



## 92353 Postbauer-Heng

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

## Postbauer-Heng



**525.000 €**

Kaufpreis

**131,94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 131,94 m <sup>2</sup> |
| 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto: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 / Reihemittelhaus (RMH)**

**Wohnfläche gesamt** ca. 131,94 m<sup>2</sup>

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

**1. OG**

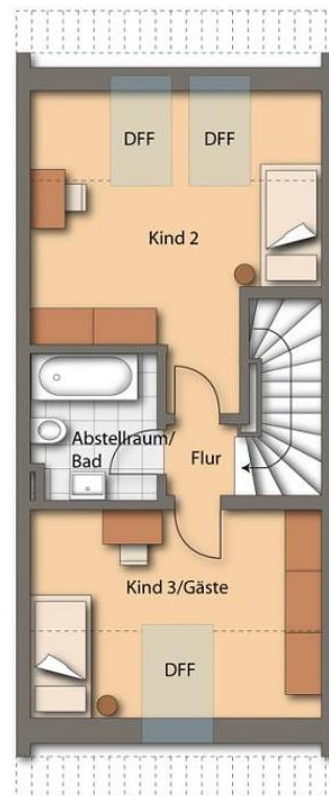
|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Schlafen         | ca. 11,73 m <sup>2</sup> |
| Ankleide         | ca. 6,45 m <sup>2</sup>  |
| Bad              | ca. 7,43 m <sup>2</sup>  |
| Kind 1           | ca. 13,16 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum      | ca. 1,27 m <sup>2</sup>  |
| Flur             | ca. 4,64 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamt OG</b> | ca. 44,68 m <sup>2</sup> |

**DG**

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Kind 2                       | ca. 15,27 m <sup>2</sup> |
| Kind 3                       | ca. 12,04 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum (2. Bad möglich) | ca. 4,73 m <sup>2</sup>  |
| Flur                         | ca. 1,31 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamt DG</b>             | ca. 33,35 m <sup>2</sup> |



**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 m<sup>2</sup>

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

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

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| <b>Finanzierung</b> |              |
| Eigenkapital        | 150.000,00 € |
| Darlehen            | 427.296,25 € |

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| <b>Steuerliche Abschreibung</b>        |              |
| 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 € |

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

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



Hell. Zeitlos. Modern.

## DIE LAGE – IDEAL FÜR DIE GANZE FAMILIE.

