



92353 Postbauer-Heng

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

Postbauer-Heng



525.000 €

Kaufpreis

131,94 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 131,94 m ² |
| 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 Lauffage: 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.



**KfW 40
QNG PLUS
mit Sonderförderung**

2. Bauabschnitt – Haus 4–7

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN



Seite 2

Postbauer-Heng MITTE
Hell. Zeitlos. Modern.

Haus 1 Nr. 30f Haus 2 Nr. 30e Haus 3 Nr. 30d Haus 4 Nr. 30c Haus 5 Nr. 30b Haus 6 Nr. 30a Haus 7 Nr. 30

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 m² |

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 m² |

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 m² |



EG



Dachgeschoss RMH:
Abstellraum könnte
2. Bad ausgebaut werden

1.0G

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.



Hell. Zeitlos. Modern.

DIE LAGE – IDEAL FÜR DIE GANZE FAMILIE.

