

Ein Stück Heimat – nachhaltig gebaut, für Generationen gedacht



94347 Ascha, Deutschland

Ein herzliches Willkommen! - Wohnen und Leben in Ascha -

Die Vision dieses Bauvorhabens entstand in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ascha: die bestehende Lücke im Dorfkern zu schließen und dabei ansprechenden, zugleich erschwinglichen Wohnraum in Verbindung mit einer Tagespflegeeinrichtung zu schaffen.

Unser Ziel war es, unter einem Dach Raum für ein gemeinschaftliches Leben aller Generationen zu gestalten.

So vereint dieses Gebäude moderne 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen mit einer Tagespflegeeinrichtung für bedürftige Menschen – ein Ort, an dem Jung und Alt, Familien, Paare und Alleinstehende gleichermaßen ein Zuhause finden können.

Wir wünschen uns, dass dieses Haus zu einem lebendigen Mittelpunkt des Dorfkerns wird – ein Ort der Begegnung, des Miteinanders und der Fürsorge.

Hinter diesem Projekt steht die **Domizil Kinsach GmbH**, getragen von Menschen mit Erfahrung, Leidenschaft und regionaler Verbundenheit:

- **Norbert Danzer**, gelernter Maurer, Gründer und Geschäftsführer der N. Danzer GmbH, steht seit über 30 Jahren für qualitativ hochwertige Putz- und Estricharbeiten mit inzwischen rund 100 Mitarbeitern.
- **Matthias Paukner**, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen, Geschäftsführer der N. Danzer GmbH, bringt umfassende Erfahrung in Planung, Ausführung und Projektsteuerung im Tief- und Hochbau ein.
- **Julia Paukner**, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen mit Schwerpunkt Tragwerksplanung und Energieberatung, ergänzt das Team durch technisches Know-how und ihr Engagement für nachhaltiges Bauen.



Seit über 20 Jahren errichten wir wertbeständige Immobilien – stets mit dem Anspruch, so zu bauen, als würden wir sie für uns selbst errichten. Dabei konnten wir uns ein starkes Netzwerk aus kompetenten Planern und zuverlässigen regionalen Handwerksbetrieben aufbauen, auf das wir stolz sind.

Mit diesem Bauvorhaben – **49 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit** – schlagen wir nun ein neues Kapitel auf: hochwertiger, fairer und zugleich nachhaltiger Wohnraum für alle Generationen.

Wir stehen mit ganzer Energie hinter diesem Herzensprojekt - So war es uns möglich, für dieses Gebäude die **Sonderabschreibung für QNG Plus** zu realisieren – ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltiges und verantwortungsbewusstes Bauen

Ihre



Ein Zuhause mit Zukunft – nachhaltig, wertbeständig, lebenswert

Mit diesem besonderen Bauvorhaben entsteht in Ascha ein Ort, der modernes und zukunftssicheres Wohnen mit regionaler Verbundenheit und einem hohen Anspruch an Qualität vereint.

Die Kombination aus bewährter Massivbauweise und energieeffizienter Holzbauweise steht für Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und ein angenehmes Raumklima.

Ergänzt wird dieses solide Fundament durch zeitgemäße Technik auf Basis regenerativer Energien – ein klares Bekenntnis zu nachhaltigem Bauen und verantwortungsbewusstem Umgang mit Ressourcen.

Das Ergebnis ist ein klimafreundlicher Neubau im Standard Energieeffizienzhaus 40 mit QNG Plus-Siegel – ein sichtbares Zeichen für hohe Energieeffizienz, Umweltbewusstsein und Zukunftsfähigkeit.

Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant.

Mit dem Projekt entsteht in Ascha ein lebendiger Ort, an dem Nachhaltigkeit, Komfort und Gemeinschaft Hand in Hand gehen. Ein Ort, der Lebensqualität schafft – heute und für kommende Generationen.

Domizil Kinsach GmbH – Bauen mit Erfahrung, Herz und Verantwortung.

Durchdacht bis ins Detail

Jede Wohnung überzeugt mit einem Grundriss, der Funktionalität und Stil harmonisch vereint.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen ein helles, freundliches Ambiente.

Wertige Vinylböden in Wohn- und Schlafbereich sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während hochwertige Fliesen in den Bädern zeitlose Eleganz ausstrahlen.

Moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, bzw. Raffstore in den Penthäusern bieten hohen Komfort, exzellenten Schallschutz und Energieeinsparung.

Die Beheizung erfolgt über regenerative Nahwärme auf Hackschnitzelbasis aus dem Zusammenschluss der Gemeinde Ascha und der Bayernwerk Natur GmbH, verteilt über eine komfortable Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt jederzeit für frische Luft und unterstützt das energetisch nachhaltige Gesamtkonzept.

Ergänzt wird das System durch eine Photovoltaikanlage, die einen Teil des Strombedarfs direkt vor Ort deckt.

Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein praktischer Abstellraum – entweder direkt in der Wohnung und/oder auf derselben Ebene. So ist zusätzlicher Stauraum bequem erreichbar und sorgt für mehr Ordnung und Komfort im Alltag.

Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Parkmöglichkeiten gewährleisten hohen Komfort und kurze Wege.

Eine erfahrene, regionale Hausverwaltung steht bereits bereit, um den späteren Betrieb professionell zu begleiten – ein Garant für Werterhalt und zuverlässige Betreuung.

Steuerliche Vorteile – Investition mit Perspektive

Neben der hohen Bauqualität profitieren Käuferinnen und Käufer auch finanziell:

Durch die aktuellen Fördermöglichkeiten und die Sonderabschreibung (Sonder-AfA) für energetisch hochwertige Neubauten können in den ersten zehn Jahren bis zu 49 % der Investitionskosten steuerlich abgeschrieben werden.

So wird dieses Projekt nicht nur zu einer nachhaltigen, sondern auch zu einer wirtschaftlich attraktiven Investition in die Zukunft.
(Individuelle Beratung durch Steuerexperten wird empfohlen.)

Lage und Lebensqualität – Willkommen in Ascha

Willkommen in Ascha, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Straubing-Bogen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bayerischen Vorwaldes.

Hier finden Sie das, was viele suchen – Ruhe, Natur und eine lebenswerte Gemeinschaft, verbunden mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt.

Ascha liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 20, wodurch Sie Straubing in nur etwa 15 Minuten und Cham in rund 30 Minuten erreichen. Auch Regensburg, Deggendorf oder die A3 sind schnell angebunden – perfekt für Pendler und alle, die Flexibilität schätzen.

Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt Ascha ein Ort mit Charakter und Herz. Hier kennt man sich noch, grüßt sich auf der Straße und genießt das Miteinander.

Im Ort selbst finden Sie alles, was den Alltag angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger und regionale Direktvermarkter - Kindergarten und Grundschule direkt im Ort - Hausarztpraxis, Apotheken und Dienstleister in unmittelbarer Nähe - Vielfältiges Vereinsleben, Sportanlagen und kulturelle Angebote

Die umliegende Landschaft bietet zu jeder Jahreszeit unzählige Möglichkeiten zur Erholung: Radfahren entlang der Kinsach, Spaziergänge durch Felder und Wälder oder einfach den Blick in die Natur genießen – hier darf der Alltag auch einmal entschleunigen.

Ascha vereint, was heute selten geworden ist: ländliche Idylle, starke Gemeinschaft und moderne Infrastruktur – ein Ort, an dem man sich schnell Zuhause fühlt.



Einrichtungsbeispiel Wohnen-Essen



Einrichtungsbeispiel Schlafen



Einrichtungsbeispiel Bad



Einrichtungsbeispiel Büro



Einrichtungsbeispiel Wohnen-Essen-Kochen



Einrichtungsbeispiel Bad

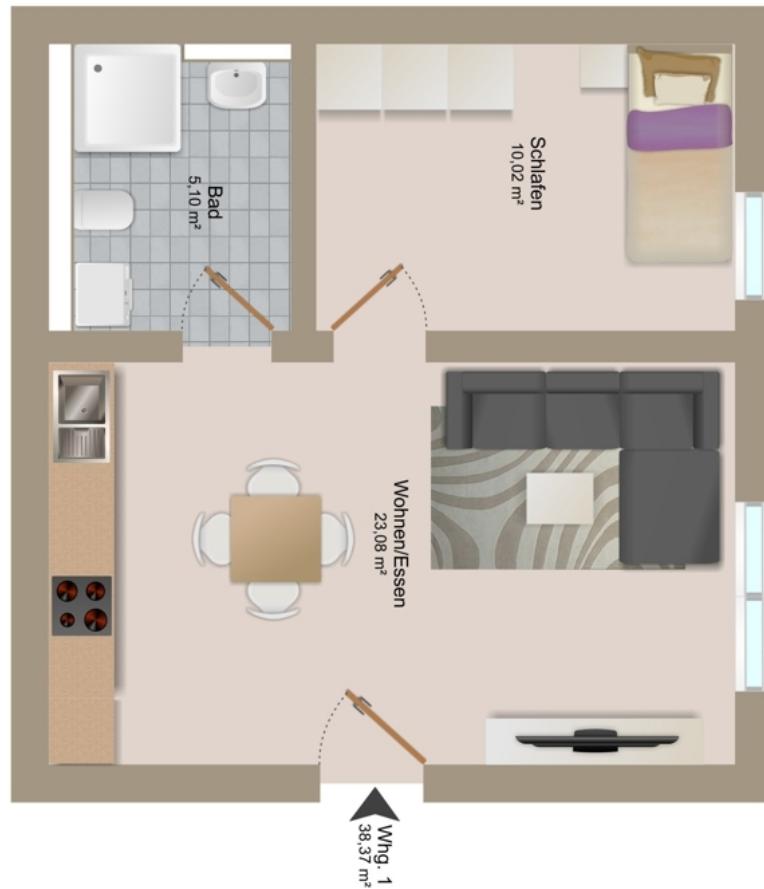


Einrichtungsbeispiel Wohnen- Essen-Kochen



Süd-Ost-Ansicht





Grundriss WE 1 (EG) - Bauteil Nord - Nordausrichtung



Grundriss WE 2 (EG) - Bauteil Nord - Nord-Ost-Ausrichtung



Grundriss WE 3 (EG) + WE 18 (1.OG) + WE 34 (2.OG) Bauteil Nord - Ostausrichtung



Grundriss WE 4 (EG) + WE 19 (1.OG) + WE 35 (2.OG) - Bauteil Nord - Süd-Ost-Ausrichtung



Grundriss WE 5 (EG) - Bauteil Mitte - Ost-West-Ausrichtung



Grundriss WE 6 (EG) - Bauteil Mitte -Ost-West-Ausrichtung



Grundriss WE 7 (EG) + WE 23 (1.OG) + WE 39 (2.OG) - Bauteil Süd - Ostausrichtung



Grundriss WE 8 (EG) + WE 24 (1.OG) + WE 40 (2.OG) - Bauteil Süd - Süd-Ost-Ausrichtung



Grundriss WE 9 (EG) + WE 25 (1.OG) - Bauteil Süd - Südausrichtung



Grundriss WE 10 (EG) + WE 26 (1.OG) - Bauteil Süd - Südausrichtung



Grundriss WE 11 (EG) + WE 27 (1.OG) + WE 42 (2.OG) - Bauteil Süd - Süd-West-Ausrichtung



Grundriss WE 12 (EG) + WE 28 (1.OG) + WE 43 (2.OG) - Bauteil Süd - Westausrichtung



Grundriss WE 13 (1.OG) + WE 29 (2.OG) - Bauteil Nord - Nord-West-Ausrichtung



Grundriss WE 14 (1.OG) + WE 30 (2.OG) - Bauteil Nord - Westausrichtung



Grundriss WE 15 (1.OG) + WE 31 (2.OG) - Bauteil Nord - Westausrichtung



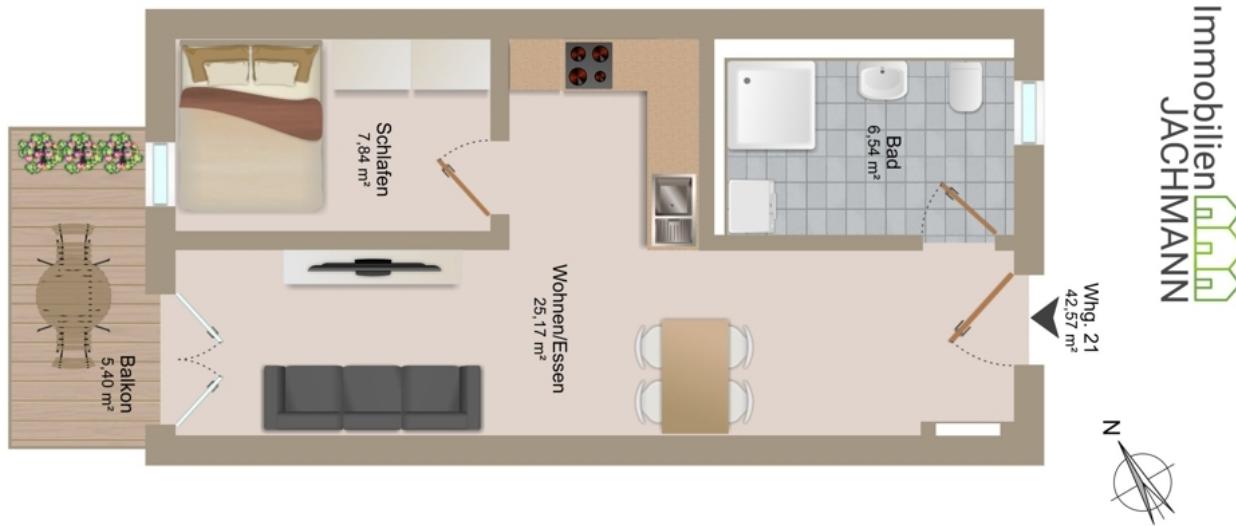
Grundriss WE 16 (1.OG) + WE 32 (2.OG) - Bauteil Nord - Nordausrichtung



Grundriss WE 17 (1.OG) + WE 33 (2.OG) - Bauteil Nord - Nord-Ost-Ausrichtung



Grundriss WE 20 (1.OG) + WE 36 (2.OG) - Bauteil Mitte - Ost-West-Ausrichtung



Grundriss WE 21 (1.OG) + WE 37 (2.OG) - Bauteil Mitte - Ost-West-Ausrichtung



Grundriss WE 22 (1.OG) + WE 38 (2.OG) - Bauteil Mitte - Ost-West-Ausrichtung



Grundriss WE 41 (2.OG) - Bauteil Süd - Südausrichtung



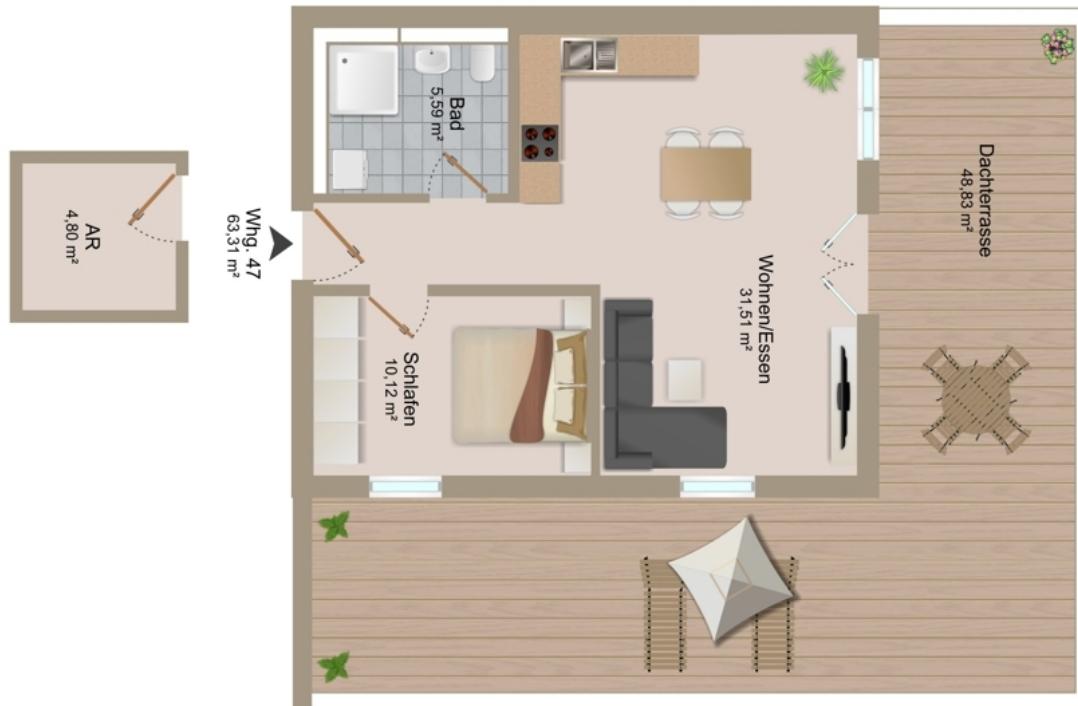
Grundriss PH 44 - Bauteil Nord - Nord-Westausrichtung



Grundriss PH 45 - Bauteil Nord - Süd-West-Ausrichtung



Grundriss PH 46 - Bauteil Nord - Nord-Ost-Ausrichtung



Grundriss PH 47 - Bauteil Nord - Süd-Ost-Ausrichtung



Grundriss PH 48 - Bauteil Süd - Süd-West-Ausrichtung

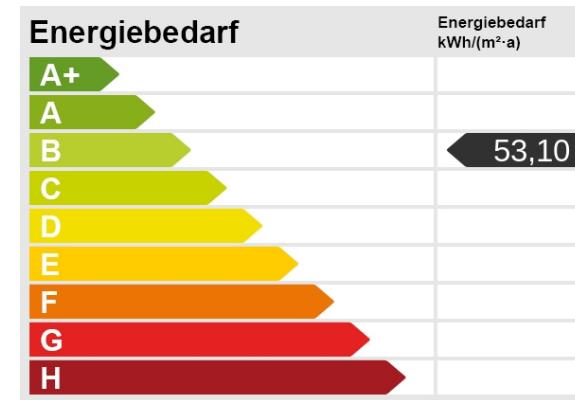


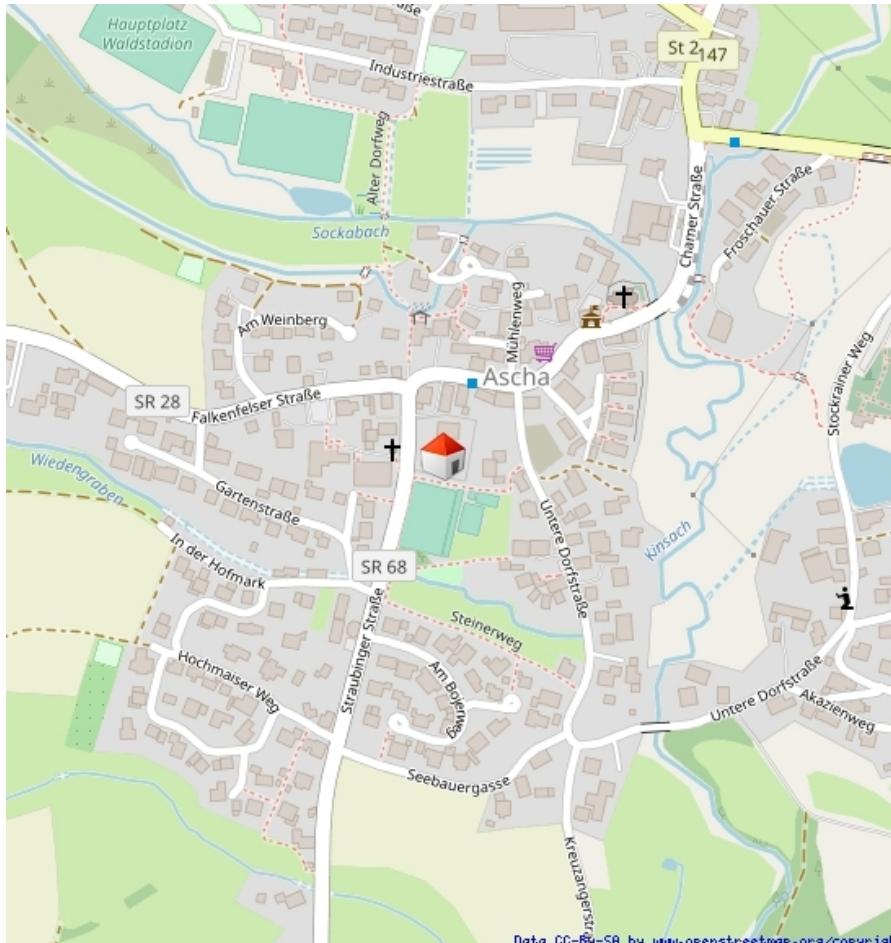
Grundriss PH 49 - Bauteil Süd - Süd-Ost-Ausrichtung

Energieangaben

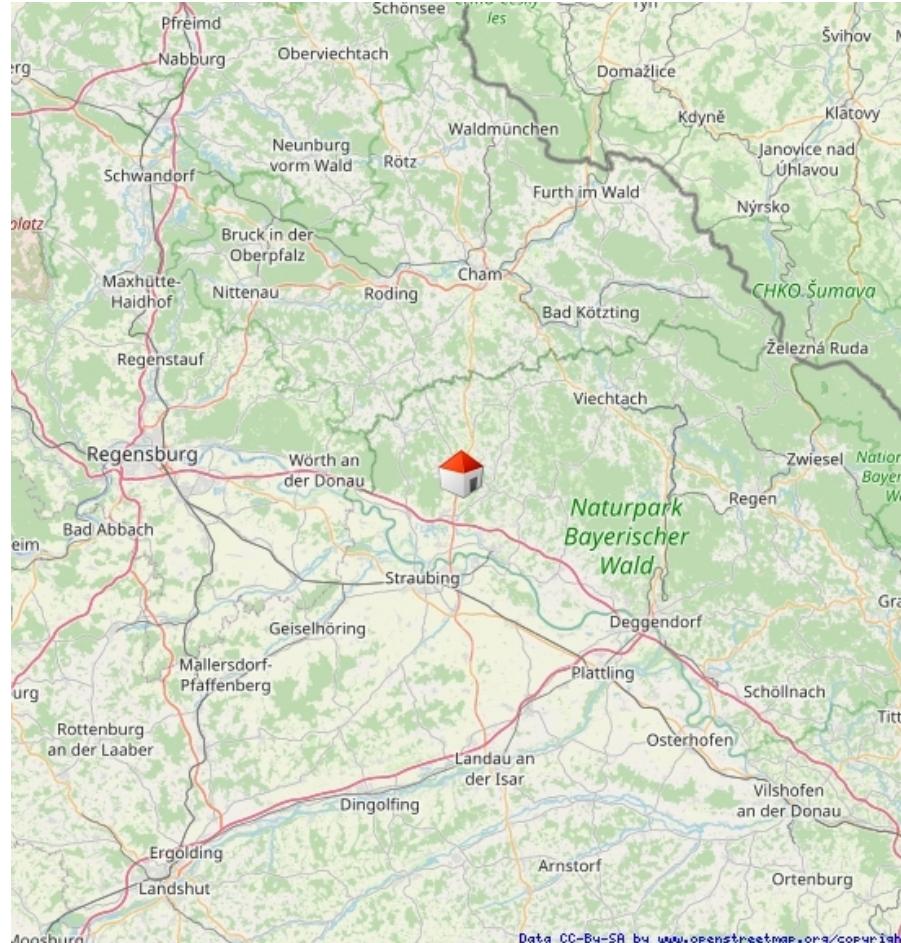
Daten

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ





Mikrolage



Makrolage



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Claudia Jachmann

Immobilien Jachmann

Reinbachstr, 14

94360 Mitterfels

Telefon: +499961/942843

Mobil: +4915170091758

E-Mail: info@immobilien-jachmann.de

Web: www.immobiliens-jachmann.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.