



URBAN LIVING ÖHRINGEN

Stadtnahes Wohnen.

Ein Projekt der Baden und Sachwert GmbH.



UNSERE VISION & ENTWICKLUNG

Die Volksbank Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Volksbank Hohenlohe eG. Mit unserem Hauptsitz in Öhringen bedienen wir unsere Kunden regional und außerhalb der Region im Sektor Finanzierungen im Privaten und Bauträgerbereich, Immobilienvertrieb sowie Weiterbildungen.

Da uns der deutsche Immobilienmarkt genauestens bekannt ist, profitieren Sie von jahrelanger Erfahrung und einem exklusiven Service. Unser Ansporn: den Bedürfnissen und Wünschen unserer Kunden gerecht zu werden. Mit Leidenschaft und Expertise für die Immobilienbranche machen wir uns stark für Sie!



2021

Gründung **Volksbank Immobilien GmbH** in Öhringen eine Tochtergesellschaft der Volksbank Hohenlohe eG Geschäftsführer Jörg Thollembeek



2022

Gründung **Project Company GmbH** eine Tochtergesellschaft der Volksbank Hohenlohe eG Geschäftsführer Jörg Thollembeek



2024

Gründung **Comfort Hausverwaltung GmbH** eine Tochtergesellschaft der Volksbank Immobilien GmbH Geschäftsführer Sven Geist

LEISTUNGSPORTFOLIO

Jeder hat individuelle Bedürfnisse & Vorstellungen vom Leben der Geschäfte & der Zukunft. Mit mehr Flexibilität & noch schnelleren Entscheidungen, können wir Sie optimal unterstützen.



RUNDUM-SORGLOS-SERVICE
Finanzierung, Verkauf & Vermietung,
Beratung, Hausverwaltung



**IMMOBILIENEXPERTEN &
FINANZIERUNGSEXPERTEN***
IHK zertifizierte Immobilienmakler,
erfahrene Baufinanzierungsexperten*



PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER
Während des Verkaufs-/Kaufprozesses,
auch nach dem Notartermin



VIELFÄLTIGES IMMOBILIENPORTFOLIO
Regional & Überregional, Neubauprojekte,
Bestandsimmobilien, kernsanierte
Bestandsimmobilien

* HINWEIS: Alle Finanzierungsdienstleistungen sind in Zusammenarbeit mit der Volksbank Hohenlohe eG.



Unverbindliche Illustration

ÖHRINGEN URBAN LIVING

Das Zuhause ist der Ort, an dem Sie sich zurückziehen und wohlfühlen! Der Mix aus Wohnkomfort und Stadtnähe macht dieses Bauvorhaben unschlagbar! Mitten im Herzen von Öhringen entstehen zwei exklusive Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind zwischen 47 m² und 120 m² groß und überzeugen durch eine gelungene Raumaufteilung. Das Neubauvorhaben verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage mit Duplex-Parker sowie Außenstellplätze und einen Personenaufzug. Hier kommen Sie bequem barrierefrei in jede Etage.

Die zwei Neubauten werden mit je einer eigenen Wärmepumpe beheizt. Durch eine Fußbodenheizung mit Einzelregulierung in jedem Raum, ist immer das perfekte Raumklima garantiert. Die dreifachverglasten energetischen Kunststofffenster erhalten alle elektrischen Rollläden. Durch die energieeffiziente Bauweise werden Nebenkosten geschmälert.

Für Ihre Sicherheit sorgen die Video-Gegensprechanlagen in beiden Mehrfamilienhäusern. Ausgestattet sind die 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohlfühl-Tageslichtbädern, welche Bodenfliesen nach Mustervorlage erhalten. Die gut geschnittenen Wohn- und Essbereiche sind mit hochwertigem Parkett versehen. Alle detaillierten Informationen können Sie der Baubeschreibung entnehmen. Eigene Gestaltungswünsche können mit dem Bauträger abgestimmt werden.





LAGE & UMGEBUNG

Als attraktiver Wohnort umfasst die Stadt Öhringen heute ein großes Einzugsgebiet. Zahlreiche Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe machen die große Kreisstadt zu einem dynamischen Wirtschaftsstandort. Problemlos ist die Stadt auch auf dem Schienenweg mit der Bahn und der Stadtbahn, mit einer Verbindung bis nach Karlsruhe oder Heilbronn, zu erreichen. Die Autobahn A6 grenzt direkt an der beliebten Stadt an.

Öhringen verfügt in vielen Bereichen über eine sehr gute Infrastruktur:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, einen Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschulen, eine große Auswahl an Gaststätten, sodass es keine Versorgungslücken gibt. Beispielsweise erreicht man in nur wenigen Gehminuten die Realschule oder den Kindergarten. Ebenfalls bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten an. Im Sommer können Sie zu Fuß eine Abkühlung im Freibad oder im Winter einen Saunaaufguss im Hallenbad genießen. Der Hofgarten, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet, lädt zum Spaziergang oder zum gemütlichen Verweilen ein. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen und abwechslungsreichen Stadt Öhringen.

LAGE & UMGEBUNG



Unverbindliche Illustration

Ideal zur Eigennutzung & Kapitalanlage

- ✓ 2 Gebäuden
- ✓ 4 Studiowohnungen
- ✓ 2- bis 4-Zimmer
- ✓ Duplexparker in der Tiefgarage
- ✓ Außenstellplätze
- ✓ 47 m² bis 120 m² Wohnfläche
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Bezugsfrei ab Herbst 2026

Verbindung

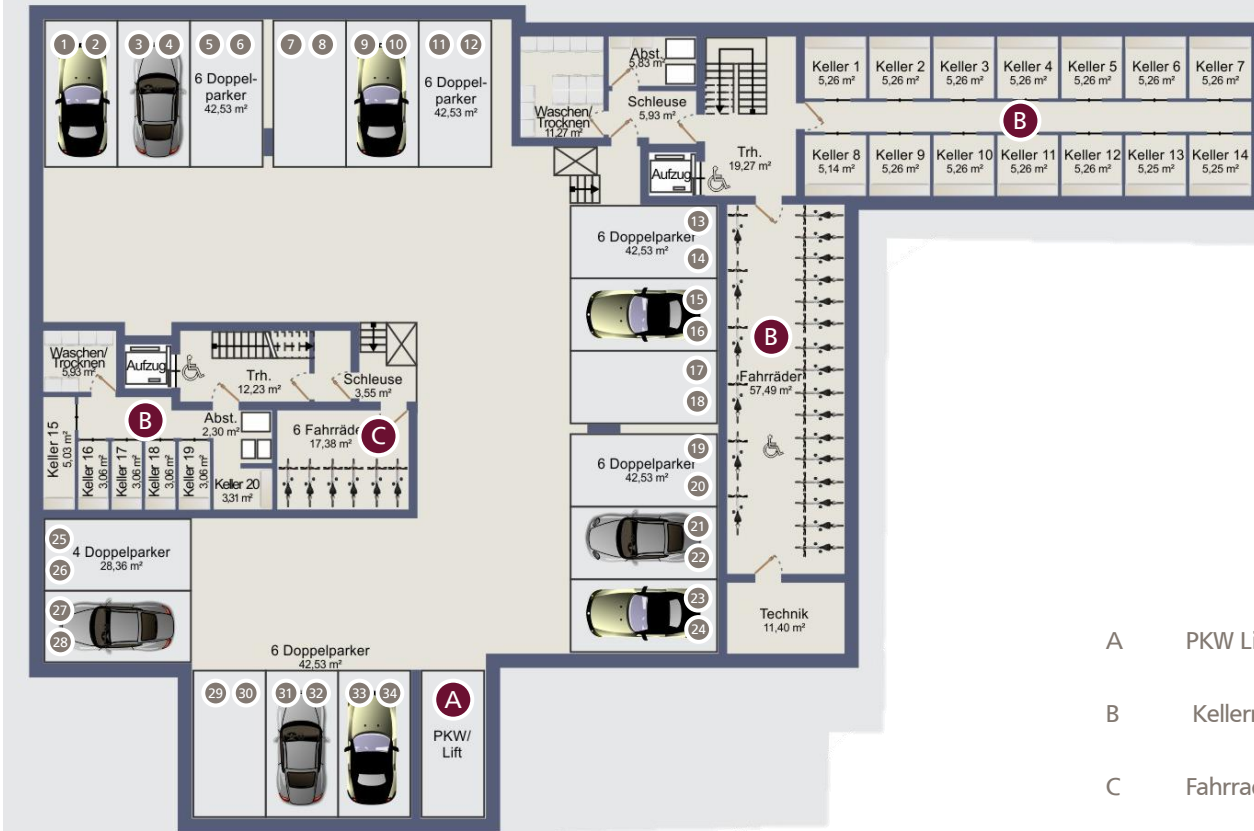
- ✓ Autobahnanbindungen, Bahn- und Zusanbindungen
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten: Ö-Center, Euronics, Bäckereien, Metzgerei, Kaufland etc.
- ✓ Arbeitgeber/Firmen: Hohenloher Krankenhaus, Klaiber, Dachser, Bürkert, Hütter, Intersport, DHL, Envases, KAKU, EDI u.v.m.



HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ✓ **BODENBELÄGE:** Hochwertige Fußböden (z.B. Echtholz Flachlamellenparkett, Eiche natur, Feinsteinzeugfliesen) schaffen eine wohnliche Atmosphäre.
- ✓ **MALERARBEITEN:** Die Innenwände erhalten als neuen Oberputz einen feinkörnigen Reibputz.
- ✓ **RAUMKLIMA:** Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für ein angenehmes Raumklima.
- ✓ **SANITÄR:** Sie haben eine Auswahl an hochwertigen Sanitäranlagen (Grohe/Duravit oder alternativ Villeroy und Boch).
- ✓ **HEIZUNG:** Luftwärmepumpen
- ✓ **BESCHATTUNG:** Sämtliche Fenster erhalten elektronisch betriebene Rollläden.
- ✓ **SICHERHEIT:** Eine Video-Gegensprechanlage und abschließbare Fenstergriffe im EG sorgen für mehr Sicherheit.
- ✓ **BARRIEREFREIHEIT:** barrierefrei erreichbare Wohnungen von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss sorgen für einen komfortablen Zugang.
- ✓ **TERRASSE:** Jede Wohnung mit Terrasse erhält einen frostsicheren Außenwasserhahn.

DATEN & FAKTEN



- A PKW Lift
- B Kellerräume
- C Fahrradabstellplätze



Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich

Friedrichsruher Straße

A

B

ZUGANG

ZUGANG

Stpl. 1
Stpl. 2
Stpl. 3

PKW
LIFT
(TG)

12 Fahrräder

ZUFABRT
Stpl. 5
Stpl. 6

35 37

41 43

45

47

(B) Rose

(B) Rose

Karlsvorstadt



ERDGESCHOSS



STADTNAHES WOHNEN.

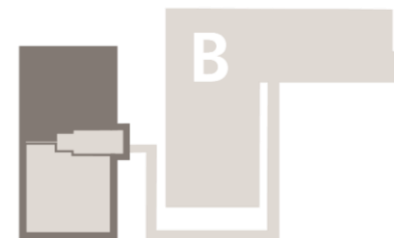
< Unverbindliche
Illustration



3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	84,68 m ²
Wohnen	16,90 m ²
Essen	13,30 m ²
Kochen	11,10 m ²
Kind	11,13 m ²
Schlafen	12,66 m ²
Bad	7,26 m ²
Diele	9,42 m ²
WC	2,00 m ²
Terrasse*	3,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche

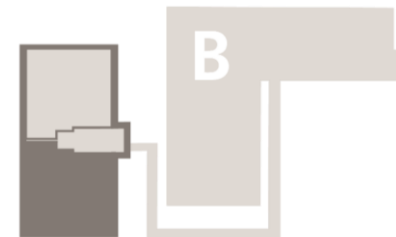




3-Zimmer Wohnung

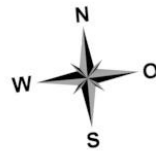
Wohnfläche	84,68 m ²
Wohnen	16,90 m ²
Essen	13,30 m ²
Kochen	11,10 m ²
Kind	11,13 m ²
Schlafen	12,66 m ²
Bad	7,26 m ²
Diele	9,42 m ²
WC	2,00 m ²
Terrasse*	3,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





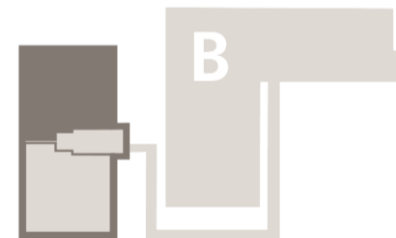
McGrundriss



3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	84,68 m²
Wohnen	16,90 m ²
Essen	13,30 m ²
Kochen	11,10 m ²
Kind	11,13 m ²
Schlafen	12,66 m ²
Bad	7,26 m ²
Diele	9,42 m ²
WC	2,00 m ²
Terrasse*	3,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





ENTSPANNT IN DEN FEIERABEND.

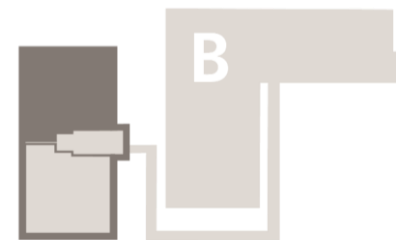
< Unverbindliche
Illustration



4-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	95,95 m²
Wohnen	14,50 m ²
Essen	13,30 m ²
Kochen	9,50 m ²
Kind	9,50 m ²
Schlafen	10,50 m ²
Bad	6,50 m ²
Diele	9,42 m ²
WC	2,00 m ²
Balkon*	3,50 m ²
Studio	20,18 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche

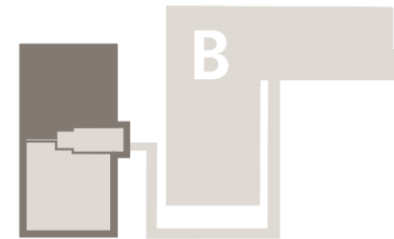




4-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	96,10 m²
Wohnen	13,30 m ²
Essen	13,30 m ²
Kochen	9,50 m ²
Kind	9,85 m ²
Schlafen	10,50 m ²
Bad	5,75 m ²
Diele	9,40 m ²
WC	2,00 m ²
Balkon*	3,50 m ²
Studio	20,18 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





AUSZEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN.

< Unverbindliche
Illustration



2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	48,79 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	20,15 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Bad	9,05 m ²
Diele	7,30 m ²
Abzgl. Putz 3%	





ZUHAUSE SEIN.



2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	68,20 m²
Wohnen/Essen	25,65 m ²
Kochen	13,65 m ²
Schlafen	11,00 m ²
Bad	7,65 m ²
Diele	7,85 m ²
Balkon*	4,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





URBAN LIVING IN ÖHRINGEN.

3-Zimmer Wohnung



Wohnfläche	104,95 m ²
Wohnen	25,75 m ²
Essen	18,15 m ²
Kochen	14,10 m ²
Kind	12,00 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Bad	8,55 m ²
Diele	5,00 m ²
WC	4,40 m ²
Balkon*	4,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	120,50 m ²
Wohnen/Essen	25,00 m ²
Kochen	13,50 m ²
Schlafen	10,50 m ²
Bad	6,50 m ²
Diele	7,85 m ²
Balkon*	4,50 m ²
Studio	56,10 m ²
Abzgl. Putz 3%	

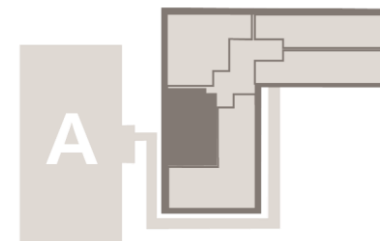
* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche





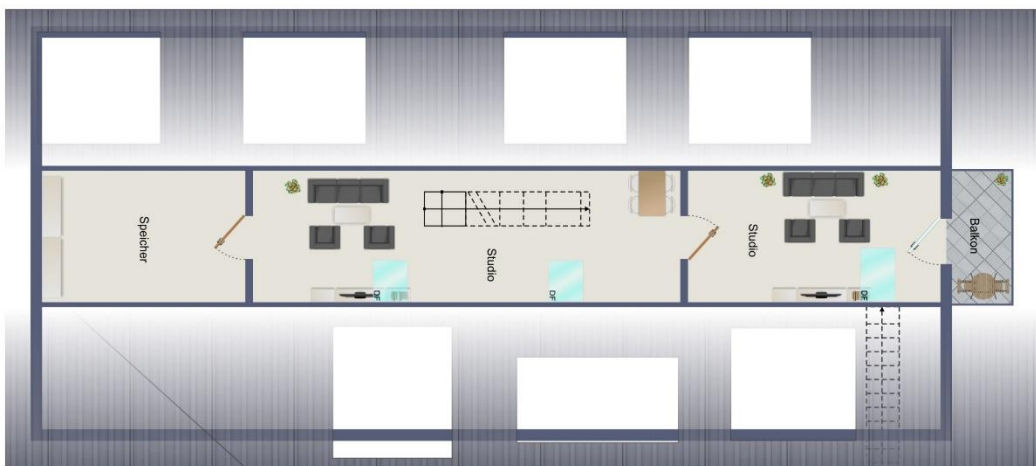
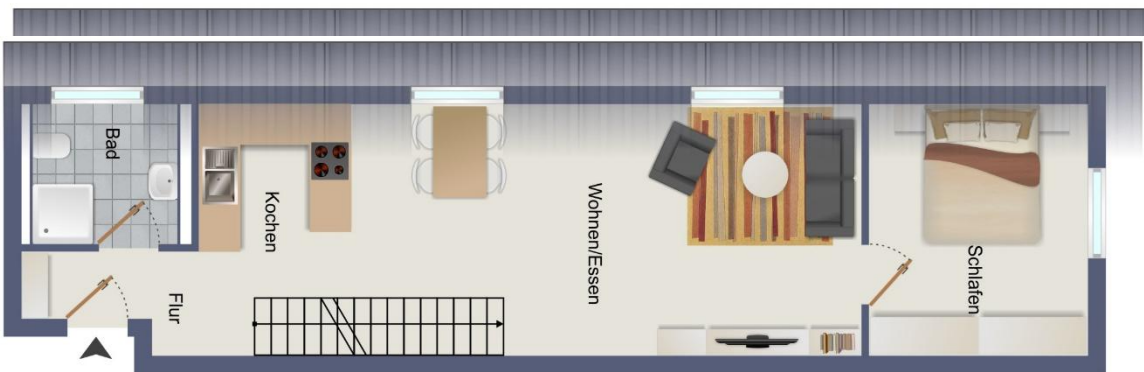
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	46,50 m²
Wohnen/Essen/Kochen	19,85 m ²
Schlafen	12,95 m ²
Bad	7,80 m ²
Diele	7,30 m ²
Abzgl. Putz 3%	



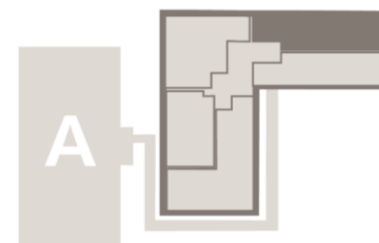


WOHLFÜHLOASE.



3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	93,00 m²
Wohnen	16,50 m ²
Essen	11,50 m ²
Kochen	4,15 m ²
Erschließung	6,75 m ²
Schlafen	11,25 m ²
Bad	5,50 m ²
Diele	5,50 m ²
Studio 1	10,50 m ²
Studio 2	19,70 m ²
Balkon*	4,50 m ²
Abzgl. Putz 3%	



IN NUR 7 SCHRITTEN WOHNTRÄUME WAHRWERDEN LASSEN

01 IHRE ANFRAGE

Gerne lassen wir Ihnen alle objektbezogenen Unterlagen, wie z. B. das Exposé und die Baubeschreibung, zur angefragten Immobilie zukommen. So können Sie sich einen Überblick verschaffen.

02 BESICHTIGUNGS- TERMIN

Gemeinsam besichtigen wir mit Ihnen die Immobilie und beraten Sie individuell zu Ihren persönlichen Wünschen und den weiteren Abläufen.

03 RESER- VIERUNG

Wunschimmobilie gefunden? Gerne reservieren wir für Sie (kostenlos) Ihre Traumimmobilie. Einfach das unterschriebene Formular »Reservierungsvereinbarung« an uns zurücksenden.

04 FINANZIER- UNGS- ANGEBOT

ERSTELLUNG
Wir unterstützen Sie bei der Finanzierung und bieten über die Volksbank Hohenlohe eG Abteilung Bauen & Wohnen ein unverbindliches Finanzierungsangebot an.

ANNAHME
Bei einer verbindlichen Zusage des Angebots werden die Unterlagen (Checkliste Baufinanzierung) zur konkreten Darlehensgenehmigung angefordert.

05 KAUFVER- TRAGS- ENTWURF

Beim zuständigen Notariat wird anhand eines Datenblatts der Kaufvertragsentwurf erstellt. Ab diesem Vorgang können Kosten für den Rücktritt vom Kauf entstehen. Nach Versand des Kaufvertragsentwurfes an den Kunden setzt die 14-tägige Widerrufsfrist ein. Nach dieser Frist kann die Beurkundung stattfinden.

06 INTERNE WEITERVER- ARBEITUNG

Für die interne Aktenprüfung benötigen wir noch weitere Dokumente, die wir bei Ihnen anfordern. Währenddessen wird die Grundschild erstellt und an das Notariat weitergeleitet. Bei einer Finanzierung über die Volksbank Hohenlohe eG kümmern wir uns um die Abwicklung zwischen Notar und Finanzierung. Hier wird garantiert, dass die benötigte Grundschildbestellung rechtzeitig zur Beurkundung vorliegt. So bedarf es nur einen Notartermin.

07 NOTAR- TERMIN

Wir begleiten Sie beim Notartermin und sind bei weiteren Fragen jederzeit für Sie da.



Unverbindliche Illustration

NACHHALTIG INVESTIEREN



ZUKUNFTSSICHER & ENERGIEEFFIZIENT

Bauweise nach geltenden Klimaschutzvorgaben



RESSOURCENSCHONUNG

Weniger Umweltbelastung durch Reduktion des CO₂-Ausstoßes & Schonung natürlicher Ressourcen



KOSTENERSPARNIS

Langfristige Reduktion von Betriebskosten (Energie, Wasser)



WERTSTEIGERUNG

Kauf: Fördermöglichkeiten z.B. Steuervorteile*

Vermietung: höhere Nachfrage - Rendite

Verkauf: Wertsteigerung durch energetische Anforderungen



**AKTIVER BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ
& IMAGEGEWINN ALS UMWELTBEWUSSTER EIGENTÜMER.**

***HINWEIS:** Die Volksbank Hohenlohe eG bietet keine Steuerberatung. Falls Sie Fragen zu Steuervorteilen haben, empfehlen wir Ihnen einen Steuerberater:in hinzuzuziehen.

FINANZ- MAKLER

Mit Hilfe unserer Finanzierungsexperten der **Volksbank Hohenlohe eG** erhalten Sie im Anschluss garantiert die Finanzierung, die zu Ihnen, Ihrer familiären Situation und Ihren Wünschen passt!



SELINA BORKHARDT

TELEFON 07941 933 4520

MAIL selina.borkhardt@vb-hohenlohe.de



BEKIR ERGIN

TELEFON 07941 933 4516

MAIL bekir.ergin@vb-hohenlohe.de

AMORTISATION IHRES INVESTMENTS - EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

Eine Kalkulation der Amortisationszeit Ihres Investments ist nicht möglich, da die Parameter der monatliche Mieteinnahme vom Markt abhängen und daher nur jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt bezogen kalkuliert werden können. Die Amortisationszeit Ihres Investments und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung kann durch Ihren Anlageberater berechnet werden. Auf Anfrage, welche sich auf eine konkrete Wohnung beziehen muss, übersenden wir Ihnen ebenfalls ein Kalkulationsbeispiel für die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung Ihres Investments per E-Mail.

HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE & ANGABENVORBEHALTE

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird eine Haftung der Volksbank Immobilien GmbH und Baden und Sachwert GmbH nur für die Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen.

Die Volksbank Immobilien GmbH und Baden und Sachwert GmbH haben sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft.

OBJEKTÜBERSICHT

Es entstehen zwei exklusive Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Das Neubauvorhaben verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage sowie Außenstellplätze. Sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Erbauung liegen vor. Mit einer Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich ab Herbst 2026 gerechnet.



Volksbank

Immobilien GmbH

ICH BIN IHRE ANSPRECHPARTNERIN



INES HUBER

TELEFON 07941 64705 131
MOBIL 0160 99088066
MAIL i.huber@vb-groups.de

Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung sind ohne Zustimmung untersagt. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.