



^ Unverbindliche Illustration

MEHRFAMILIENHAUS & DOPPELHAUSHÄLFTEN IN HEILBRONN-KIRCHHAUSEN

NINETY 2

Ein Projekt der NBK Wohnbau GmbH.


Volksbank
Immobilien GmbH


NBK
WOHNBAU 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



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.



WOHNEN IN KIRCHHAUSEN „NINETY 2“

Das moderne Neubauprojekt gliedert sich in zwei Bauabschnitte auf und wird von der Wohnbaufirma NBK GmbH errichtet.

Der erste Abschnitt bildet das Mehrfamilienhaus, mit nur 7 Wohneinheiten. Jede Neubauwohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse. Ein separater Kellerabteil und ein Wäscheräum befinden sich im Untergeschoss.

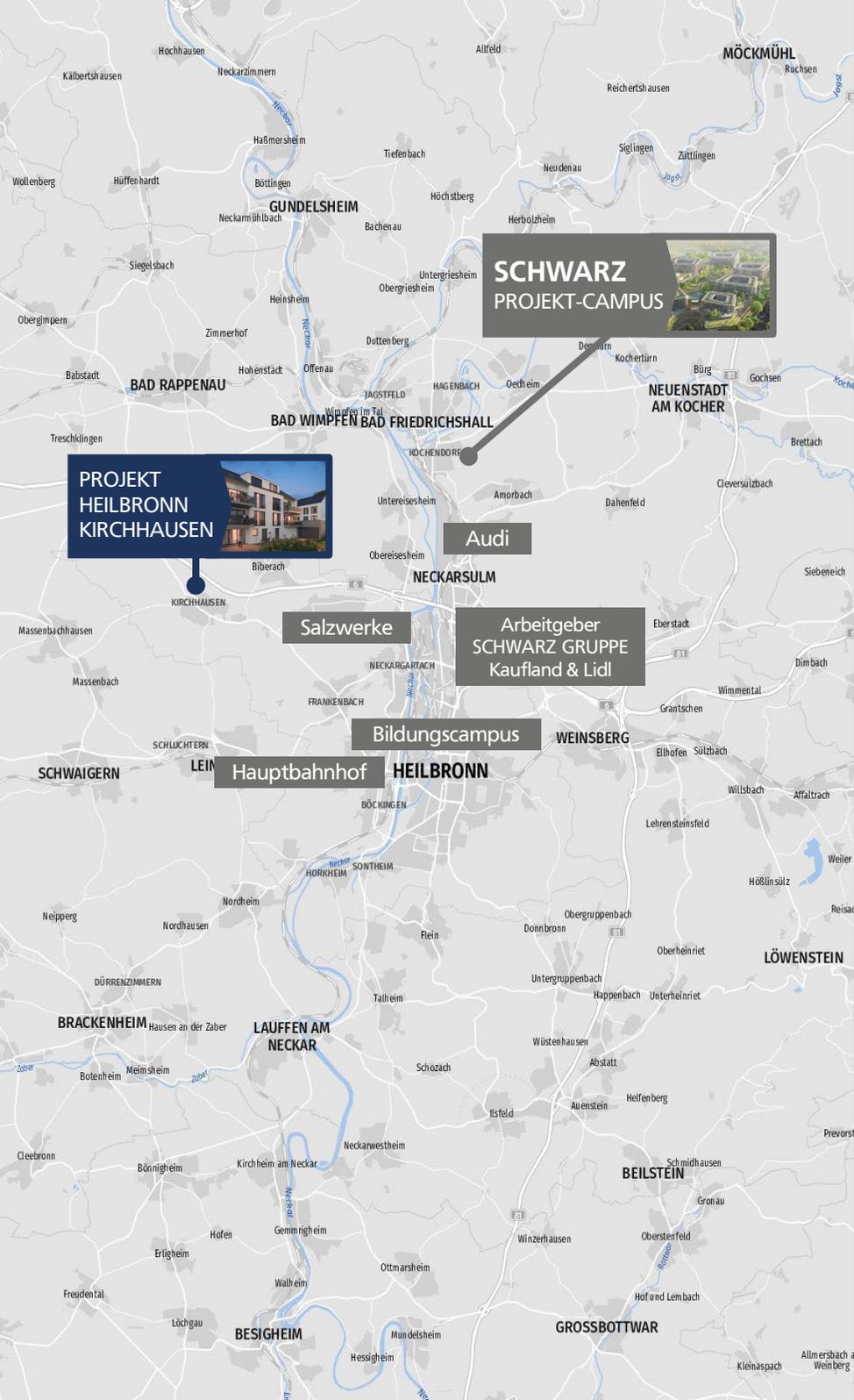
Im zweiten Abschnitt entsteht ein gemütliches & familiäres Doppelhaus. Die Doppelhaushälften erstrecken sich über 3 Etagen. Die Wohnfläche von ca. 166 m² verteilen sich auf 5,5-Zimmer. Das absolute Highlight ist der wunderschöne Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Das Mehrfamilienhaus, sowie das Doppelhaus werden einschließlich der Außenanlage bezugs- und schlüsselfertig erstellt. Die Massivbauten verfügen, dank der energieeffizienten Bauweise KFW 55, über eine Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe und heizen die Räume energiesparend mittels Fußbodenheizung. Weitere Ausstattungsmerkmale sind z.B. 3-fach verglaste Fenster, teilweise elektrische Rollläden, zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern, dezentrale Lüftungsanlage, Videogegensprechanlage und vieles mehr. Zudem können Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss dazu erworben werden.

Die geplante Fertigstellung Doppelhaus ab März 2025 & das Mehrfamilienhaus ab Juni 2025



Unverbindliche Illustration



MAKROLAGE LANDKREIS HEILBRONN

Die Stadt Heilbronn sowie der Landkreis Heilbronn bilden gemeinsam einen der stärksten Wirtschaftstandorte Deutschlands. Dies verdankt Heilbronn den namhaften Unternehmen, die forschen, entwickeln, produzieren oder vermarkten. Großunternehmen wie Audi, Bosch, Kaufland oder Lidl tragen dazu ebenso bei wie die Mittelständischen Arbeitgeber.

Zudem stehen Bildung und Forschung in Heilbronn sowie Umgebung stark im Fokus. Dank der zahlreichen Bildungsmöglichkeiten wie z.B. die Hochschule, das IHK-Zentrum und den Bildungscampus der Dieter Schwarz Stiftung, nennt sich die Stadt seit 2020 „Universitätsstadt“.

Beeindruckend ist ebenfalls, dass die Schwarz-Unternehmensgruppe und die Schwarz-Stiftung des Lidl- und Kaufland-Gründers, Dieter Schwarz, mit einem großen Innovationspark für Künstliche Intelligenz (KI), ihren Fußabdruck in Heilbronn ausweiten möchten. Der rund 23 Hektar große Innovationspark am Standort Steinäcker soll nach Fertigstellung ca. 5.000 Arbeitsplätze schaffen.

Die Universitätsstadt sowie das Einzugsgebiet von Heilbronn kombinieren ausgezeichnet das Leben, Wohnen und Arbeiten. Unzählige Unterhaltungs- und Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Krankenhäuser machen diesen Wirtschaftsstandort immer mehr zum Wunschwohnort Nr. 1 in unserer Region. Die Einwohnerzahl stieg deshalb in den letzten Jahren im Landkreis Heilbronn sowie in der Stadt Heilbronn auf 478.668 (31.12.2021) an.

Deshalb benötigt das Einzugsgebiet sowie Heilbronn immer mehr Wohnraum. Auch die steigenden Mieten durch die gefragte Lage locken immer mehr Kapitalanleger nach Heilbronn.

LAGE & UMGEBUNG



Unverbindliche Illustration

Ideal zur Eigennutzung & Kapitalanlage

- ✓ Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- ✓ 2 Doppelhaushälften mit Gartenanteile
- ✓ KfW 55 Effizienzhäuser
- ✓ 2- bis 5,5-Zimmer
- ✓ 51 m² bis 166 m² Wohnfläche
- ✓ 9 Tiefgaragenplätze
- ✓ Niedertemperaturheizungsanlage mit Wärmepumpe

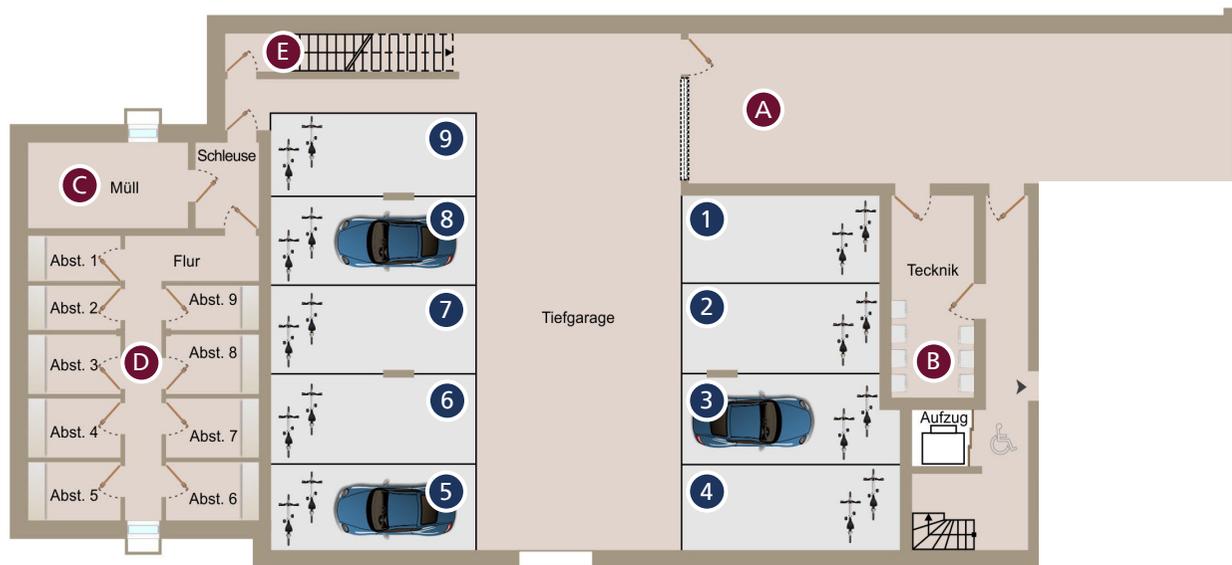
Verbindung

- ✓ Autobahnanbindung A6 (6,4 km) & A81 (32,7 km)
Heilbronn (13,2 km) - Schwäbisch Hall (55,6 km) –
Öhringen (30,5 km) - Neckarsulm (5,7km) –
Künzelsau (44,9km)
- ✓ Öffentliche Verkehrsmittel Heilbronn Hauptbahnhof
mit direkte Anbindungen an mehrere Großstädte
- ✓ Sie finden alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs:
einen Supermarkt, mehrere Bäcker- und
Metzgereien, Apotheken und eine Tankstelle liegen
in der unmittelbaren Nachbarschaft.
- ✓ Arbeitgeber: Audi, Kaufland, Lidl, EHATEC,
Valmet Automotive, Hänel Präzisions-Zahnräder,
SALZ Werke, Hengstenberg, SLK-Kliniken



ENTSPANNT IN DEN FEIERABEND.

< Unverbindliche
Illustration



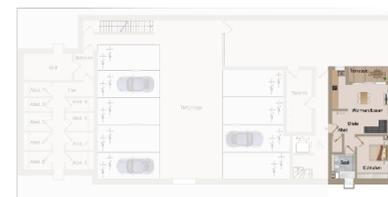
- A Einfahrt zur Tiefgarage
- B Technik Raum
- C Müll Raum
- D Abstellräume
- E Zugang zum Gebäude

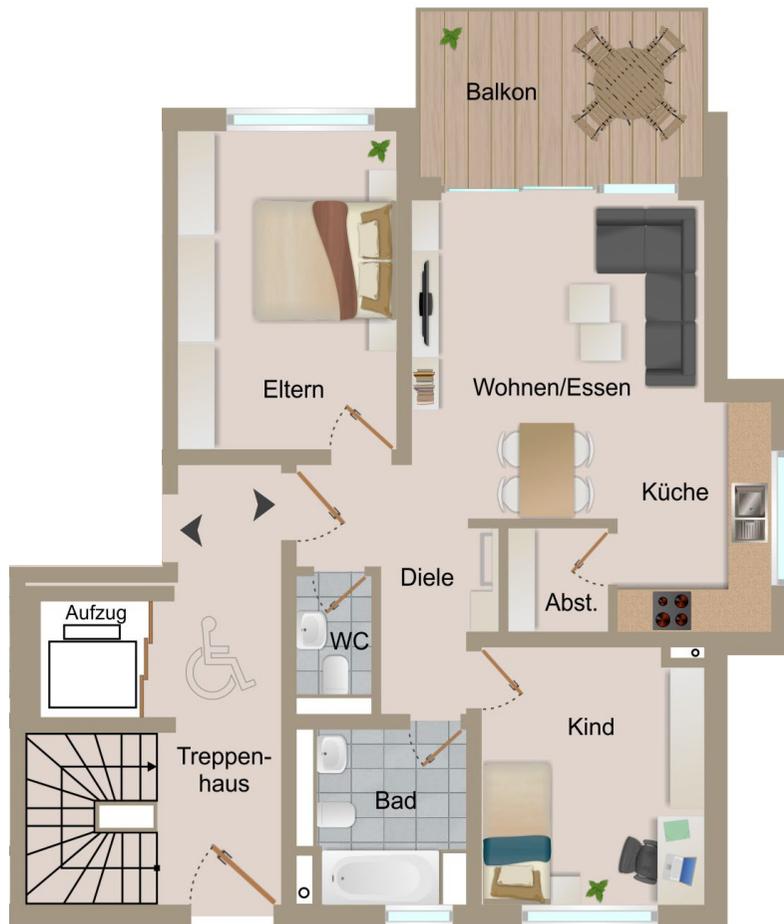
Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	59,86 m²
Wohnen/Essen/Küche	26,26 m ²
Schlafen	14,34 m ²
Diele	8,32 m ²
Bad	6,03 m ²
Abstellraum	1,92 m ²
Terrasse	3,00 m ²





3,5-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	74,06 m ²
Wohnen/Essen/Küche	24,29 m ²
Eltern	15,04 m ²
Kind	12,21 m ²
Diele	7,29 m ²
Bad	6,03 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Balkon	4,80 m ²





3,5-Zimmer Wohnung

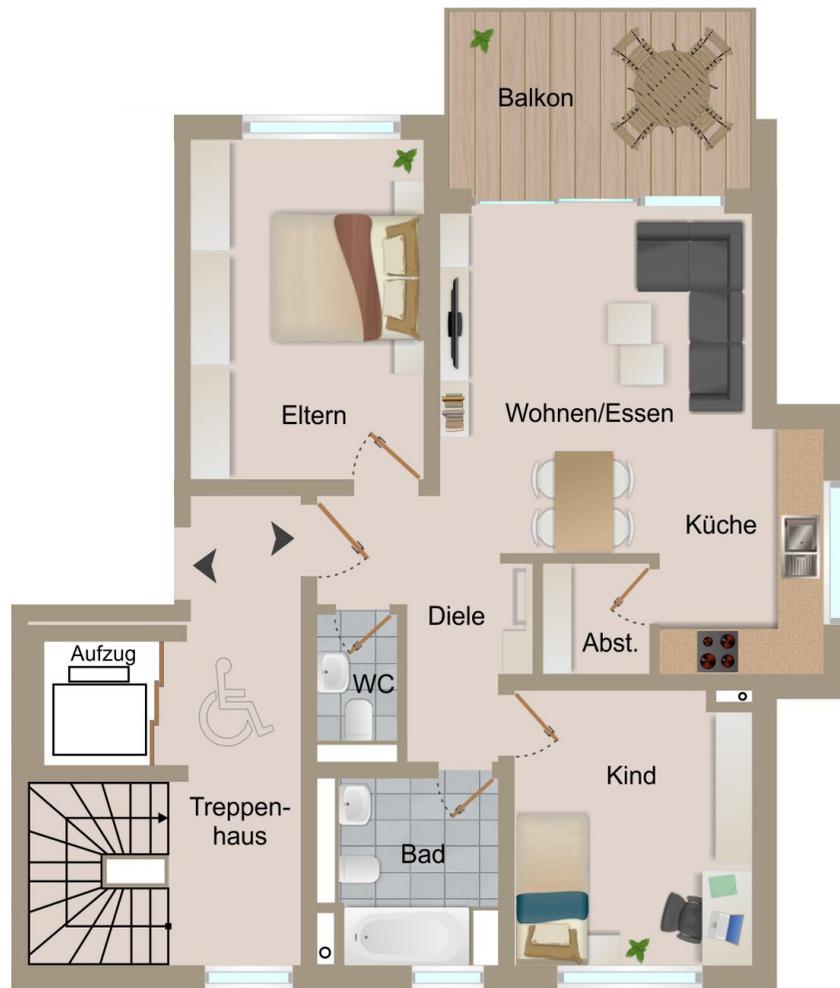
Wohnfläche	79,93 m²
Wohnen/Essen/Küche	26,17 m ²
Eltern	14,95 m ²
Kind	12,24 m ²
Diele	10,77 m ²
Bad	6,02 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Balkon	5,40 m ²
Gartenanteil	108,00 m ²





AUSZEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN.

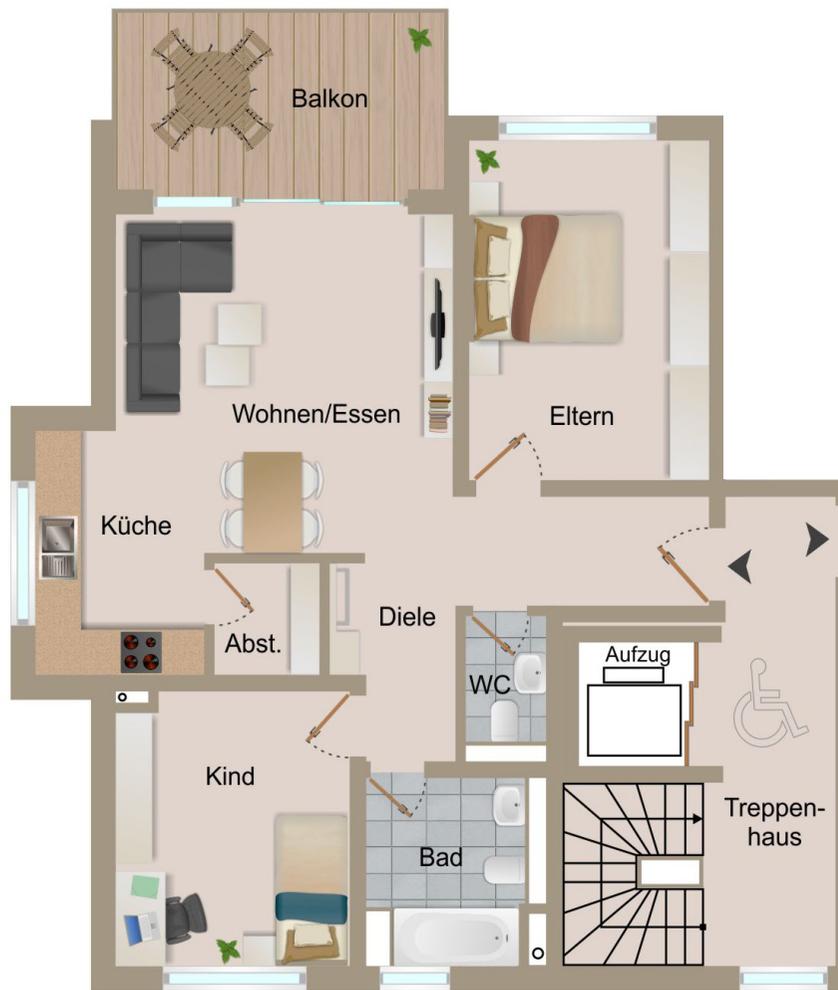
< Unverbindliche
Illustration



3,5-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	74,06 m²
Wohnen/Essen/Küche	24,29 m ²
Eltern	15,04 m ²
Kind	12,21 m ²
Diele	7,29 m ²
Bad	6,03 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Balkon	4,80 m ²





3,5-Zimmer Wohnung

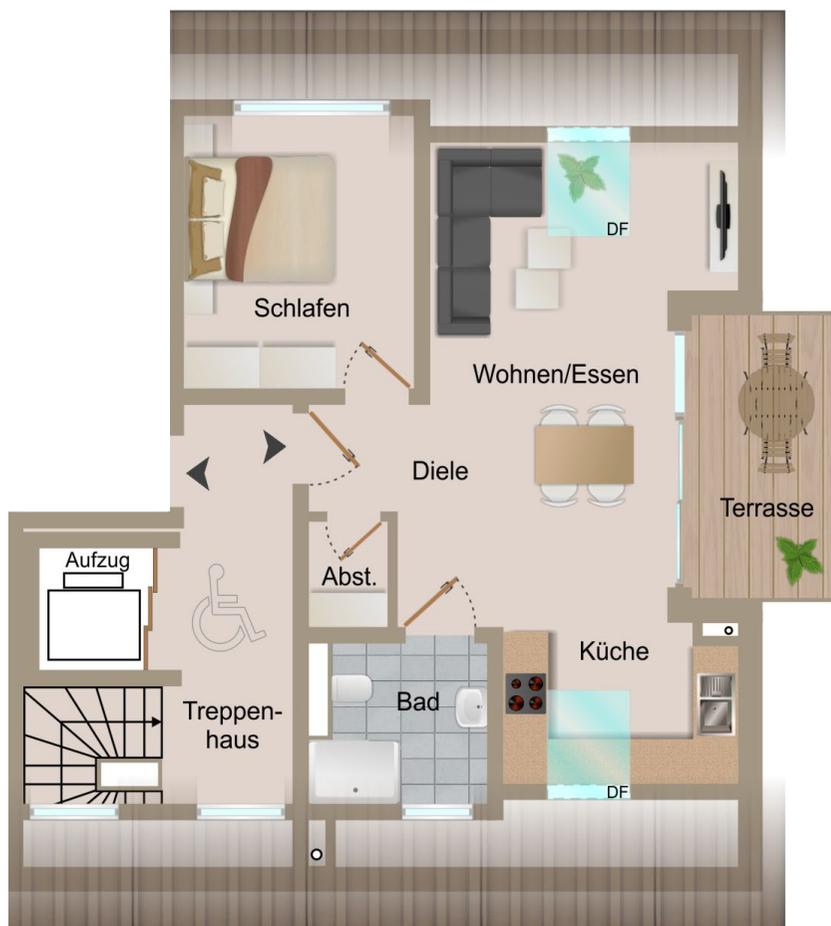
Wohnfläche	79,93 m ²
Wohnen/Essen/Küche	26,17 m ²
Eltern	14,95 m ²
Kind	12,24 m ²
Diele	10,77 m ²
Bad	6,02 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Balkon	5,40 m ²





ZUHAUSE SEIN.

< Unverbindliche
Illustration



2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	52,60 m²
Wohnen/Essen/Küche	26,50 m ²
Schlafen	12,32 m ²
Diele	2,62 m ²
Bad	5,54 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
Terrasse	4,00 m ²





2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	57,38 m ²
Wohnen/Essen/Küche	28,65 m ²
Schlafen	12,25 m ²
Diele	5,32 m ²
Bad	5,54 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
Terrasse	4,00 m ²





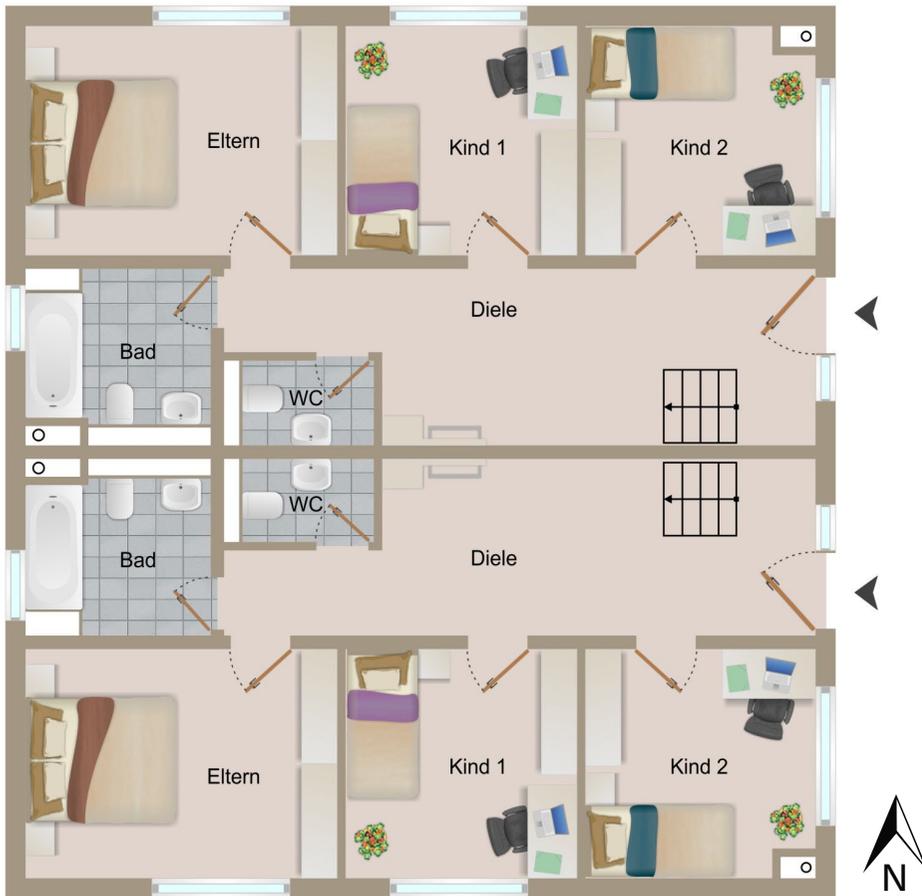
ENTSPANNT IN DEN FEIERABEND.

< Unverbindliche
Illustration



- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------|
| A | Gartenanteil DHH 2 | 1 | Einfahrt zur Tiefgarage |
| B | Gartenanteil DHH 1 | 2 | Hauseingang |
| | | 3 | Zuweg |
| | | 4 | Balkon |
| | | 5 | Terrasse |
| | | 6 | Spielplatz |

Unverbindliche Illustration, Grundriss nicht maßgeblich



5,5-Zimmer Wohneinheit

Wohnfläche	61,51 m ²
Eltern	14,03 m ²
Kind 1	10,57 m ²
Kind 2	10,35 m ²
Diele	17,94 m ²
Bad	6,03 m ²
WC	2,59 m ²

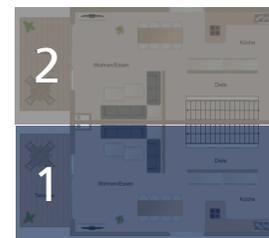


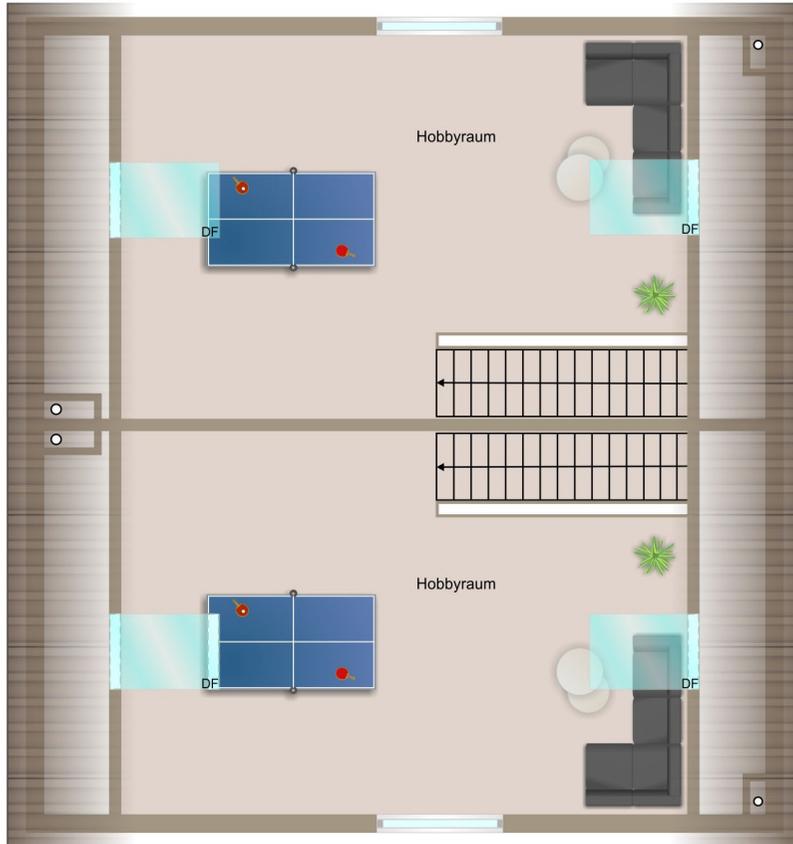


5,5-Zimmer Wohneinheit

Wohnfläche	65,01 m²
Wohnen/Essen/Küche	48,06 m ²
Diele	10,70 m ²
Terrasse	6,25 m ²

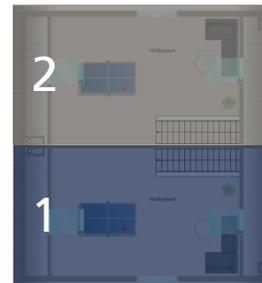
Doppelhaus 2 Gartenanteil	332,00 m²
Doppelhaus 1 Gartenanteil	202,00 m²





5,5-Zimmer Wohneinheit

Wohnfläche	39,82 m²
Hobbyraum	14,03 m ²





ZUHAUSE SEIN.

< Unverbindliche
Illustration

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 NBK Wohnbau GmbH nur für die Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen.

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

OBJEKTÜBERSICHT

Es entstehen ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten sowie ein Doppelhaus mit zwei Haushälften.

Sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Erbauung liegen vor. Mit einer Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich für die DHH ab März 2025 und das MFH ab Juni 2025 geplant.



Volksbank

Immobilien GmbH