92334 Berching

KfW 40 QNG! Durchdachte Raumaufteilung schafft das große Plus!
Berching - Maria-Hilf-Straße

368.747 €
Kaufpreis

67,66 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,66 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau

Preise & Kosten

Kaufpreis	368.747 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Geplanter

Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung

Das Neubau-Highlight: Nachhaltig wohnen, steuerlich profitieren!
Ihr Premium-Zuhause im historischen Herzen Berchings.

Hier vereinbaren sich die einzigartige Lage mit hervorragender Lebensqualität, höchster KfW 40 QNG-Standard und moderne Ausstattung für eine sorgenfreie Zukunft. Sichern Sie sich dieses klimafreundliche Renditeobjekt oder Ihr neues Eigenheim.

Auf einen Blick:
- Ankommen im "Historischem Herzstück": Genießen Sie das einzigartige Flair der Berchinger Altstadt - hier trifft historisches Erbe auf moderne Lebensqualität am Main-Donau-Kanal.
- Lebensqualität der kurzen Wege: Ob zum Arzt, zum Einkaufen oder in die Gastronomie - in der Maria-Hilf-Straße 7a erreichen Sie alles bequem zu Fuß und wohnen dennoch ruhig und naturnah.
- Maximale staatliche Förderung: Sichern Sie sich bis zu 150.000 EUR zinsvergünstigtes KfW-Darlehen und profi tieren Sie als Kapitalanleger von 5 % degressiver AfA plus 5 % Sonder-AfA.
- KfW 40 QNG-Standard: Klimafreundlicher Neubau mit höchster Energieeffizienz (A+), Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Endenergiebedarf von nur 13,6 kWh/(m²·a).
- Durchdachte Wohnvielfalt: 14 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern (ca. 53 - 166 m² Wohnfläche) bieten für jeden Anspruch den passenden Grundriss - vom kompakten Investment bis zum großzügigen Familiendomizil.
- Potenzial für Business & Praxis: Eine attraktive Erdgeschoss-Einheit mit 37,42 m² Nutzfläche bietet den idealen Raum für Ihr Büro oder Ihre Praxis in zentraler und sichtbarer Lage.
- Moderne Ausstattung mit Komfort: BarrierefreierAufzug, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, elektrische Rollläden, Entkalkungsanlage und Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.
- Lichtdurchflutetes Design: Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden, dreifachverglaste Wärmeschutzfenster und bodengleiche Duschen mit Glasabtrennung unterstreichen die Exklusivität.
- Tiefgaragen-Stellplätze, überdachte Carports sowie Außenstellplätze
- Geplanter Bezug im Herbst 2027
- Keine Käuferprovision
- Vermieter-Komplett-Service für Kapitalanleger

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

LEBENDIGE INFRASTRUKTUR VOLLER MÖGLICHKEITEN
NEUMARKT
B 299
Kindergarten
Kindergarten
Staatliche Realschule
A9 Nürnberg
Hotel Gewürzmühle
Main-Donau-Kanal
Eis Café
Biergarten
Eis Café
Hotel Post
A9 München
Gasthaus Krone
ALTSTADT
Grund- und Mittelschule
REWE
Sportplatz TSV Berching
Sulz
BEILNGRIES
B 299
MARIA-HILF-STRASSE 7A
BERCHING
Willkommen am Ort der Lebensqualität!

BEISPIELRECHNUNG FÖRDERUNG

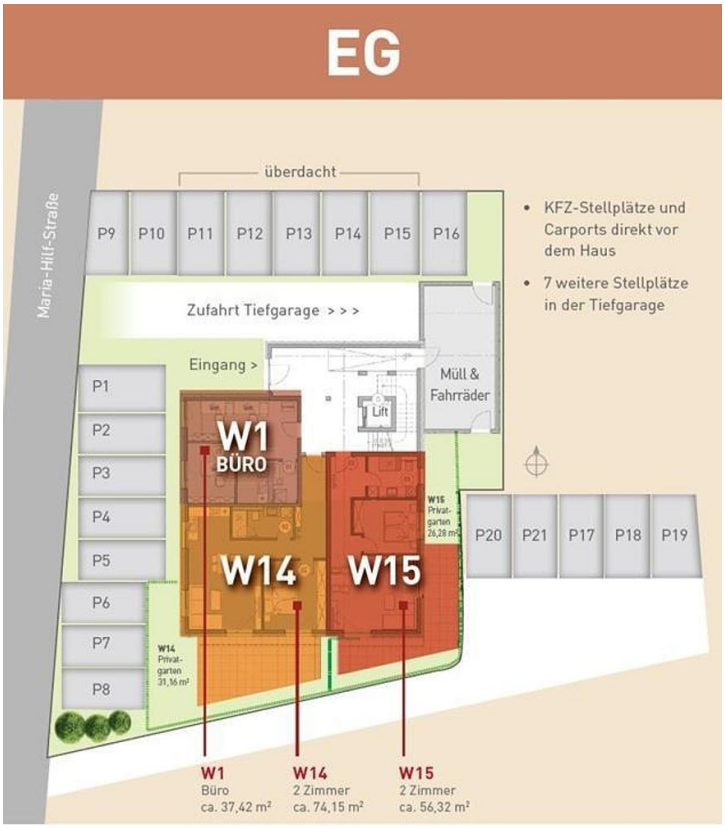
KfW 40 QNG +
Steuervorteile + zinsgünstiges Darlehen

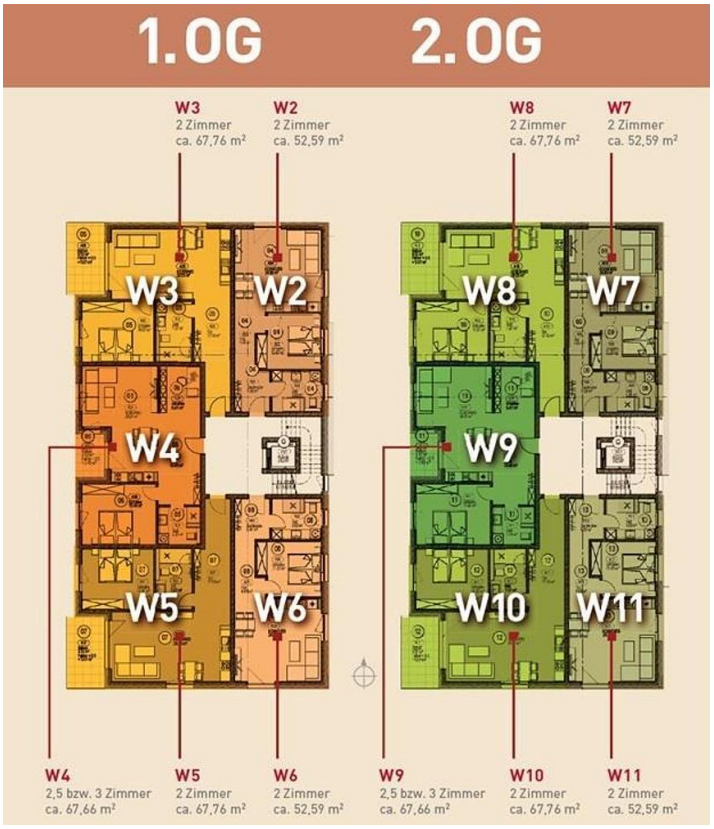
MARIA-HILF-STRASSE 7A

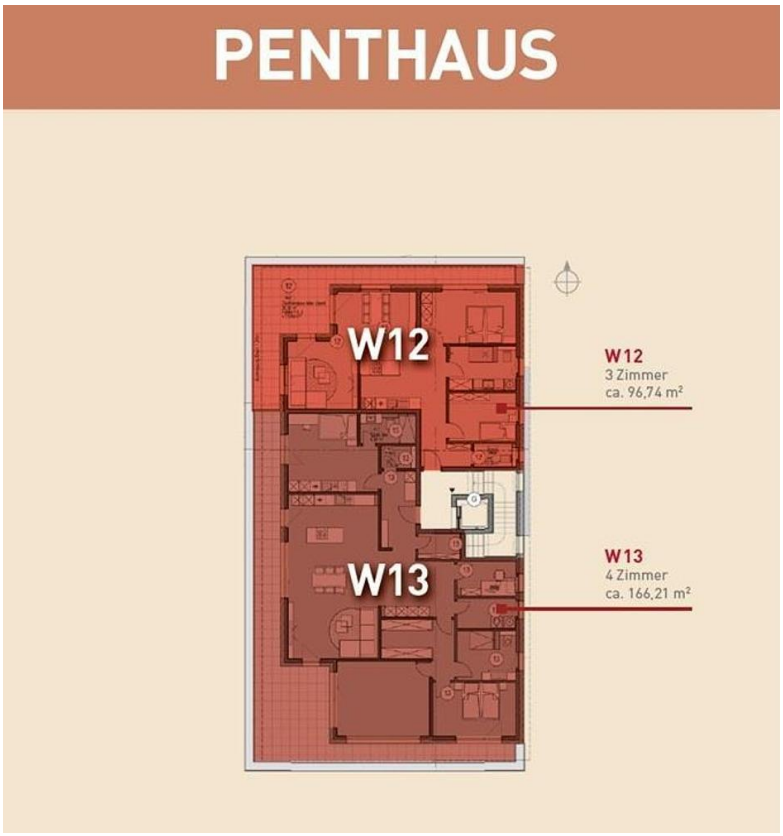
Wohnung A08, 2,5 Zimmer mit ca. 67,76 m²	
Kaufpreis	359.128,00 €
Stellplatz	12.900,00 €
Gesamt-Kaufpreis	**372.028,00 €**
Grunderwerbssteuer + Notar (ca.)	19.531,47 €
Gesamt-Kosten (ca.)	**391.559,47 €**
Finanzierung	
Eigenkapital	80.000,00 €
Darlehen	311.559,47 €
Steuerliche Abschreibung	
Kaufpreis ohne Grundstücksanteil	350.110,12 €
5% Degressive Abscheibung im 1. Jahr	17.505,51 €
5% Sonder-Abschreibung im 1. Jahr	17.505,51 €
Gesamte Abschreibung im 1. Jahr	35.011,01 €
Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre	188.225,51 €
Erwartete Einnahmen bzw. Vorteile	
Mieteinnahmen	10.644,00 €
+ Steuervorteil bei 42% EKST	14.683,21 €
- Darlehensbelastung	16.824,21 €
Überschuss im 1. Jahr	8.503,00 €

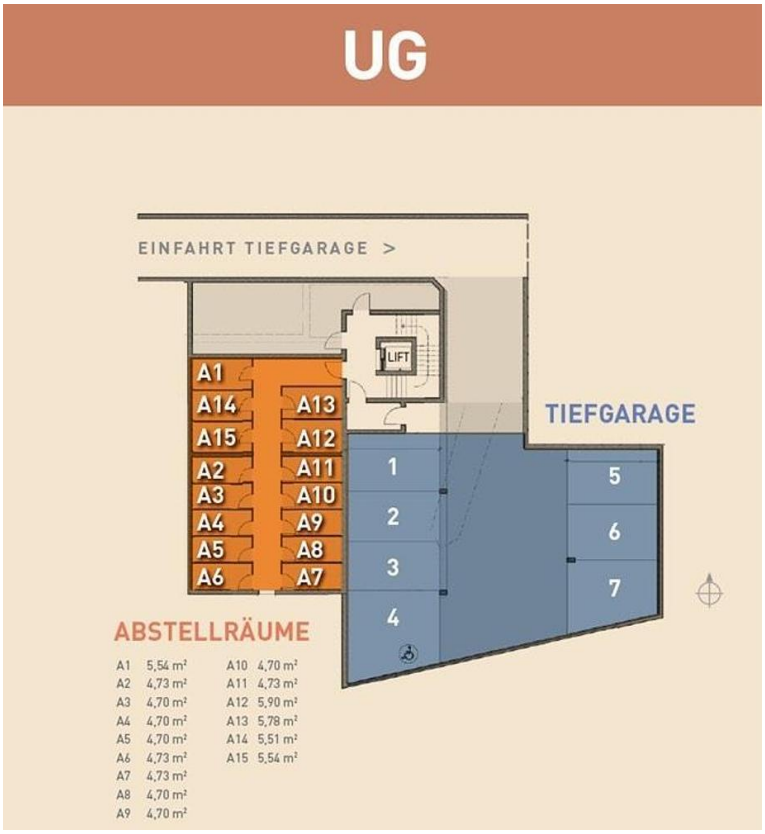
Berechnung ist eine vereinfachte Darstellung. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Nur ein Steuerberater kann eine genaue Berechnung erstellen.

EINE AUSFÜHRLICHERE BERECHNUNG ZUR JEWEILIGEN WOHNUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE ERSTELLEN!




1.OG
2.OG
W3
2 Zimmer
ca. 67,76 m²
W2
2 Zimmer
ca. 52,59 m²
W8
2 Zimmer
ca. 67,76 m²
W7
2 Zimmer
ca. 52,59 m²
W3
W2
W8
W7
W4
W9
W5
W6
W10
W11
W4
2,5 bzw. 3 Zimmer
ca. 67,66 m²
W5
2 Zimmer
ca. 67,76 m²
W6
2 Zimmer
ca. 52,59 m²
W9
2,5 bzw. 3 Zimmer
ca. 67,66 m²
W10
2 Zimmer
ca. 67,76 m²
W11
2 Zimmer
ca. 52,59 m²


PENTHAUS
W12
W13
W12
3 Zimmer
ca. 96,74 m²
W13
4 Zimmer
ca. 166,21 m²


UG
EINFAHRT TIEFGARAGE >
LIFT
A1
A14
A15
A2
A3
A4
A5
A6
A13
A12
A11
A10
A9
A8
A7
TIEFGARAGE
1
2
3
4
5
6
7
ABSTELLRÄUME
A1 5,54 m²
A2 4,73 m²
A3 4,70 m²
A4 4,70 m²
A5 4,70 m²
A6 4,73 m²
A7 4,73 m²
A8 4,70 m²
A9 4,70 m²
A10 4,70 m²
A11 4,73 m²
A12 5,90 m²
A13 5,78 m²
A14 5,51 m²
A15 5,54 m²

Wohnen/
Essen
Büro
Kochen
Diele
Balkon
Schlafen
Bad
WM

Wohnen/
Essen
Kochen
Gard.
Büro
Balkon
Abst.
Schlafen
Bad
WM

REWE

KULTURHALLE