



ARTE IMMOBILIEN GMBH

FÜR VERWIRKLICHEN IHRE TRÄUM

## Familienhöfe in Oberding

# Eckdaten

---

## Vielseitige Doppelhaushälfte – flexibel nutzbar

Diese attraktiven Doppelhaushälften erstrecken sich jeweils über vier Geschosse und bieten ein Höchstmaß an Flexibilität. Mit einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> bieten die Immobilien eine ideale Grundlage für Eigennutzer und Kapitalanleger. Sie können entweder als großzügige Einfamilienhäuser genutzt oder durch die intelligente Grundrissgestaltung in bis zu drei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden. Zwei voneinander unabhängige Eingänge zum Unter- und Obergeschoss ermöglichen die direkte, separate Erschließung der Einheiten, sodass jede Wohneinheit eigenständig genutzt oder vermietet werden kann. Die Untergeschosse werden aufgrund der vorhandenen Abgrabungsflächen zum Teil als Wohnfläche angerechnet und erweitern das nutzbare Raumangebot erheblich.

## individuelle Grundrissgestaltung

Die Raumaufteilungen lassen sich nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Bewohner anpassen, sodass die neuen Zuhauses optimal auf die Bedürfnisse abgestimmt werden können. Offene Wohn- und Essbereiche, moderne Küchen sowie lichtdurchflutete Räume schaffen ein einladendes und zeitgemäßes Wohnambiente. Terrassen, Balkone und Dachterrassen erweitern die Wohnflächen harmonisch ins Freie und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

So entstehen besonders vielseitige Wohnkonzepte, die sowohl individuellen Ansprüchen als auch attraktiven Nutzungsmöglichkeiten gerecht werden – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationen wohnen.

Die vier sorgfältig geplanten Doppelhaushälften gliedern sich in zwei Haustypen:

TYP I  
166 m<sup>2</sup>

TYP II  
171 m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung

Untergeschoss mit 1 Zimmer : Vielseitig nutzbare Flächen für Büro, Schlafzimmer oder Hobby

Erdgeschoss mit 2 Zimmer: Offener Wohn- und Essbereich, Gästezimmer, Gäste-WC, Garderobe und Terrasse

Obergeschoss mit 2 Zimmer : Zwei Schlafzimmer, modernes Bad, Balkon und Dachterrasse

Dachgeschoss mit 2 Zimmer : Zwei großzügige Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können

Besondere Nutzungsmöglichkeit:

- Realisierung von bis zu drei separaten Wohneinheiten oder Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus möglich
- Zwei separate Zugänge im Erdgeschoss ermöglichen eine unabhängige Erschließung der Einheiten
- Untergeschoss wird aufgrund der vorhandenen Abgrabungsflächen zum teil als Wohnfläche angerechnet

Extras:

- Garage und Stellplatz inklusive
- flexible Nutzung

# Traumhaftes wohnen in bester Lage

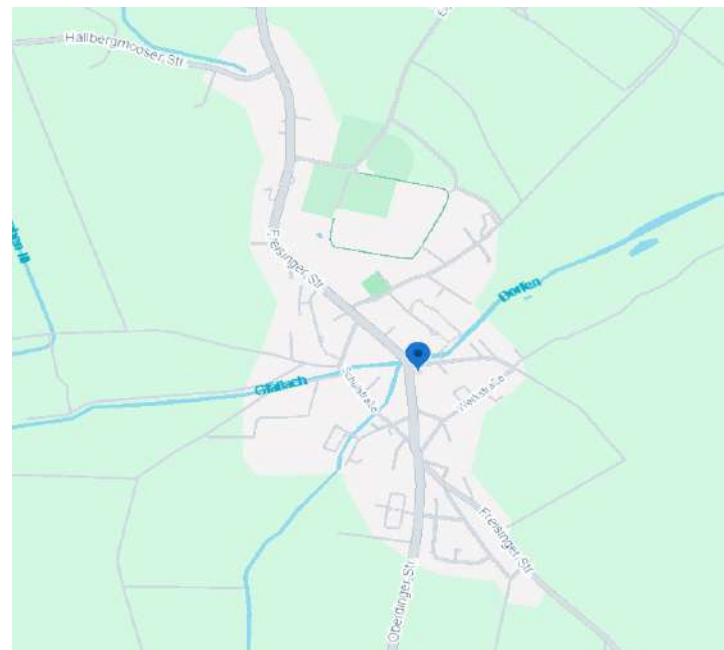
## Lageplan

Freisingerstraße - 85445 Schwaig

Die Lage des Neubauprojekts in der Freisinger Straße 32 in Oberding (Landkreis Erding, Oberbayern) vereint Lebensqualität, hervorragende Anbindung und Perspektive. Oberding liegt im landschaftlich reizvollen Erdinger Moos zwischen den Flüssen Sempt und Dorfen, rund 36 Kilometer von München und 17 Kilometer südlich von Freising entfernt. Die Nähe zum Flughafen München „Franz Josef Strauß“ sorgt für wirtschaftliche Attraktivität und beste Vernetzungsmöglichkeiten.

Die Adresse profitiert von sehr guter Infrastruktur und Erreichbarkeit – mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig bietet die Lage die ideale Balance zwischen urbaner Nähe und ländlicher Ruhe, eingebettet in die grüne Umgebung des Erdinger Mooses.

Oberding ist eine wachstumsstarke Gemeinde mit attraktiver Wohn- und Lebensqualität. Die Wohnbauflächen sind vorausschauend geplant, sodass hohe Lebensqualität auch in der Nähe des Flughafens gewährleistet ist, ohne Lärm- oder Belastungszonen.



Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeitangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Vogelperspektive zeigt die durchdachte Lage und Einbindung des Neubauprojekts in die Umgebung und verdeutlicht die Perspektiven für zukünftige Bewohner und Investoren.

- Bäckerei
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bushaltestelle
- Kindergärten
- Apotheke
- Naturschutzgebiet
- Autobahnanbindung



Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Natur und Freizeit

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage von Oberding. Die Umgebung bietet alles, was für einen komfortablen Alltag wichtig ist: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine Auswahl an Restaurants sind bequem erreichbar.

Für Entspannung sorgt die nahegelegene Therme Erding, die Familien, Berufstätigen und Ruhesuchenden vielfältige Freizeit- und Wellnessmöglichkeiten bietet.



# moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

## Energieeffizienz & Förderprogramme

### Hohe Energieeinsparung:

Das Gebäude erfüllt den KfW-55-Standard und verbraucht nur die Hälfte der Energie eines Standardneubaus. Dank effizienter Dämmung, moderner Fenster und Wärmepumpen sinken Heiz- und Warmwasserkosten deutlich. Die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung reduziert Energieverluste zusätzlich. So profitieren Bewohner von geringeren Betriebskosten und nachhaltiger Energieeinsparung.

### KfW-Förderprogramme (297/298):

Profitieren Sie von KfW-Förderungen für Ihre neue Doppelhaushälfte: zinsgünstige Kredite für energieeffizientes Bauen (BEG, Programme 297/298) sowie Zuschüsse für Modernisierung und Sanierung.

### Photovoltaik-Vorteile für Ihr Zuhause:

Die Kombination aus Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe und Batteriespeicher ermöglicht eine vollständig autarke Energieversorgung: Fußbodenheizung und Warmwasser werden komplett über den gespeicherten Solarstrom betrieben, sodass im Haus keine Energiekosten entstehen. Überschüssige Energie wird im Speicher vorgehalten und steht auch abends und nachts zur Verfügung, wodurch ein hoher Grad an Unabhängigkeit erreicht wird.

## Steuervorteile für Kapitalanleger

### Degressive Abschreibung:

Ab dem Jahr der Baubeginnanzeige kann die Immobilie degressiv mit 5% jährlich auf den jeweiligen Restwert abgeschrieben werden. Diese Form der Abschreibung ermöglicht insbesondere in den ersten Jahren eine spürbare steuerliche Entlastung.

### Sonderabschreibung gemäß §7b EStG:

Zusätzlich zur regulären Abschreibung können bis zu 20% der begünstigten Herstellungskosten über vier Jahre mit jeweils 5% pro Jahr steuerlich geltend gemacht werden - vorausgesetzt, die Voraussetzungen des §7 EStG sind erfüllt. Diese Sonderabschreibung ist vor allem für Kapitalanleger hoch interessant.

### Kombinierter Steuervorteil:

Durch die Kombination aus degressiver und Sonderabschreibung ergeben sich attraktive steuerliche Effekte - insbesondere in den ersten Nutzungsjahren, in denen sich ein Großteil der Investitionskosten abschreiben lässt.

TYPEN

# Typ I


DHH I & IV

165,96 m<sup>2</sup>

# Typ II

DHH II & III

171,16 m<sup>2</sup>



TYP 1  
166 m<sup>2</sup>

TYP 2  
171 m<sup>2</sup>

Fertigstellung Frühjahr 2027  
Klimafreundlicher Neubau  
Luftwärmepumpe  
Fußbodenheizung  
Be- und Entlüftungsanlage  
Garagen  
Stellplätze

Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# DHH I - II

Raum für Familie, Komfort und individuelle Gestaltung.



# DHH III - IV



TYP I  
166 m<sup>2</sup>

TYP II  
171 m<sup>2</sup>

Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

# Untergeschoss

## Typ I

DHH I & IV

Räume	Wohnfläche
Flur	8,89 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,76 m <sup>2</sup>
Hobby/Fitness	18,01 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	31,66 m <sup>2</sup>

## Typ II

DHH II & III

Räume	Wohnfläche
Flur	8,89 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,76 m <sup>2</sup>
Hobby/Fitness	18,01 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	31,66 m <sup>2</sup>

TYP I



TYP II

TYP I



TYP II

Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Erdgeschoss

## Typ I

DHH I & IV

Räume	Wohnfläche
Windfang	1,34 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,11 m <sup>2</sup>
Diele	5,04 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Büro/Kind	7,16 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	25,79 m <sup>2</sup>
Terasse 1/4	3,00 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 46,96m<sup>2</sup>

## Typ II

DHH II & III

Räume	Wohnfläche
Windfang	1,34 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,11 m <sup>2</sup>
Diele	5,04 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Büro/Kind	7,16 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	25,79 m <sup>2</sup>
Terasse 1/4	3,00 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 46,96m<sup>2</sup>



Die Visualisierungen sind beispielhaft - auf Wunsch stellen wir Ihre Wohnung mit den Böden Ihrer Wahl aus.

# Wohnraum

In den Doppelhaushälften können Sie die Innenausstattung nach Ihren persönlichen Vorlieben gestalten. Besonders der Fußboden lässt sich flexibel auswählen – von moderner Eiche-Optik bis zu weiteren hochwertigen Designs. Das Beispielbild zeigt ein Wohnkonzept mit hellem Parkettboden, das die lichtdurchfluteten Räume optimal zur Geltung bringt und gleichzeitig Wärme und Wohnlichkeit vermittelt. So entsteht ein Zuhause, das genau Ihren Vorstellungen entspricht.



TYP I



TYP II

Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Obergeschoss

## Typ I

DHH I & IV

Räume	Wohnfläche
Flur	6,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Kind 2	8,11 m <sup>2</sup>
Bad	7,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,22 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,70 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	48,07 m <sup>2</sup>

## Typ II

DHH II & III

Räume	Wohnfläche
Flur	6,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Kind 2	8,11 m <sup>2</sup>
Bad	7,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,22 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,70 m <sup>2</sup>
Dachterasse	10,40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	58,47 m <sup>2</sup>



Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein besonders großzügiger Bereich, der ideale Voraussetzungen für ein komfortables Schlafzimmer bietet. Die weitläufige Raumgestaltung schafft viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird dieser Rückzugsort durch eine Terrasse sowie einen Balkon, die zusätzliche Freiräume im Außenbereich bieten und für lichtdurchflutete, offene Wohnqualität sorgen.

# Obergeschoss – großzügiger Rückzugsbereich



Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Terrasse

wohlführende Abende..

Genießen Sie sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende auf Ihrer privaten OG-Terrasse mit 20,80 m<sup>2</sup>. Ob ein ruhiger Moment mit einem Buch, ein Frühstück im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden – dieser charmante Außenbereich lädt zum Wohlfühlen ein. Dank der kompakten Größe lässt sich die Terrasse optimal gestalten, sei es mit einem kleinen Lounge-Set, Pflanzen oder einem praktischen Grillbereich. Ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden unter freiem Himmel.

TYP I



TYP II

Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Dachgeschoss

## Typ I

DHH I & IV

Räume	Wohnfläche
Flur	3,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Kind 3	11,27 m <sup>2</sup>
Hobby/Fitness/Kind4	21,85 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 39,27 m<sup>2</sup>

## Typ II

DHH II & III

Räume	Wohnfläche
Flur	3,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Kind 3	11,27 m <sup>2</sup>
Hobby/Fitness/Kind4	21,85 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 39,27 m<sup>2</sup>

# Dachgeschoss – vielseitiger Wohnraum

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort. Großzügige Gaubenfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit besonderem Raumgefühl. So entsteht ein weiterer komfortabler Bereich, der sich flexibel an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse anpassen lässt.



Die Visualisierungen sind Beispielhaft.

# Sanitär.

Hochwertige Bäder mit exklusiver Ausstattung - edle Armaturen, stilvolle Fliesen und moderne Sanitärkeramik setzen stilvolle Akzente



Geberit Sigma 20 Betätigungsplatte Round weiß



hansgrohe Duschset Raindance E 300 Unterputz



hansgrohe Waschtischarmatur mit Einhebelmischer VERNIS SHAPE 100 chrom



hansgrohe Pulsify E Handbrause, 1 Strahlart mit EcoSmart+



# Rechtliche Hinweise

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Änderungen in Planung, Bauausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen, insbesondere der Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die genehmigten Pläne sowie die Teilungserklärung.

Alle im Exposé enthaltenen Grundrisse und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können Abweichungen, insbesondere bei Maßangaben, technischen Details oder baulichen Gegebenheiten, nicht ausgeschlossen werden. Mündliche Auskünfte oder Zusagen durch Mitarbeiter oder Beauftragte der Arte Immobilien GmbH sind unverbindlich, sofern sie nicht schriftlich im Kaufvertrag festgehalten wurden.

Die abgebildeten Visualisierungen, Illustrationen und Farbgestaltungen von Gebäuden und Innenräumen dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Ausführung dar. Sie basieren teilweise auf künstlerischen Darstellungen und können Sonderwünsche oder Ausstattungsvarianten zeigen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Darstellungen von Möblierungen, Einbauküchen oder Ausstattungsdetails sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Nutzungs- und Urheberrechte:  
Sämtliche Inhalte dieses Exposés, insbesondere Texte, Bilder und grafische Darstellungen, sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der Arte Immobilien GmbH oder den jeweils genannten Urhebern. Jegliche Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.



## Familienhöfe in Oberding

Auf dem Gieß 10, 85368 Moosburg a. d. Isar  
Mob. 0173 699 2349 - Tel. 08761/387 13 08 -  
[www.arteimmobilien.de](http://www.arteimmobilien.de)  
[info@arteimmobilien.de](mailto:info@arteimmobilien.de)



ARTE IMMOBILIEN GMBH

FÜR VERWIRKLICHEN IHRE TRÄUM