



EW BAU ALPHA
GmbH & Co. KG

EXPOSÉ

SUPERIOR-VON-DER-SITT-STR. 19
84066 MALLERSDORF-PFAFFENBERG

16 moderne Neubauwohnungen

mit KfW-40 QNG und 10% Sonder-AfA



AB
246.952 €



EW BAU ALPHA
GmbH & Co. KG



EW BAU ALPHA

GmbH & Co. KG

Die EW BAU Alpha GmbH & Co. KG mit Sitz in Berching (Oberpfalz) wurde 2020 aus der EW Bau Verwaltungs GmbH heraus gegründet. Unter der Leitung von Markus Hartl und Willibald Eberle konzentriert sich das Unternehmen auf die Entwicklung und Realisierung energieeffizienter Neubauimmobilien in Bayern. Der Fokus liegt auf nachhaltiger Bauweise nach aktuellen KfW-Standards, hochwertiger Ausführung und moderner Gebäudetechnik. Als verlässlicher Bauträger mit regionaler Verankerung bietet die EW BAU Alpha Kapitalanlegern ein hohes Maß an Planungssicherheit, Qualität und langfristigem Werterhalt.

Markus Hartl ist seit über 15 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann spezialisierte er sich zunächst auf Baufinanzierung und Immobilienentwicklung, bevor er 2010 in die Bauträgerbranche einstieg. Seither hat er als Geschäftsführer und Projektleiter 14 Wohnbauprojekte mit insgesamt 170 Eigentumswohnungen erfolgreich umgesetzt. Seit 2020 führt er neben der Hartl Wohnbau GmbH auch die EW BAU Alpha GmbH & Co. KG, die sich gemeinsam mit Willibald Eberle auf energieeffiziente Neubauten in Bayern spezialisiert hat. Ab 2025 ergänzt er seine Expertise um die Qualifikation als Zertifizierter Sachverständiger (PersCert TÜV) für Immobilienbewertung.



Die Fakten auf einen Blick



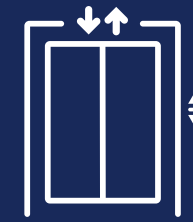
16 Wohneinheiten mit Balkon / (Dach-)Terrasse



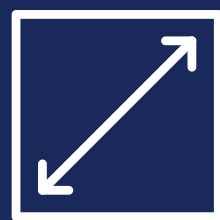
246.952 € – 445.688 €
(Provisionsfreier Neubau)



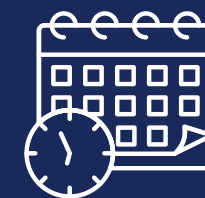
1 Zimmer – 3 Zimmer



Barrierefreie Erschließung mit Aufzug
Baubeginn: Frühjahr 2025



ca. 46,86 m² – 81,33 m² Wohnfläche



Baubeginn: Q4 2025



Gemeinschaftliche Tiefgarage mit 11 TG-Stellplätzen
4 überdachte Außenstellplätze & 11 Freistellplätze

Investieren in eine zukunftssichere Immobilie

- **Top-Standard:** KfW-40 QNG – attraktive Förderung, niedriger Energieverbrauch
- **Massive Ziegelbauweise** für langfristige Wertstabilität
- **Photovoltaik-Anlage** mit bis zu 29,99 kWp – Einspeisevergütung für die WEG
- **Moderne Wärmepumpentechnologie** – Gasunabhängigkeit inklusive

10 %
Sonder-
AfA

Die Lage



Mallersdorf-Pfaffenberg liegt im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen und zählt zu den wirtschaftlich stabilen Regionen Ostbayerns. Die Gemeinde überzeugt durch eine gut entwickelte Infrastruktur, kurze Wege im Alltag und eine hervorragende Anbindung: Über die Bundesstraße B15 sind die Städte Straubing, Regensburg und Landshut in jeweils rund 30 bis 40 Minuten erreichbar. Damit ist der Standort vor allem für Pendler attraktiv, die das ruhige Wohnen im Grünen mit der Nähe zu größeren Arbeitsmärkten verbinden möchten. Der Ort selbst bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen. Zudem profitiert die Region von einem soliden Branchenmix aus Handwerk, Dienstleistung und produzierendem Gewerbe. Für Kapitalanleger entsteht hier eine interessante Kombination aus langfristiger Vermietbarkeit, hoher Wohnqualität und moderaten Einstiegspreisen.



Mallersdorf- Pfaffenberg

Ruhige Lage, starke Nachfrage
und solides
Investmentpotenzial

Kapitalanlage mit Perspektive



Hohe Mietauslastung durch attraktive Lage

Zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung zu Großstädten sorgt für eine konstante Nachfrage.



Exzellente Infrastruktur

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.



Wachsende Region mit langfristigem Potenzial

Der Ort profitiert von einer kontinuierlichen Wachstumsentwicklung und einer steigenden Nachfrage nach modernen Wohnungen.



Lebensqualität und Naturverbundenheit

Grünflächen, Parks und eine starke Gemeinschaft mit gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der benachbarten Städte machen diesen Standort besonders attraktiv für Mieter und Eigentümer.

Microlage



Täglicher Bedarf

Penny, Edeka & dm-drogerie markt
5 Min. mit dem Auto



Bildung

Grund-, Mittelschule & Gymnasium
7 Min. mit dem Fahrrad



Medizinische Versorgung

Hausärzte & Apotheke
8 Min. zu Fuß



ÖPNV

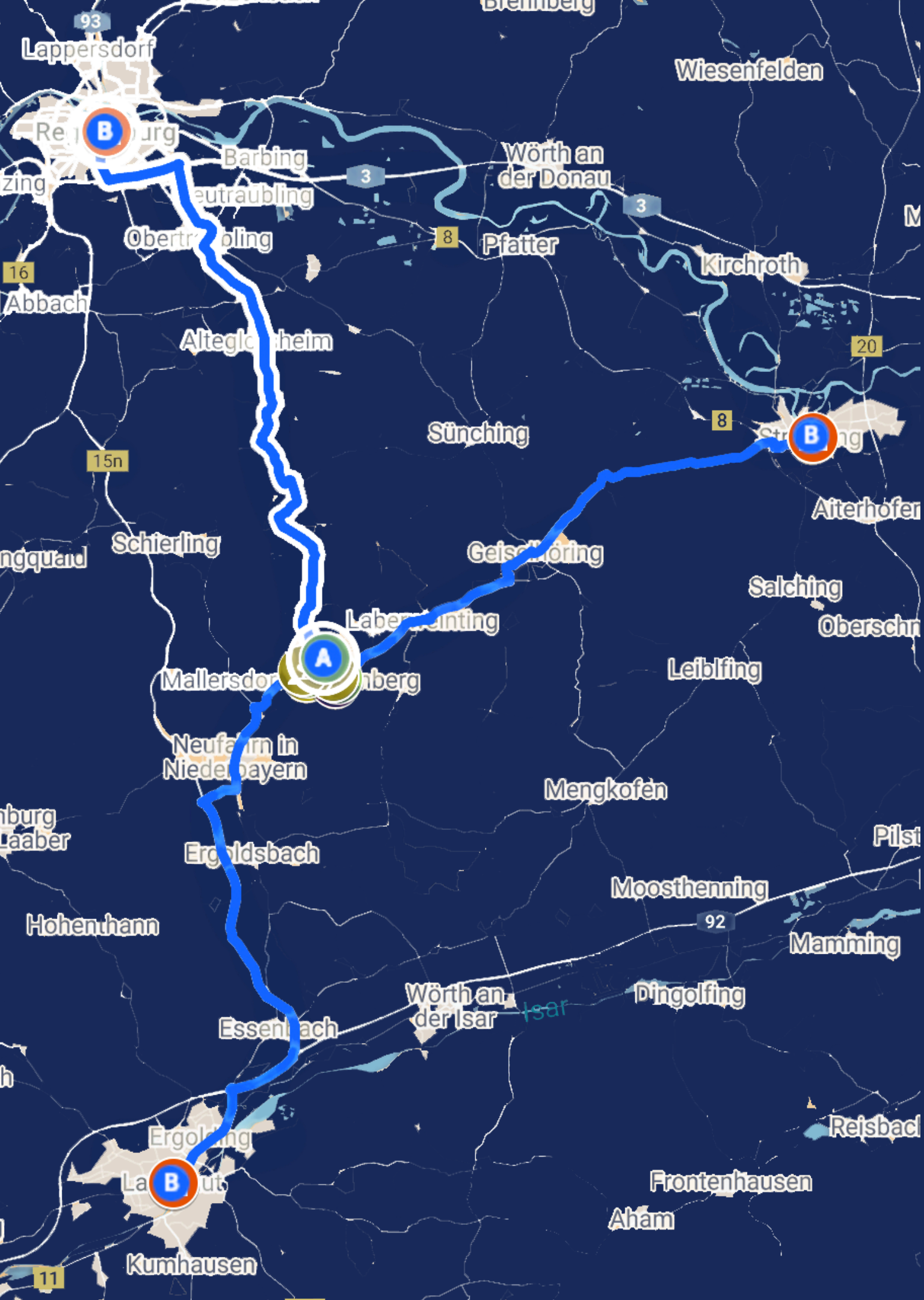
Bushaltestelle 4 Min. zu Fuß
Bahnhof 5 Min. mit dem Fahrrad



Freizeit

Frei- & Hallenbad 7 Min. mit dem Fahrrad
Fußballplatz 3 Min. mit dem Fahrrad





Macrolage



Straubing

30 km | 34 Min. (Auto)



Landshut

35 km | 36 Min. (Auto)



Regensburg

36 km | 40 Min. (Auto)



München

110 km | 75 Min. (Auto)

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Sanitärausstattung von Richter+Frenzel (z.B. bodengleiche Dusche, Handtuchheizkörper)
- Elektrische Rollläden & 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Balkon- und Terrassenflächen mit Sichtschutz und WPC-Dielen
- Gemeinschaftlich nutzbare Tiefgarage mit tausalzbeständiger Beschichtung
- Kellerabteile & Waschmaschinenanschlüsse



Grundrisse & Raumaufteilung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Erdgeschoss

Beispielwohnungen



1-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse
Wohnung: 2



2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse
Wohnung: 5 & 6

Erdgeschoss

Beispielwohnungen



3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse
Wohnung: 1, 3 & 4

Obergeschoss

Beispielwohnungen



1-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
Wohnung: 8



2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
Wohnung: 11 & 12

Obergeschoss

Beispielwohnungen



3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
Wohnung: 7,9 & 10

Penthouses (Dachgeschoss)

Beispielwohnungen



2,5-Zimmer-Wohnung
mit Dachterrasse
Wohnung: 13 & 14



2,5-Zimmer-Wohnung
mit umlaufender Dachterrasse
Wohnung: 15 & 16

Preisliste



Wohnung	Stockwerk	Zimmer	Größe	Preis
1	EG	3	78,18	401.063,40€
2	EG	1	48,13	254.607,70€
3	EG	3	77,94	399.832,20€
4	EG	3	78,51	402.756,30€
5	EG	2	53,60	280.328,00€
6	EG	2	53,00	277.190,00€
7	OG	3	74,89	382.687,90€
8	OG	1	46,86	246.952,20€
9	OG	3	74,89	382.687,90€
10	OG	3	75,22	384.374,20€
11	OG	2	51,99	271.907,70€
12	OG	2	51,39	268.769,70€
13	DG	2,5	72,17	395.491,60€
14	DG	2,5	72,34	396.423,20€
15	DG	2,5	81,33	445.688,40€
16	DG	2,5	78,06	427.768,80€



Beispielrechnung

Berechnet für eine Wohnung ab 246.952 € | 48,86 m²



Kaufpreis	246.952€
Erwerbsnebenkosten	13.582€
Investition gesamt	260.534€
KfW-Förderdarlehen	150.000€
Summe Degressive AfA Sonderabschreibung 4 Jahre (5 %) + Degrressive AfA Abschreibung 6 Jahre (5 %)	82.887€
Summe Lineare AfA Abschreibung ab dem 7. Jahr (3 %)	29.486€
Summe AfA Abschreibung Jahre 1-10	112.373€
Eigenkapitalrendite bei 20 % Eigenkapital	8,68%

Positiver Cashflow monatlich im ersten Jahr	376€
Steuervorteil im ersten Jahr	6.565€
Abschreibung im ersten Jahr	17.171€
Mieteinnahmen (brutto)	7.662€
Mietrendite	3,09%



KONTAKT

Markus Hartl
EW Bau Alpha GmbH & Co. KG
info@wieb-wohnbau.de