

WOHNFLÄCHE 79,44 m²



VIEL PLATZ & STAURAUM | LOGGIA



Wohnen | Lager



Kochen | Flur



Schlafen | Bad



WOHNUNG 22

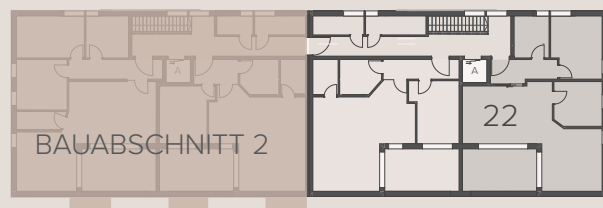
Dachgeschoss

3 - Zimmer - Penthauswohnung

1	Flur	7,36 m ²
2	Schlafen	14,13 m ²
3	Wohnen/Kochen/Essen	41,76 m ²
4	Büro	10,60 m ²
5	Bad	6,46 m ²
6	Terrasse (50%)	8,02 m ²

WOHNFLÄCHE

88,33 m²



SONNIGE LOGGIA | ECKWOHNUNG



Kochen | Essen | Büro



Bad | Wohnen



Wohnen | Schlafen



ARCHITEKTUR

Keim Architekturbüro
Gottlieb-Daimler Str. 5
94447 Plattling

Stefanie Hofbrucker
info@keim-architektur.com
+49 151 55069801

BERATUNG UND VERKAUF

BJI Jakob Berger GmbH
Kirchplatz 9A
82049 Pullach im Isartal

Thomas Kvech
berger.kvech@gmail.com
+49 151 1805 5113

Jakob  Berger
I M M O B I L I E N

BAUTRÄGER

Keim Projektentwicklung GmbH
Gewerbedorf Petraching 7
94539 Grafling

Helmut Keim
info@keim-projekt.de
+49 151 55069800

KEIM-PROJEKT.DE

Die verfügbaren Grundrisse können auf der
Homepage im Exposé eingesehen werden.