92334 Berching

KfW 40 QNG! 2 Grundrisse – Sie haben die Wahl!
Berching - Maria-Hilf-Straße

368.747 €
Kaufpreis

67,66 m²
Wohnfläche

3
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	3
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.

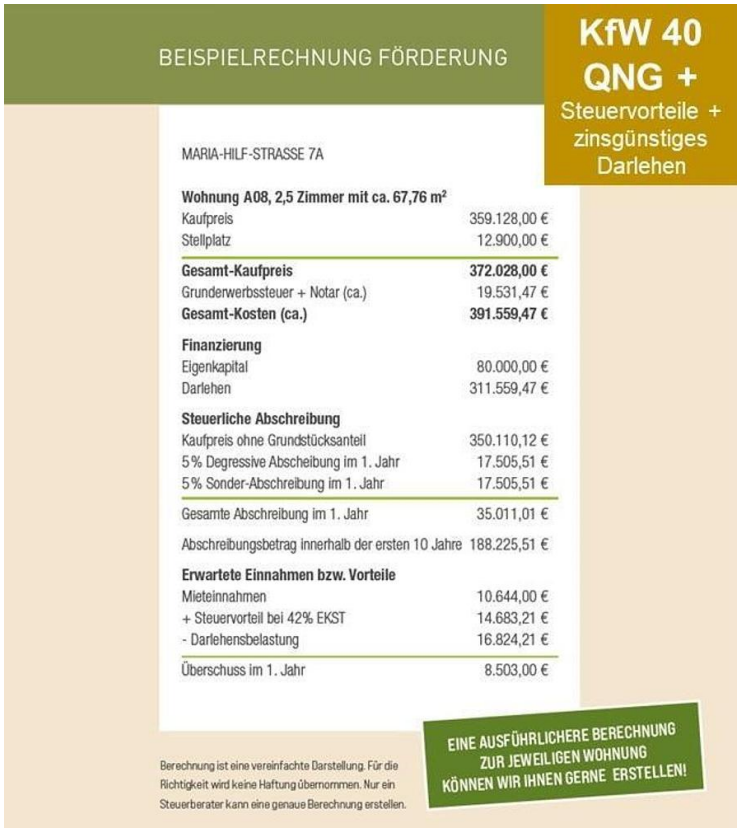
Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

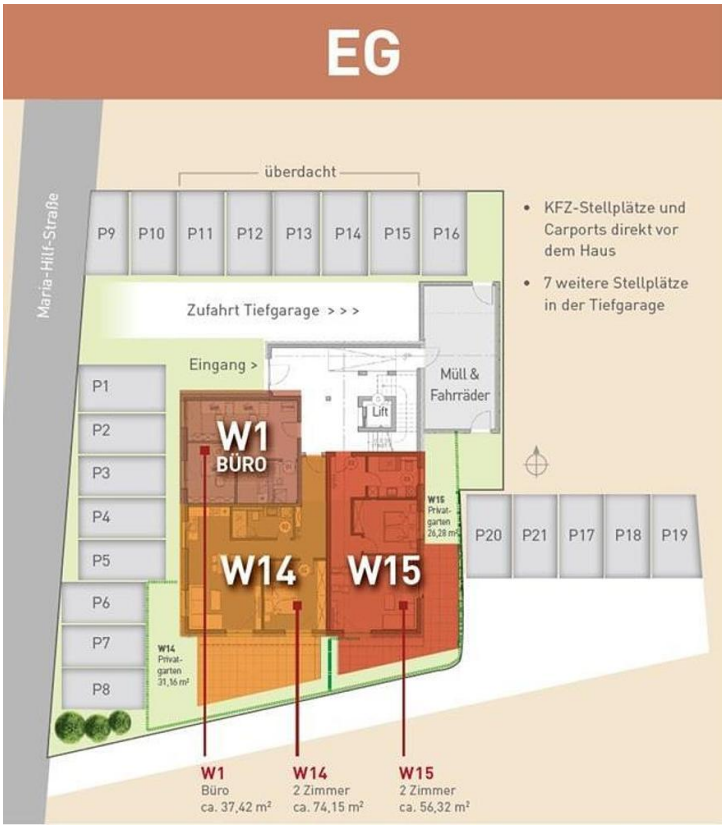
Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

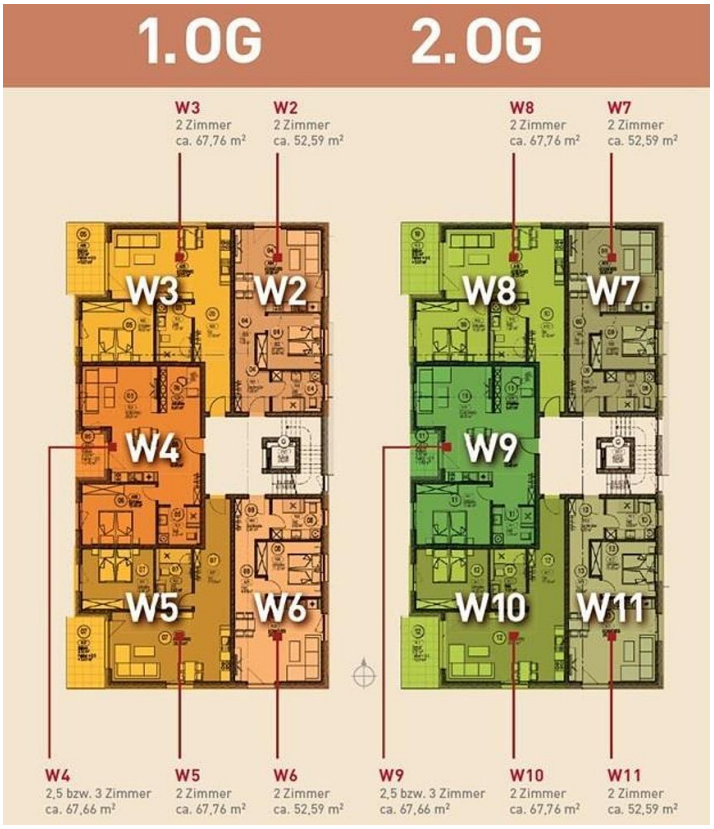
Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.

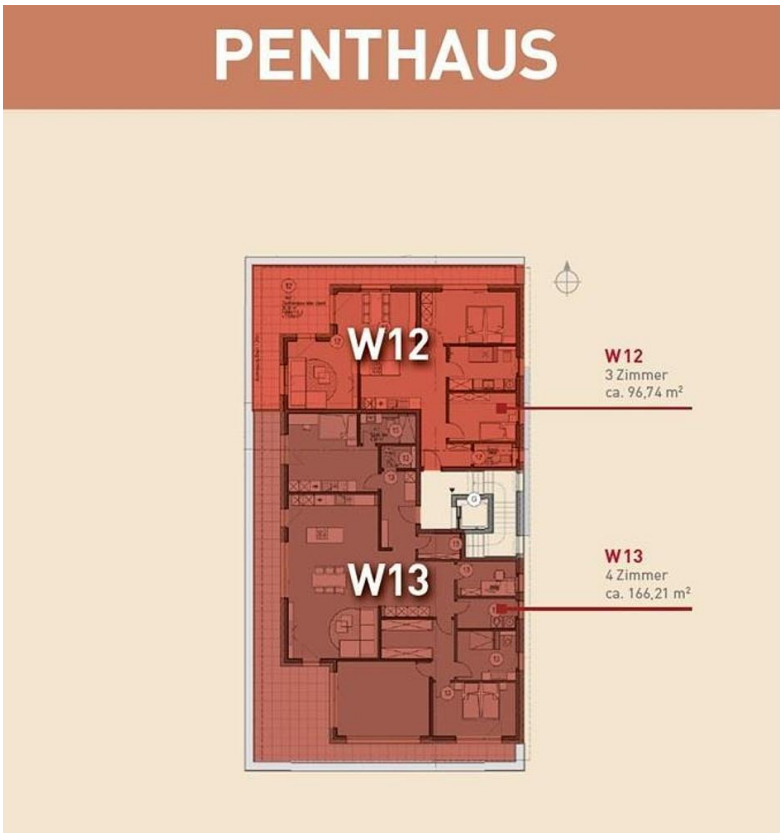
KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

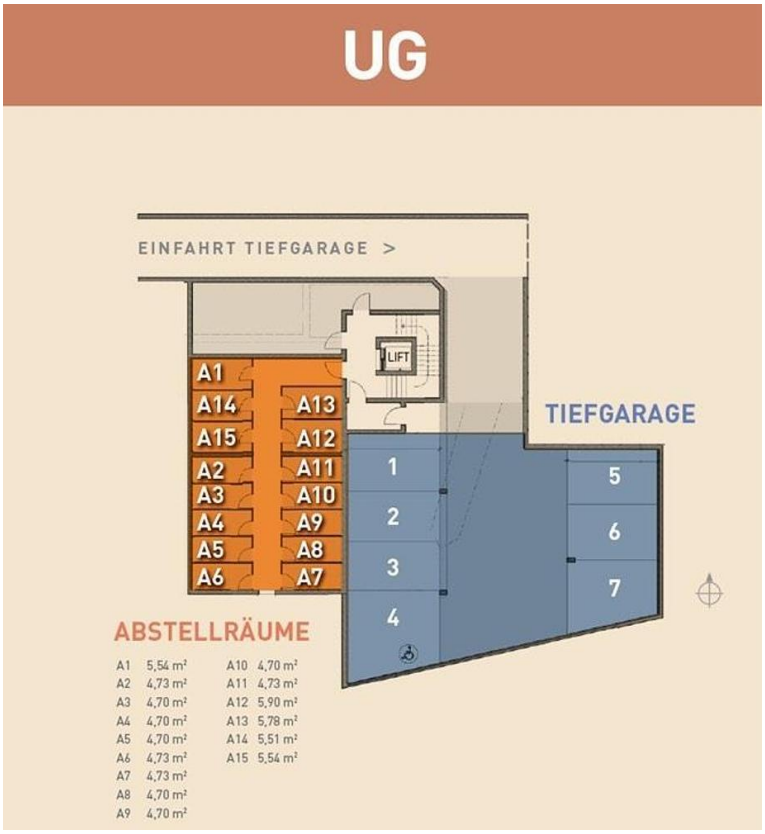
LEBENDIGE INFRASTRUKTUR VOLLER MÖGLICHKEITEN
NEUMARKT
B 299
Kindergarten
Kindergarten
Staatliche Realschule
A9 Nürnberg
Hotel Gewürzmühle
Main-Donau-Kanal
Eis Café
Biergarten
Eis Café
Hotel Post
A9 München
Gasthaus Krone
ALTSTADT
Grund- und Mittelschule
REWE
Sportplatz TSV Berching
Sulz
BEILNGRIES
B 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 €
EINE AUSFÜHRLICHERE BERECHNUNG ZUR JEWEILIGEN WOHNUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE ERSTELLEN!
Berechnung ist eine vereinfachte Darstellung. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Nur ein Steuerberater kann eine genaue Berechnung erstellen.


EG
überdacht
Maria-Hilf-Straße
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
Zufahrt Tiefgarage > > >
Eingang >
Müll & Fahrräder
Lift
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
W1
BÜRO
W14
W15
W15 Privatgarten 26,28 m²
W14 Privatgarten 31,16 m²
P20
P21
P17
P18
P19
• KFZ-Stellplätze und Carports direkt vor dem Haus
• 7 weitere Stellplätze in der Tiefgarage
W1
Büro
ca. 37,42 m²
W14
2 Zimmer
ca. 74,15 m²
W15
2 Zimmer
ca. 56,32 m²


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
Kochen
Gard.
Büro
Balkon
Abst.
Schlafen
Bad
WM

Wohnen/
Essen
Büro
Kochen
Diele
Balkon
Schlafen
Bad
WM

REWE

KULTURHALLE