



92353 Postbauer-Heng

Postbauer-Heng MITTE - KfW40 QNG Plus! Verkaufsstart 2. Bauabschnitt!

Postbauer-Heng



525.000 €

Kaufpreis

131,94 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,94 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
-----------	-----------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Fertigstellung
--------------	----------------

Zustand

alter.alter_attr	Neubau
------------------	--------



Ausstattung



Beschreibung

VERKAUFSSTART 2. Bauabschnitt – Häuser 4-7 im KfW 40 QNG Plus Standard

In Postbauer-Heng MITTE können Sie jeden Tag aus dem Vollen schöpfen: zentrale Lage, ausgezeichnete Infrastruktur mit S-Bahn-Anschluss, Nähe zur Natur

- Familien finden alles in Lauflage: Kinderhort, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Bücherei
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke
- 7 moderne Reihenhäuser mit durchdachtem Raumkonzept - Häuser 1-3 bereits fertiggestellt - Häuser 4-7 Baubeginn April 2025
- Highlight: KfW 40 QNG PLUS ermöglicht beim Kauf staatliche Förderungen: zinsvergünstigtes Darlehen + hohe Steuererstattung möglich
- Nachhaltiges Energiekonzept mit niedrigen Energiekosten: Gemeinschaftliche Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gemeinschafts-PV-Anlage mit 15,4 kWp für Wärmepumpe (Heizung) sowie pro Haus private PV-Anlage mit 3,08 kWp für Eigenverbrauch
- Perfekt für die große Familie: 5,5 bzw. 5 Zimmer, 1-2 Bäder, Gäste-WC, 2-3 Abstellräume (EG, OG, DG), Wohnfläche ca. 132 m²
- Sonniger Garten mit perfekter West-Ausrichtung
- Pro Haus eine Garage + Stellplatz sowie ein separater Stellplatz verfügbar
- Erstklassige Bauweise: Massivbau, Dacheindeckung Heidelberger Dachstein
- Hochwertige Ausstattungsdetails: Echtholz-Parkettboden bzw. Vinylboden, Fußbodenheizung, elektrische Rollos bzw. Raffstore
- Flexible Raumplanung: Dachgeschoss REH: Büro könnte als 2. Bad ausgebaut werden. Dachgeschoss RMH: Abstellraum könnte als 2. Bad ausgebaut werden
- Auf Wunsch können Ausbauarbeiten selbst ausgeführt werden (Boden, Maler etc.)
- Alle Häuser und Garagen stehen jeweils auf einem eigenen Grundstück (eigene Flurnummer)
- Fertigstellung 2026
- PROVISIONSFREIER VERKAUF

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne können wir Ihnen eine Exposé senden sowie einen Beratungstermin vereinbaren.

09181/8265 oder info@kirschundhaubner.de

Lage

Die Lage - ideal für die ganze Familie

- 300 m Ortsmitte
- 550 m Kindergarten
- 600 m Grund- und Mittelschule
- 600 m Supermarkt
- 650 m S-Bahn-Haltestelle (Neumarkt - Nürnberg)
- 900 m Naturfreibad

- 7 km Neumarkt
- 12 km Autobahnanschluss A3
- 15 km Autobahnanschluss A9/A73
- 28 km Nürnberg
- 80 km Ingolstadt



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.





Seite 2



Postbauer-Heng MITTE
Hell. Zeitlos. Modern.





PFÄLZERSTRASSE 30-30f, 92353 POSTBAUER-HENG









Haus 4 / 5 / 6 / Reihenmittelhaus (RMH)

Wohnfläche gesamt ca. 131,94 m²

Wohnen/Essen	33,65 m ²
Kochen	ca. 6,94 m ²
Garderobe	ca. 4,11 m ²
WC	ca. 2,17 m ²
Abstellraum unter Treppe	ca. 1,04 m ²
Terrasse ca. 12 m ² x 0,5 =	6,00 m ²
Gesamt EG	ca. 53,91 m ²

1. OG

Schlafen	ca. 11,73 m ²
Ankleide	ca. 6,45 m ²
Bad	ca. 7,43 m ²
Kind 1	ca. 13,16 m ²
Abstellraum	ca. 1,27 m ²
Flur	ca. 4,64 m ²
Gesamt OG	ca. 44,68 m ²

DG

Kind 2	ca. 15,27 m ²
Kind 3	ca. 12,04 m ²
Abstellraum (2. Bad möglich)	ca. 4,73 m ²
Flur	ca. 1,31 m ²
Gesamt DG	ca. 33,35 m ²



EG



Dachgeschoss RMH:
Abstellraum könnte als
2. Bad ausgebaut werden

1.OG

DG



KfW 40 QNG Plus



BEISPIELRECHNUNG

Haus 4, 5 Zimmer, ca. 131,94 m²

Kaufpreis	525.000,00 €
Außenstellplatz	6.000,00 €
Garage	17.500,00 €

Gesamt-Kaufpreis	548.500,00 €
Grunderwerbssteuer	19.197,50 €
Notar	9.598,75 €
Gesamt-Kosten (ca.)	577.296,25 €

Finanzierung	
Eigenkapital	150.000,00 €
Darlehen	427.296,25 €

Steuerliche Abschreibung	
Kaufpreis abzgl. Grundstücksanteil	494.748,40 €
5 % Degressive Abschreibung im 1. Jahr	24.737,42 €
5 % Sonder-Abschreibung im 1. Jahr	24.737,42 €

Gesamte Abschreibung im 1. Jahr	49.474,84 €
Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre	265.985,65 €

Erwartete Einnahmen bzw. Vorteile	
Mieteinnahmen p. a.	16.680,00 €
+ Steuervorteil bei 42% EKST	19.516,69 €
- Darlehensbelastung	22.219,41 €
Überschuss im 1. Jahr	13.977,29 €

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

