

Motz Immobilien GmbH

# Ein hochwertiges Investment

Neubau von 8 Eigentumswohnungen im KfW 55 Standard







Liebe Interessenten,

hier entsteht gerade ein Neubaugebiet in Deggendorf. Das Besondere daran ist, dass es sich direkt neben einem angrenzenden Waldgrundstück befindet und den Bewohnern dadurch besonders viel Ruhe und Natur bietet. Das Baugebiet umfasst insgesamt 4.675 m<sup>2</sup> und wurde bereits seit 2018 entwickelt. Der Start für den Bau des ersten Doppelhauses war im September 2022. Die Bebauung umfasst neben 4 Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern auch 3 Einfamilienhäuser. Die nachhaltige Massivbauweise im KfW 55 EE Standard mit energieeffizienter Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, bietet Ihnen einen umweltfreundlichen und gemütlichen Wohnstandard. Als langjähriger Bauträger und Immobilienunternehmen bieten wir Ihnen einen kompetenten Partner an Ihrer Seite, welcher Sie rundum beraten kann.

- Deggendorf, Ludwig-Kaiser-Weg 1 - 12
- 4 Doppelhäuser
- 3 Einfamilienhäuser
- 2 Mehrfamilienhäuser

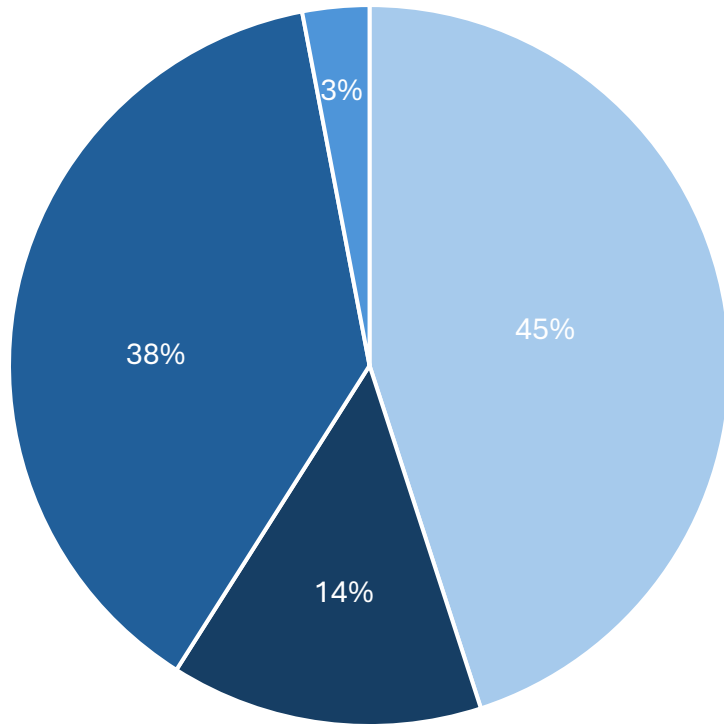


# Deggendorf

*“Das Tor zum Bayerischen Wald”*



## Verteilung der Haushalte in Deggendorf



■ ledig ■ geschieden / verwitwet ■ verheiratet ■ sonstige

Quelle: Zahlenspiegel Stadt Deggendorf (Stand 01.01.2024)

## Deggendorf – „Das Tor zum Bayerischen Wald“

Zentrumsnah und doch im Grünen [Wohnen in Deggendorf](#)

### Attraktive Freizeitangebote

Deggendorf mit seinen ca. 39.000 Einwohnern, bietet eine Vielzahl an attraktiven Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für jung und alt! Neben Sportplätzen, einem Bowlingzentrum, einem Erlebnisbad mit Sauna und verschiedenen Kulturangeboten verfügt das nahe gelegene Natternberg über eine eigene Kletter- und Boulderhalle. Hier ist für jeden etwas geboten!

- Traumhafte Wander- und Fahrradrouten
- Vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten
- Hochschulstadt

### Naturnahe Lage

Die besondere Lage bietet nicht nur eine gute Erholungsmöglichkeit sondern aufgrund der Zentrumsnähe können auch alle Erledigungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erreicht werden.

- Herrliche Donaupromenade
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Vielfältige Kulturangebote



# Vorteile eines Immobilieninvestments



# Vorteile eines Immobilieninvestments bei der Motz Immobilien GmbH

1. Ihre Immobilie verfügt über eine sehr hohe Qualität

- Wir legen sehr viel Wert auf hohe Qualität. Dies macht sich vor allem durch unsere Auswahl an kompetenten und regionalen Partnern bemerkbar.

2. Wir sind auch nach dem Kauf noch für Sie da

- Sollten Sie oder Ihr Mieter einen Ansprechpartner benötigen, so sind wir für Sie vor Ort, um Sie zu unterstützen.

3. Wir übernehmen die komplette Erstvermietung für Sie

- Immobilieninserat, Auswahl des Mieters, Erstellen des Mietvertrages zu den vereinbarten Konditionen, Schlüsselübergabe, etc.

4. Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt

- Die Kaufpreisabschläge müssen erst entsprechend dem aktuellen Baufortschritt bezahlt werden. Dies wird über die Makler- und Bauträgerverordnung geregelt.

5. Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung

- Es besteht für Sie die Möglichkeit den Kaufpreis erst nach kompletter Fertigstellung der Immobilie zu bezahlen. Der Aufpreis hierfür beträgt 3 % vom Kaufpreis.

# Ihr Weg zur ersten Kapitalanlage



## Grundbuchamt

Auflassungsvormerkung wird eingetragen und nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises erfolgt die Eigentumsumschreibung



## Notartermin

Unterzeichnung des Kaufvertrages



## Kaufentscheidung

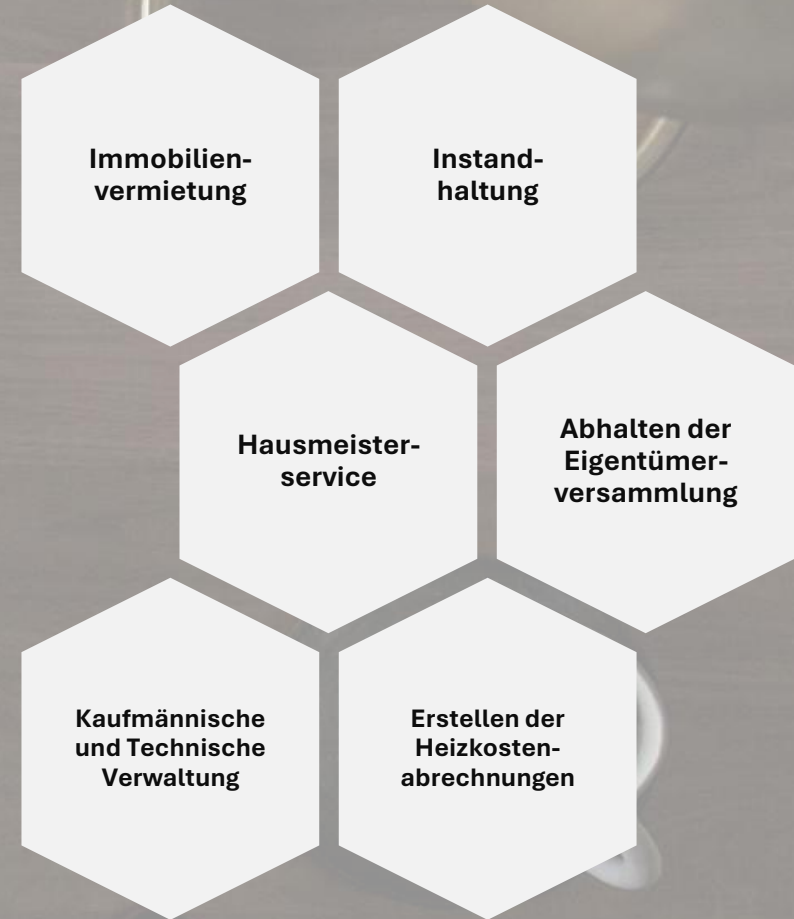
1. Klärung der Finanzierung
2. Reservierung der Einheit
3. Kaufvertrag (14-Tages-Frist)

STEP 1

STEP 2

STEP 3

# Der „Rundum“ Service unserer Hausverwaltung



Die eigene Immobilie gut verwaltet und gut betreut, das wünscht sich sicher jeder Eigentümer. Bei unserem Partner, der Hausverwaltung Dörfler GmbH ist Ihre Immobilie in den besten Händen. Profitieren Sie von der Erfahrung und Kompetenz eines Immobilienservices direkt vor Ort, in Deggendorf.



# Ludwig-Kaiser-Weg Deggenau



2 km



900m



300m



4 km



200m



160m



# Bau von 8 Eigentumswohnungen Ludwig-Kaiser-Weg 1 - 12





# Obergeschoss

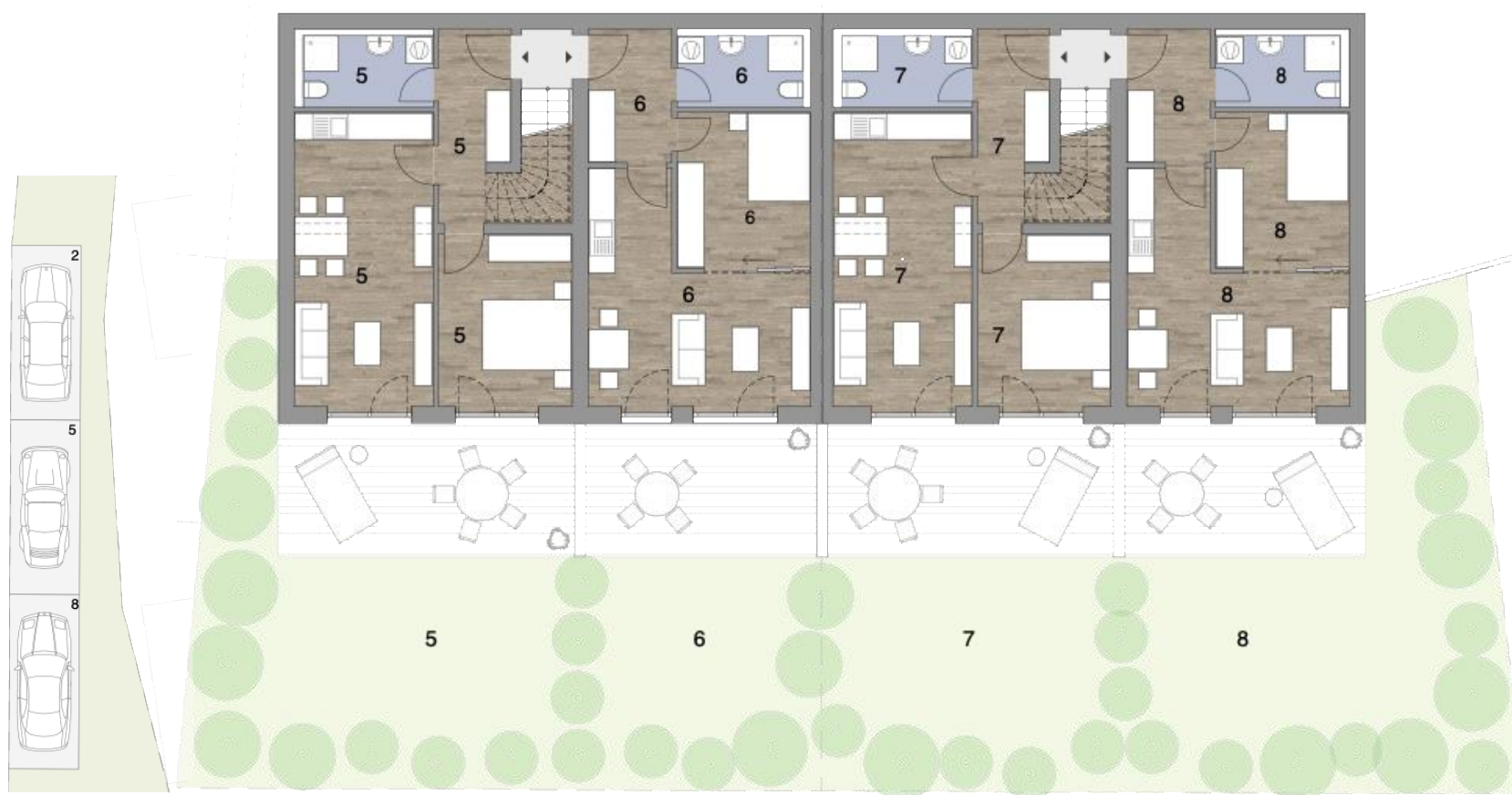


# Erdgeschoss





# Untergeschoss



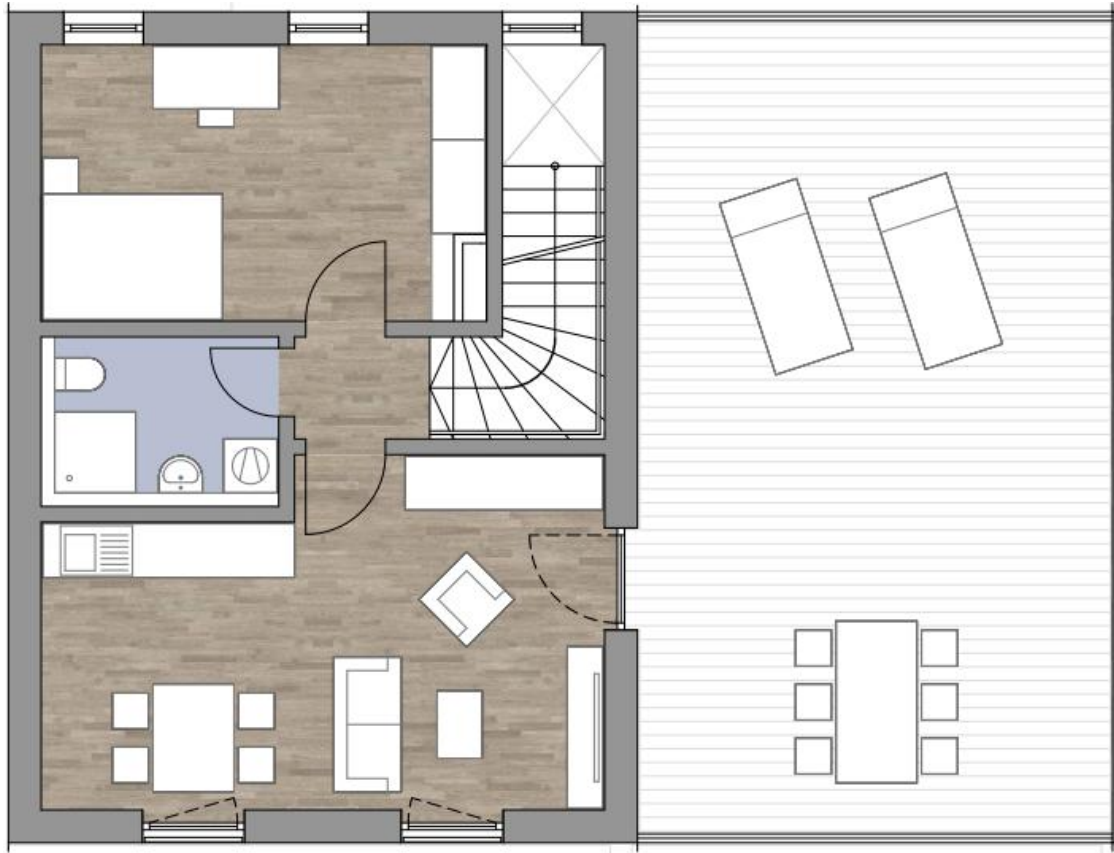


Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Grundrisse teilweise gespiegelt.

# Typ 1

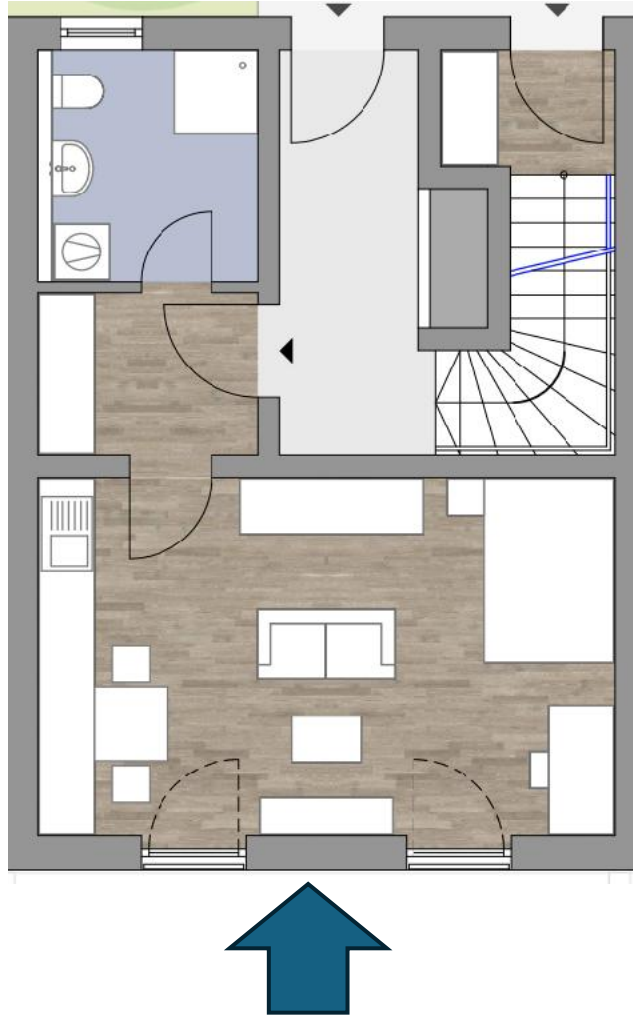
2-Zimmer-Wohnung Obergeschoss

Flur EG	2,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,63 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Es	22,31 m <sup>2</sup>
Flur OG	3,32 m <sup>2</sup>
Dachterrasse ¼	45,14 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	58,45 m <sup>2</sup>

Ähnliche Grundrisse  
1, 2







## Typ 2

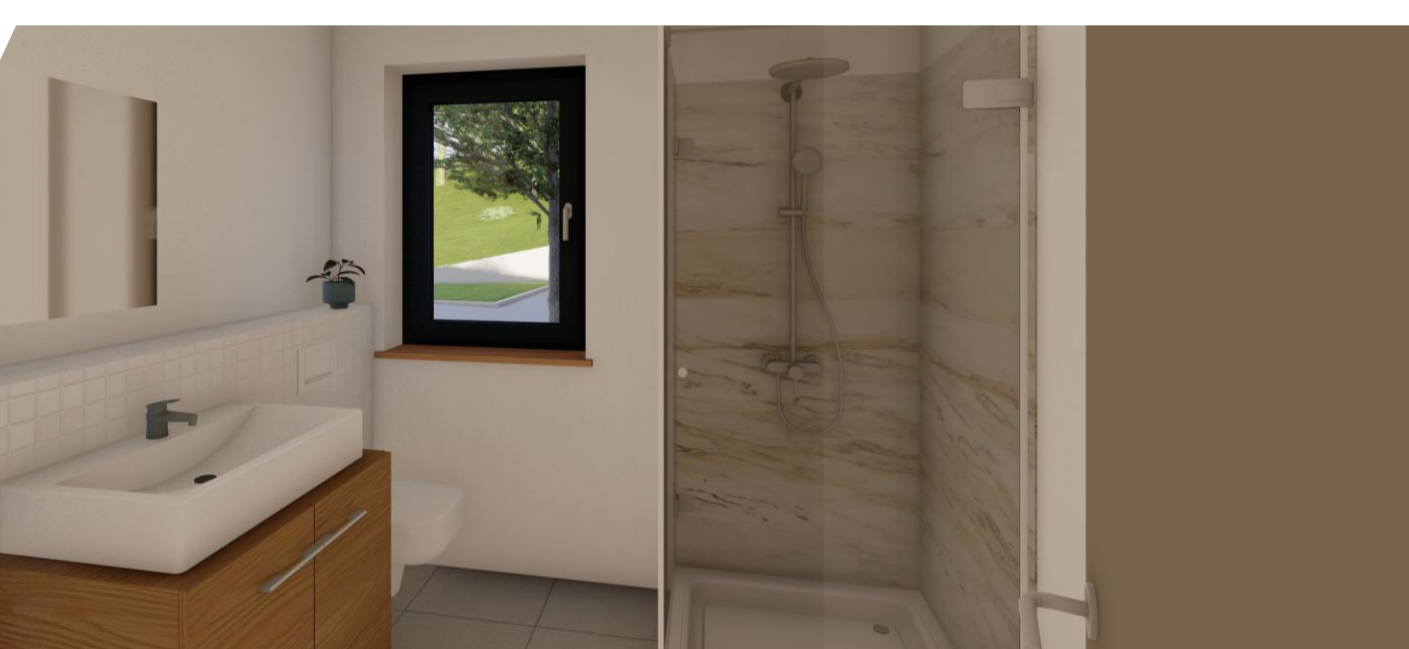
1-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss

Flur	4,07 m <sup>2</sup>
Bad	5,74 m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Es/Schlafen	24,02 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	33,83 m <sup>2</sup>

Ähnliche Grundrisse

3, 4

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Grundrisse teilweise gespiegelt.





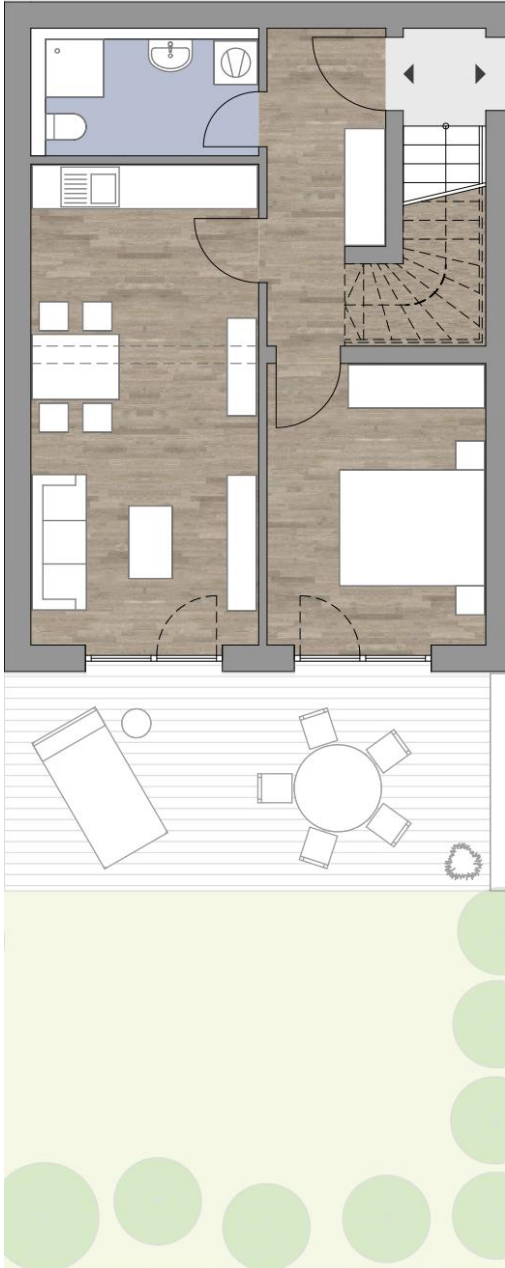


Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Grundrisse teilweise gespiegelt.

## Typ 3

2-Zimmer-Wohnung Untergeschoss

Flur	6,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,98 m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Es	20,51 m <sup>2</sup>
Terrasse ¼	20,05 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	48,20 m <sup>2</sup>

Ähnliche Grundrisse  
5, 7





Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Grundrisse teilweise gespiegelt.

## Typ 4

1,5-Zimmer-Wohnung Untergeschoss

Flur	5,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,37 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Wo/Ko/Es	19,25 m <sup>2</sup>
Terrasse ¼	15,66 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	43,86 m <sup>2</sup>

Ähnliche Grundrisse  
6, 8





# Preisliste

Bezeichnung	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
Wohnung Nr. 1	Obergeschoss	2	58,45 m <sup>2</sup>	294.135 €	verkauft
Wohnung Nr. 2	Obergeschoss	2	58,45 m <sup>2</sup>	294.135 €	frei
Wohnung Nr. 3	Erdgeschoss	1	33,83 m <sup>2</sup>	196.432 €	frei
Wohnung Nr. 4	Erdgeschoss	1	33,83 m <sup>2</sup>	196.432 €	frei
Wohnung Nr. 5	Untergeschoss	2	48,20 m <sup>2</sup>	242.555 €	frei
Wohnung Nr. 6	Untergeschoss	1,5	43,86 m <sup>2</sup>	229.204 €	frei
Wohnung Nr. 7	Untergeschoss	2	48,01 m <sup>2</sup>	241.599 €	frei
Wohnung Nr. 8	Untergeschoss	1,5	46,37 m <sup>2</sup>	233.346 €	frei
Außenstellplatz		8		12.500 €	
Carport		4		20.000 €	

Berechnung erfolgt nach WoFIV - Terrassen werden zu je ¼ ihrer Grundfläche als Wohnfläche gerechnet.  
Alle Wohnungen werden mit einer Küche inkl. Elektrogeräte im Wert von **3.500 €** ausgestattet.



# Rendite

Bezeichnung	Wohnfläche	Kaltmiete / m <sup>2</sup>	Kaltmiete monatlich	Kaufpreis	Rendite
Wohnung Nr. 1	58,45 m <sup>2</sup>	13,00 €	759,85 €	294.135 €	3,1 %
Wohnung Nr. 2	58,45 m <sup>2</sup>	13,00 €	759,85 €	294.135 €	3,1 %
Wohnung Nr. 3	33,83 m <sup>2</sup>	15,00 €	507,45 €	196.432 €	3,1 %
Wohnung Nr. 4	33,83 m <sup>2</sup>	15,00 €	507,45 €	196.432 €	3,1 %
Wohnung Nr. 5	48,20 m <sup>2</sup>	13,00 €	626,60 €	242.555 €	3,1 %
Wohnung Nr. 6	43,86 m <sup>2</sup>	13,50 €	592,11 €	229.204 €	3,1 %
Wohnung Nr. 7	48,01 m <sup>2</sup>	13,00 €	624,13 €	241.599 €	3,1 %
Wohnung Nr. 8	46,37 m <sup>2</sup>	13,00 €	602,81 €	233.346 €	3,1 %
Außenstellplatz			35,00 €	12.500 €	3,4 %
Carport			50,00 €	20.000 €	3 %



# Berechnungsbeispiel

1,5 – Zimmer - Wohnung  
z.B. Typ 4 mit 43,86 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	229 204,00 €
Erwerbskosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bayern)	12.606,22 €
<b>Gesamt</b>	<b>241.810,22 €</b>

## Einnahmen und Ausgaben pro Jahr

Einnahmen aus Vermietung (Kaltmiete Wohnung)	7.105,32 €
Hausverwaltung (34,50 € inkl. MwSt. / Monat)	- 414,00 €
Instandhaltungsrücklage (3,60 € inkl. MwSt. /m <sup>2</sup> p.a.)	- 157,90 €
<b>Gesamtmiete pro Jahr</b>	<b>6.533,42 €</b>
<b>Gesamtmiete pro Monat</b>	<b>544,45 €</b>



## Unsere Referenzen

**Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung**  
**Baujahr 2024**  
**194 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**Standort: Deggendorf**





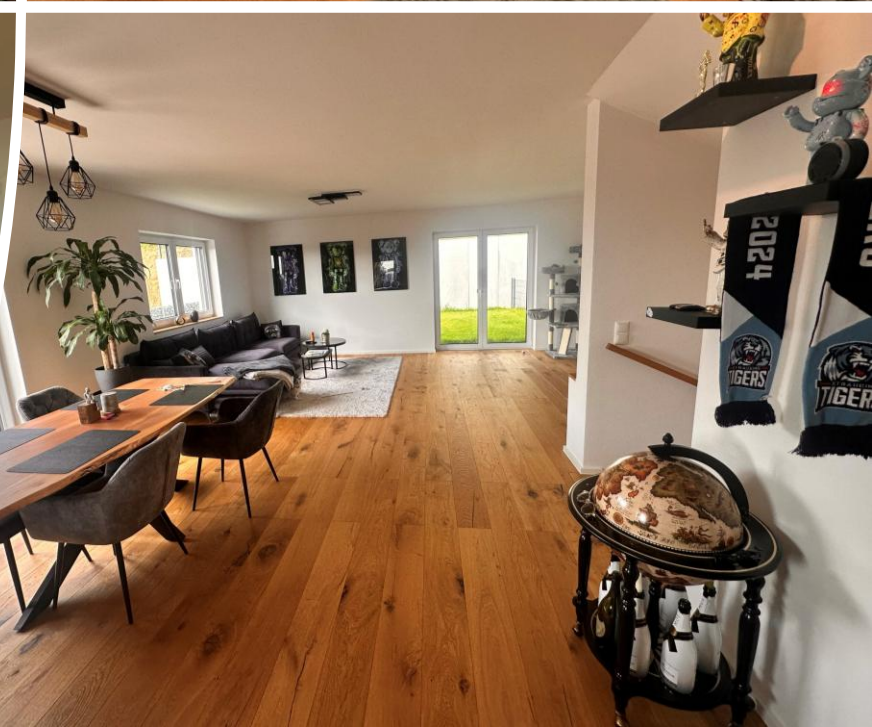
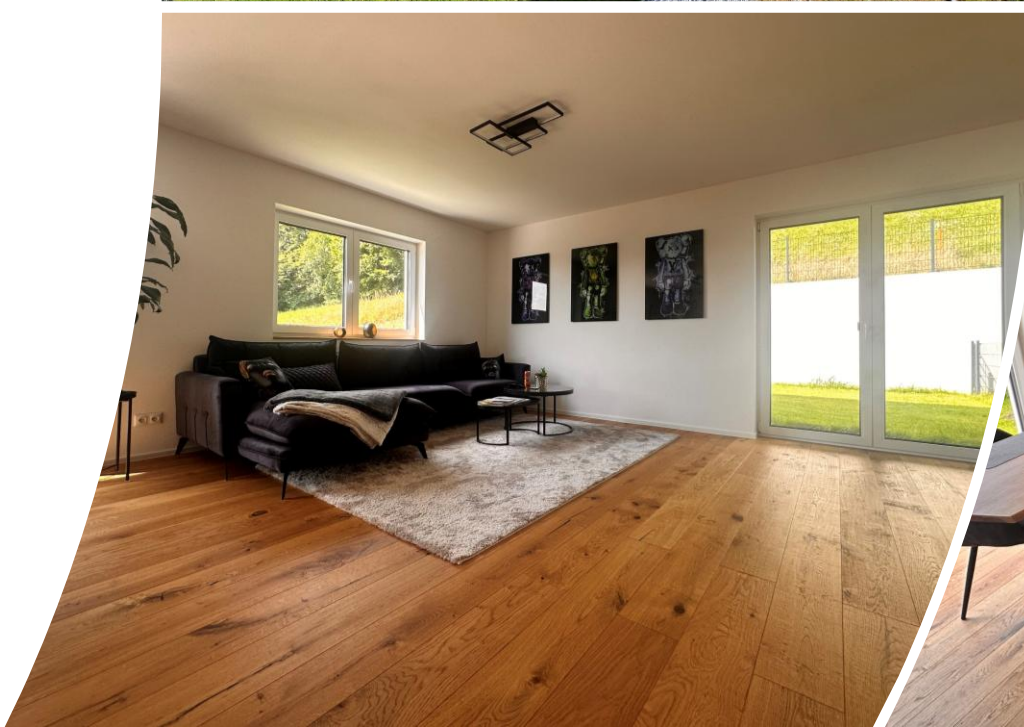
## Unsere Referenzen

**Doppelhaushälfte**

**Baujahre 2024 - 2026**

**132 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Standort: Deggendorf**







## **Project Green Energy**

im Ludwig-Kaiser-Weg 12  
94469 Deggendorf

Mit diesem Projekt planen wir über  
90 % unseres Stromverbrauchs ab  
2025 abzudecken.



# Über uns



Motz Immobilien GmbH



## Vision

Unsere Bauprojekte werden mit moderner, umweltfreundlicher und energiesparender Bauweise umgesetzt. Wir streben eine starke Einbeziehung der Gemeinden bei der Planung und Umsetzung von Projekten an. Die Schaffung von lokalem Mehrwert und die Öffnung der Flächen für die Bevölkerung stehen bei uns im Fokus.



## Gründung

Der Geschäftsführer Maximilian Motz und sein Vater Dr. Walter Motz haben die Firma im Jahr 2010 gegründet. Das Projektvolumen beläuft sich seither auf insgesamt 32,2 Millionen. Dabei wurden mittlerweile 12 Projekte in und um Deggendorf realisiert. Im letzten Jahr haben wir über 1000 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut.



## Büro

Die Förderung von erneuerbaren Energien steht bei der Planung von neuen Projekten bei uns stets im Fokus. Mithilfe der Digitalisierung unserer Kommunikationswege tragen wir zur Papiereinsparung bei. Des Weiteren legen wir den Fokus auf Umweltstandards bei der Erzeugung von Druckprodukten und sorgen mit unserem überwiegend digitalen Büro dafür, die Ressourcen zu schonen.



# Wir beraten Sie gerne, daher zögern Sie nicht uns anzusprechen!

## Bauträger:

Motz Immobilien GmbH  
Ludwig-Kaiser-Weg 10  
94469 Deggendorf

## Ansprechpartner:

Alexandra Hackl  
0160 / 70 37 029  
a.hackl@motz-immo.de



## **Prospekthaftungshinweis:**

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient lediglich zu Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft, können sich aber im Zeitverlauf ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung, sowie deren Grundriss, sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.