



# EXPOSÉ

Kemptener Str. 3, Nürnberg





# NÜRNBERG – HERPERSDORF

## Umgebung

- ✓ Supermärkte, Drogerien
- ✓ Restaurants
- ✓ Bäcker, Metzger
- ✓ Ärzte, Apotheken
- ✓ 5 Kitas+ Grundschule
- ✓ Spielplätze
- ✓ Sportvereine

Optimale Nahversorgung und Freizeitgestaltung direkt vor Ihrer Haustüre fußläufig erreichbar.



## Verkehrsanbindung im Überblick:

- Mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 51, 52, 65, 91 und 651) erreicht man in ca. 25 Minuten die Nürnberger Innenstadt
- 9 km sind es mit dem Auto bis in die Nürnberger Innenstadt
- 3 km bis zur Auffahrt Nbg.-Königshof der A73
- 12 km bis zum Kreuz Nürnberg-Süd, den Autobahnanschlüssen zur A6 und der A9

# LAGEPLAN



Kemptener Str.

# FAKTEN IM ÜBERBLICK

## Die Wohnungen

Bei der Ausstattung der Wohnungen wird bei den Projekten der Berger Gruppe traditionell darauf geachtet, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen. Hier vereinen sich Qualität und Eleganz, um Ihnen ein harmonisches und komfortables Wohnambiente zu bieten.

Freuen Sie sich in Ihrer Wohnung auf hochwertige Ausstattungsdetails wie:

- ✓ Echtholzparkett
- ✓ Qualitätsfliesen
- ✓ Moderne Sanitäreinrichtungen
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Optimierte Fenster
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Medienverteiler
- ✓ Sonnenterrasse oder Sonnenbalkon
- ✓ Gärten im Erdgeschoss
- ✓ Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen



## Nachhaltigkeit

Die Begriffe Nachhaltigkeit und Energiewende sind in aller Munde. Seit Jahren entwickeln wir Projekte, die passgenau und in sinnvollem Maß Elemente der Konstruktion und der Technik zukunftsweisend berücksichtigen. Dabei gilt es gleichermaßen, wirtschaftlichen als auch ökologischen Zielen gerecht zu werden.

Die folgenden Elemente wurden bei diesem Projekt eingeplant:

- ✓ KfW40
- ✓ Wärmepumpe
- ✓ Solaranlage
- ✓ Ziegelbauweise
- ✓ Begrünte Carportanlage



# KAPITALANLAGE

Das **Wachstumschancengesetz** macht es jetzt besonders attraktiv, in Neubauten zu investieren.

## Wirtschaftliche Vorteile:

**Energieeffizienz:** Neubauten sind moderner und energieeffizienter, was die Betriebskosten senkt und den Wert der Immobilie steigert.

**Günstige Finanzierung:** Das Gesetz bietet bessere Kreditkonditionen und staatliche Zuschüsse, was die Finanzierung erleichtert.

**Hohe Nachfrage:** In Städten gibt es eine große Nachfrage nach neuen Wohnungen, was stabile Mieteinnahmen und Wertsteigerungen verspricht.

## Steuerliche Vorteile durch AfA (Absetzung für Abnutzung):

**Abschreibungen:** Sie können die Kosten Ihrer Immobilie steuerlich absetzen. Bei Neubauten sind das 2 % pro Jahr über 50 Jahre.

**Schnellere Abschreibungen:** In den ersten Jahren können Sie durch die neue degressive AfA oft mehr absetzen. Dies senkt die Einkommensteuerlast erheblich.

**Zusätzliche Abschreibungen:** Für bestimmte Maßnahmen wie energetische Bauweisen gibt es zusätzliche Steueranreize.

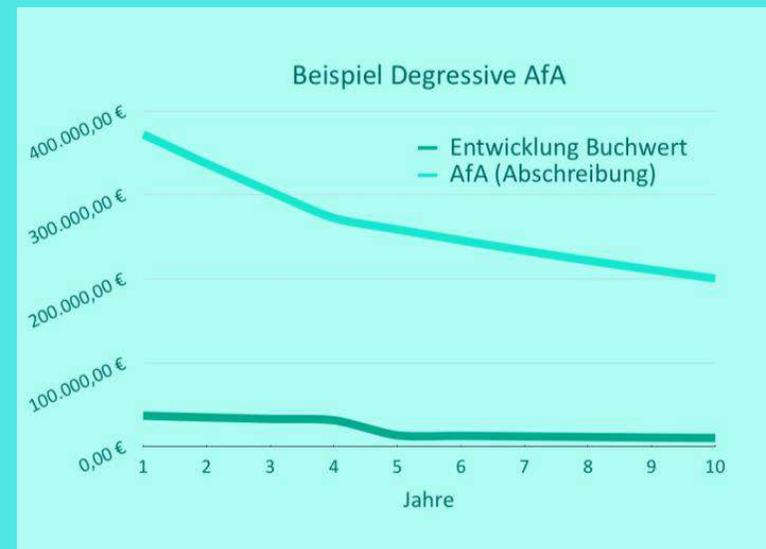
**Fazit:** Investieren in Neubauten lohnt sich dank geringerer Betriebskosten, einfacher Finanzierung und steuerlichen Vorteilen. Das Wachstumschancengesetz schafft die idealen Bedingungen dafür.

Förderungen mit so großen Vorteilen hat es zuletzt nach der Wende gegeben – jetzt profitieren!

## Erhöhte Sonderabschreibung für Kapitalanleger (bei Vermietung)

- ✓ 10 % in den ersten 4 Jahren
- ✓ 5 % in den Jahren 5-10

Gerne erstellen wir Ihnen ein Berechnungsbeispiel.



## Rechtliche Hinweise

Dieses Exposé dient als Verkaufsangebot. Sämtliche Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt. Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen repräsentieren den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung und sind nicht verbindlich. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können.

Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Dargestellte Bodenbeläge und Sanitäreinbauten sind lediglich Planungsbeispiele. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu und alle Flächen Zirka-Angaben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Angegebene Werte beruhen auf Prognosen und können daher abweichen. Irrtümer können nicht ausgeschlossen werden.

Verbindlich für die Ausführung sind im Erwerbsfall allein die notariell beurkundeten Unterlagen. Änderungen der Baubeschreibung/Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt.

Sofern steuerliche Auswirkungen bzw. Gesetze erwähnt werden, stellen diese keine steuerliche Beratung bzw. Garantien dar – individuelle steuerliche Situationen und Grundlagen bleiben unberücksichtigt.

Das Angebot ist freibleibend.

Stand: Juni 2024

## Bildnachweis/Urheberrechte

Licht- und Luftbilder: Berger Bauprojekte GmbH  
Kartenmaterial: Google Maps  
Visualisierungen: Kaltec, Bayreuth  
Grundrisse: BlueMoon, Berlin

## Herausgeber/Anbieter

BERGER BAUPROJEKTE GMBH  
Vertr. d. Hrn. David Weiland  
Fritz-Weidner-Str.4, 90451 Nürnberg