



KfW 55 Effizienzhaus

DESIGN & WOHNKOMFORT OBEREISESHEIM

4 Neubauwohnungen inkl. Einliegerwohnungen.

Ein Projekt der EKUL Wohnbau GmbH & Co. KG.


Volksbank
Immobilien GmbH


EKUL
Wohnbau GmbH & Co. KG

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



2024

Eröffnung Niederlassung **Volksbank Immobilien GmbH** in Stuttgart eine Tochtergesellschaft der Volksbank Hohenlohe eG
Geschäftsführer Jörg Thollembeek

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

MODERN WOHNEN

Freuen Sie sich auf eine außergewöhnliche Bauweise und eine kleine Einheit als Mehrfamilienhaus. Die vier modernen und hochwertigen Wohnungen des Neubaus werden im Effizienzhaus Standard KfW 55 errichtet. Die Wohnungen verteilen sich jeweils auf zwei Ebenen.

Im Hauptgeschoss, in der Eingangsebene, haben Sie ausreichend Platz für einen Hobbyraum und ein zusätzliches Gästebad. Im Erdgeschoss können Sie ihren Feierabend auf der gemütlichen Terrasse genießen.

Das Dachgeschoss bietet, mit einem zusätzlichen Galeriegeschoss, einen traumhaften Ausblick nach Neckarsulm. Außerdem hat die Immobilie durch eine Garage, mit einem davor liegenden Stellplatz, genügend Platz zum Parken.

Der Massivbau verfügt über eine Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe und heizt die Räume energiesparend mittels Fußbodenheizung. Die Neubauten werden einschließlich der Außenanlagen bezugs- und schlüsselfertig erstellt.



OBJEKTBESCHREIBUNG



Unverbindliche Illustration

LAGE & UMGEBUNG

Das Städtchen Obereisesheim liegt nördlich von Heilbronn & am westlichen Ufer des Neckars. Seit 1972 ist Obereisesheim ein Teilort der Stadt Neckarsulm. Obereisesheim liegt direkt an der Autobahn A6. In nur 7 Minuten erreichen Sie das Weinsberger Kreuz. Von hier verlaufen die Hauptverkehrsstrecken nach Nürnberg, Stuttgart, Mannheim und Würzburg. In Obereisesheim finden Sie einige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Fußläufig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, ein Ärztehaus, Schulen und Kindergärten. In den Gewerbegebieten „Mühlrain“, „Binsig“ und „Fuchs“ finden Sie zahlreiche Arbeitgeber.



HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ✓ KfW 55 Effizienzhaus
- ✓ 1 Gebäude
- ✓ 4 Wohnungen
- ✓ 2 Einliegerwohnungen mit Küchenanschluss und separatem Badezimmer
- ✓ 4 bis 5,5-Zimmer-Wohnungen
- ✓ 85 m² bis 105 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Garagen
- ✓ 4 Außenstellplätze
- ✓ bezugsfertig

DATEN & FAKTEN



STELLPLATZ ÜBERSICHT

Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



LEBEN IN OBEREISESHEIM.

5,5-Zimmer Wohnung mit Terrasse

Wohnfläche	87,36 m²
Wohnen/Essen	17,73 m ²
Küche	7,81 m ²
Eltern	14,42 m ²
Kind 1	10,14 m ²
Kind 2	10,33 m ²
Diele	10,25 m ²
Bad	5,64 m ²
WC	1,68 m ²
Terrasse*	9,36 m ²
Gesamtfläche mit Zusatzräumen im HG	105,65 m²

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche

Einliegerwohnung Wohnung 1

Wohnfläche	18,31 m²
Dusche / WC	3,97 m ²
Zimmer	14,34 m ²



Zur virtuellen Roomtour

Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



AUSZEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN.

5,5-Zimmer Wohnung mit Terrasse

Wohnfläche	87,36 m²
Wohnen/Essen	17,73 m ²
Küche	7,81 m ²
Eltern	14,42 m ²
Kind 1	10,14 m ²
Kind 2	10,33 m ²
Diele	10,25 m ²
Bad	5,64 m ²
WC	1,68 m ²
Terrasse*	9,36 m ²
Gesamtfläche mit Zusatzräumen im HG	105,65 m²

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche

Einliegerwohnung Wohnung 3

Wohnfläche	18,31 m²
Dusche / WC	3,97 m ²
Zimmer	14,34 m ²



Zur virtuellen Roomtour

Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



ZUHAUSE WOHLFÜHLEN.



4-Zimmer Wohnung mit Balkon & Galerie

Wohnfläche	85,29 m ²
Wohnen/Essen	18,96 m ²
Küche	4,92 m ²
Eltern (im GG)	17,85 m ²
Kind 1	9,88 m ²
Kind 2	9,29 m ²
Diele	12,61 m ²
Bad	3,93 m ²
Balkon*	7,85 m ²

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche



Zur virtuellen Roomtour

Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



MAISONNETTEN DESIGN.



4-Zimmer Wohnung mit Balkon & Galerie

Wohnfläche	85,29 m ²
Wohnen/Essen	18,96 m ²
Küche	4,92 m ²
Eltern (im GG)	17,85 m ²
Kind 1	9,88 m ²
Kind 2	9,29 m ²
Diele	12,61 m ²
Bad	3,93 m ²
Balkon*	7,85 m ²

* Zählt zur Hälfte als Wohnfläche



Zur virtuellen Roomtour

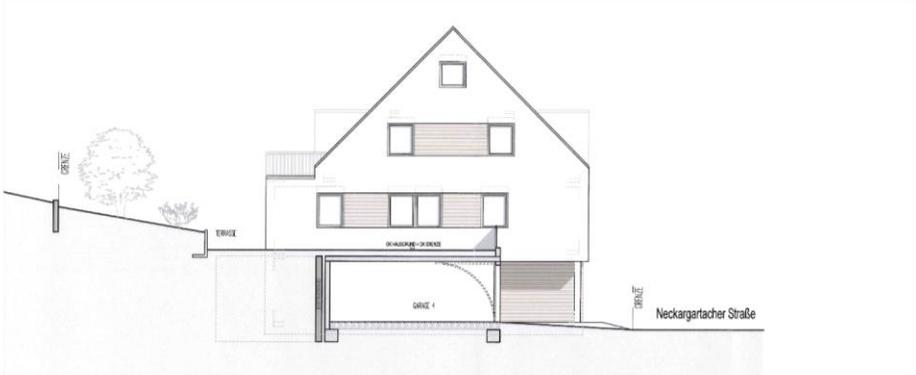
Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



WOHNKOMFORT UND DESIGN.

SCHNITTE

Süd/Ost-Ansicht



Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich

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



TINA FRISCH

TELEFON 07941 933 4513

MAIL tina.frisch@vb-hohenlohe.de

ICH BIN IHR ANSPRECHPARTNER



MATTHIAS GELSER

TELEFON 07941 64705 128
MOBIL 0151 59033897
MAIL m.gelser@vb-groups.de

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

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 EKUL Wohnbau GmbH & Co. KG nur für die Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen.

Die Volksbank Immobilien GmbH und EKUL Wohnbau GmbH & Co. KG haben sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft.

OBJEKTÜBERSICHT

Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Erbauung liegen vor. Die Wohneinheiten sind ab sofort bezugsfertig.



Volksbank
Immobilien GmbH