



# Wohnensemble in Ramsberg am Großen Brombachsee

## Haus A

Kernsanierung eines Wohnhauses  
zu 6 Ferienwohnungen

**Dorfstraße 18, 91785 Ramsberg**

## Haus B

Neubau eines Wohnhauses  
mit 6 Ferienwohnungen

**Dorfstraße 18a, 91785 Ramsberg**

## Haus C

Neubau eines Wohnhauses  
mit 5 Eigentumswohnungen

**Bergweg 10, 91785 Ramsberg**

# Inhalt



**04** **Herzlich Willkommen  
in Ramsberg**  
Lage und Umgebung



**06** **Projektübersicht**  
Lageplan  
Projekterklärung



**08** **Haus A**  
Ihre Vorteile  
Fördermöglichkeiten  
Grundrisse / Ansichten /  
Schnitt



**20** **Haus B**  
Ihre Vorteile  
Grundrisse / Ansichten /  
Schnitt



**30** **Haus C**  
Ihre Vorteile  
Fördermöglichkeiten  
Grundrisse / Ansichten /  
Schnitt



**42** **Unser Serviceangebot**  
Einrichtungsservice  
Housekeeping & Vermie-  
tungsservice



**44** **Weitere Informationen**  
Die Nürminger Ausstattung  
Qualität aus einer Hand  
Notizen

# Wir verwirklichen Lebensträume



## **Familie Nürminger**

Roswitha, Marco, Anna, Manfred und Frank Nürminger  
(von links nach rechts)

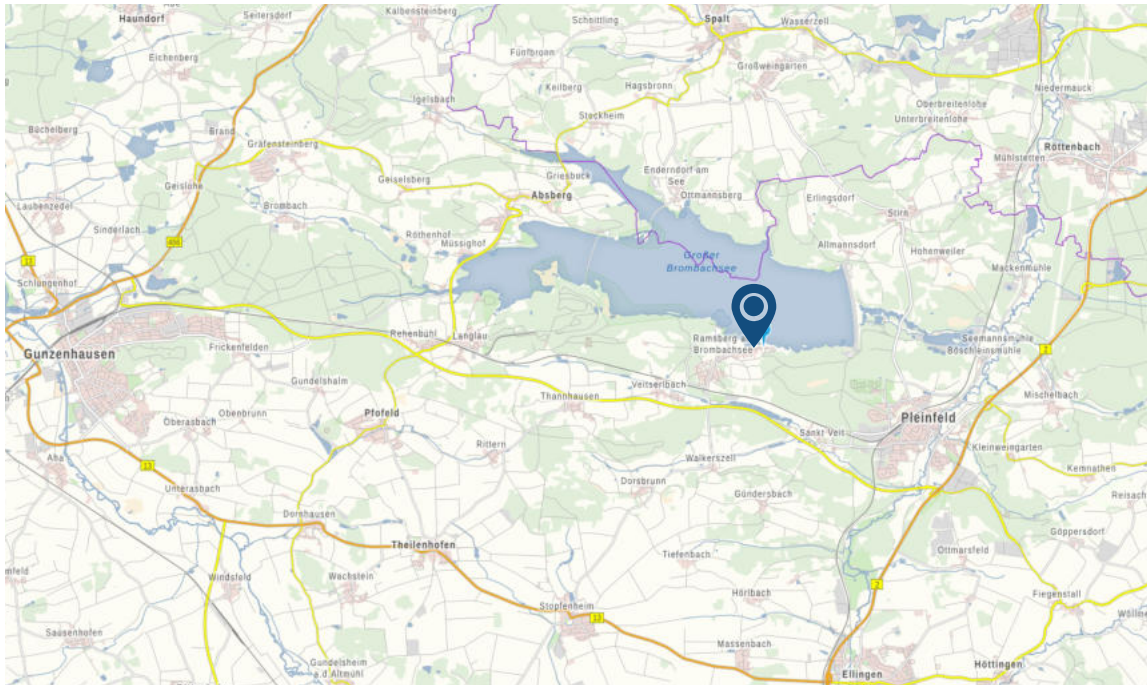
Nicht viele Orte schenken uns mehr Behaglichkeit oder Sicherheit als die eigene Immobilie. Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung sind heute die wohl beste Investition in die Zukunft – sowohl für Sie selbst, als auch für Ihre Kinder oder schlicht als Kapitalanlage.

Der ressourcenschonende Umgang mit unserer Umwelt und die Vermeidung von unnützem Flächenverbrauch durch sinnvolle Nachverdichtung sind uns ebenso wichtig wie ein harmonischer Umgang mit unseren Angestellten, unseren Handwerkern und natürlich mit Ihnen.

Wir freuen uns daher, wenn Sie sich für ein Objekt der Nürminger Group entscheiden. Überzeugen Sie sich von der liebevollen Planung und der spürbaren Wohlfühlatmosphäre.

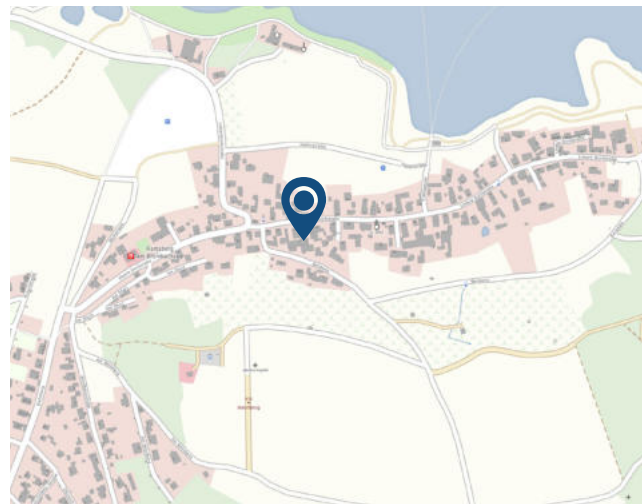
Gerne sind wir persönlich für Sie da!

# Herzlich Willkommen in Ramsberg



## → Lage

Der Ortsteil Ramsberg befindet sich inmitten des Fränkischen Seenlandes unmittelbar am großen Brombachsee



Ramsberg am Großen Brombachsee ist ein Gemeindeteil des Marktes Pleinfeld im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, rund 50km südwestlich von Nürnberg entfernt. Der idyllische Ort, mit ca. 700 Einwohnern und direktem Zugang zum Großen Brombachsee, liegt umgeben von Wäldern, mitten im Herzen des Fränkischen Seenlandes. Hier findet man neben zahlreichen Wassersportmöglichkeiten auch den mit 600 Boots-Liegeplätzen größten Binnen-Segelhafen Deutschlands.

Der nur 300 m entfernte, weitläufige und sehr gepflegte Bade-Strand ist ein Eldorado für alle Natur- und Sportbegeisterte. Die Seen sind mit einem gut ausgebauten Wander- und Radwegenetz erschlossen. Radfahrer, Jogger, Walker, Wanderer und Spaziergänger kommen somit voll auf ihre Kosten. Der mit der Bahn in nur vier Minuten erreichbare Hauptort Pleinfeld verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens (Arztpraxen, Bäckereien, Metzgereien, Gastwirtschaften, zwei Bankfilialen, Apotheke, Post, Supermärkte, Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen usw.). Das kulturelle Angebot rund um den See und in den reizvollen kleinen Städten der Umgebung ist - besonders in den Sommermonaten - nahezu grenzenlos.

Durch den Bahnhof direkt im Ort lässt sich Ramsberg sehr bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Über die Staatsstraße 2222 sind die Bundesstraßen 2, 13 und 466 angebunden, mit denen man leicht in die süddeutschen Metropolen Nürnberg, Augsburg, München, Stuttgart oder auf das weitverzweigte Autobahnnetz gelangt.



01 Luftaufnahme Ramsberg  
02 Entspannung am Strand  
03 Ramsberg, Blick auf den See  
04 Surfen am Großen Brombachsee

# Das Projekt im Überblick

Auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens im Ortskern von Ramsberg entsteht ein Gebäudeareal welches sich zukünftig wie folgt zusammensetzt:

## Haus A

Hierbei handelt es sich um das ehemalige Wohnhaus welches im Zuge einer Nutzungsänderung, verbunden mit einer Kernsanierung zum Effizienzhaus 55EE WPB zu sechs ansprechenden Ferienwohneinheiten umgebaut wird. Im Untergeschoss entsteht ein Souterrainbereich der z.B. als Wellnessbereich ausgebaut, evtl. an die Wohnung 1 angeschlossen und ebenso wie die Wohnungen vermietet werden kann. Durch ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 150.000,- € pro Wohneinheit und einem Zuschuss in Form eines Teilschulderlasses in Höhe von 45.000,- € ist dies die ideale Immobilie für all jene die sich schon immer einen Zweitwohnsitz am See gewünscht haben. Das Apartment kann in den nicht selbst genutzten Zeiten als Ferienwohnung vermietet werden.

## Haus B

Im Bauabschnitt B wird an das Bestandsgebäude ein Neubau angebaut. Auch hier entstehen sechs hochwertige Ferienwohnungen. Das Apartment kann in den nicht selbst genutzten Zeiten als Ferienwohnung vermietet werden.

## Haus C

Mit Zugang vom Bergweg entsteht im hinteren Teil des Areals ein Neubau mit fünf Eigentumswohnungen. Die attraktiven zwei - und drei Zimmer-Wohnungen erfüllen die hohen Vorgaben eines „Klimafreundlichen Neubaus“ EH40 und werden somit durch die KfW über die Programme KfW 297/298 und KfW 300 mit einem zinsvergünstigtem Darlehen gefördert. Für Kapitalanleger besteht die Möglichkeit der 5%igen Abschreibung nach §7b EStG. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist hier nicht möglich. Die Wohnungen können bequem und barrierefrei mit dem Aufzug erreicht werden.

Selbst einen Blick zum See bietet unser Bauvorhaben in 2. Reihe von nahezu allen Wohnungen!



# Lageplan

Gesamtansicht des Grundstückes mit Gartenanteilen, Kinderspielplatz, PKW-Stellplätzen, sowie Fahrradstellplätzen und Müllstandplätzen



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!



# Haus A

## Ferienwohnungen für den Eigenbedarf oder zur Vermietung

Das Gebäude bietet Wohnraum auf drei Ebenen. Die Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse inkl. privatem Gartenanteil oder über einen sonnigen Balkon. Eingebettet in das Feriengebiet „Fränkisches Seenland“, in ruhiger aber dennoch zentraler Lage, bietet diese Wohnanlage einzigartige Lebens- und Wohnqualität. Eine Übersicht der einzelnen Einheiten finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ Kernsanierung zum Effizienzhaus 55 EE WPB
- ▶ Zinsvergünstigtes Darlehen (150.000,- € / Wohnung) durch KfW-Finanzierung
- ▶ Zuschüsse in Höhe von 45.000,- € als Teilschulderlass / Wohnung
- ▶ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ▶ PKW-Stellplätze direkt am Haus
- ▶ Überdachte Fahrradstellplätze

### Highlights

- ▶ Teilweise mit Blick auf den See
- ▶ Photovoltaikanlage für dauerhaft niedrige Stromkosten
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
- ▶ Elektrische Rollläden
- ▶ Qualitativ hochwertige Bäderausstattung mit Markenkeramik

### Vorteile

- ▶ Zweitwohnsitz möglich
- ▶ Ferienwohnung zum Vermieten oder Eigenbedarf
- ▶ Ruhige Wohnanlage, nur 300m vom See
- ▶ Großes Kultur- und Freizeitangebot
- ▶ Ausführung und Verkauf direkt vom Meisterhandwerksbetrieb



Einrichtungsbeispiel Wellnessbereich, Muhr a. See (Franken HSG)

# Ihr Plus: Energiekosten sparen - Förderungen erhalten



## Hohe Umweltverträglichkeit

Das nach dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard „KfW 55EE WPB“ sanierte Haus, benötigt nur noch einen Bruchteil der Energie eines Standardhauses.

Durch moderne Anlagentechnik vermindern Sie den CO<sup>2</sup>-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Anlagentechnik

Die moderne Anlagentechnik besteht aus einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer zentralen Warm-Wasser-Erzeugung.

Ergänzt wird diese mit einer Photovoltaikanlage.

Somit profitieren Sie langfristig von den niedrigen Betriebskosten durch den geringen Energiebedarf.



## Gebäudehülle

Rundum gut gedämmt. Dank Vollwärmeschutz bleibt es im Sommer innen angenehm kühl und im Winter wohlig warm. Aufgrund niedriger Wärmebrücken und der hochwertigen Bauteile ist Schluss mit unnötigem Heizen.

Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für Ruhe in Ihren vier Wänden.

## KfW-Förderprogramm 261

In Abstimmung mit Energieberatern werden bei der Sanierung von Haus A die strengen Vorgaben der KfW für ein Effizienzhaus 55 EE WPB erfüllt.

Dies bedeutet für Sie als zukünftiger Eigentümer, dass Sie pro Apartment ein KfW-Darlehen bis zu 150.000,-- € zu sehr niedrigen Konditionen erhalten können.

Die Besonderheit dieser KfW-Finanzierung liegt in einem nicht-rückzahlbarem Teilschulderlass. So bekommen Sie bei einem Effizienzhaus 55EE WPB, nach Durchführung der Sanierung einen Zuschuss i.H. von derzeit 45.000,-- € / Wohnung (30% vom KfW-Kredit), der direkt dem KfW-Darlehen als Sondertilgung gutgeschrieben wird.

So beträgt das tatsächliche KfW-Darlehen danach nur noch 105.000,-- €.



Angaben nach den zum Zeitpunkt der Exposéerstellung geltenden Gesetzen, Normen und Verordnungen.

# Haus A

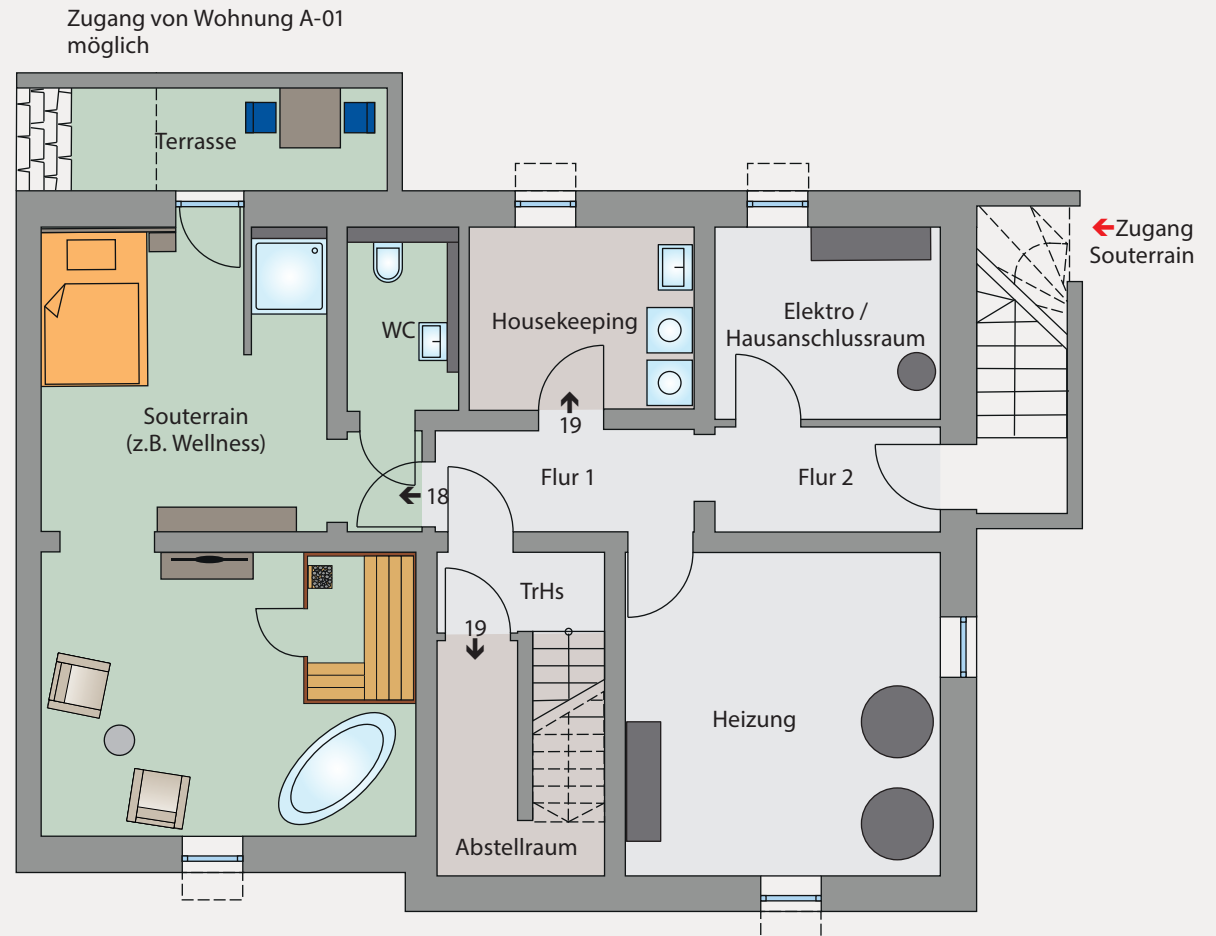
## Untergeschoss



Wellness 18	Fläche m <sup>2</sup>
Wellness	35,82
WC	3,79
Terrasse	6,40
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>46,01</b>

Housekeeping 19	Fläche m <sup>2</sup>
Housekeeping	7,15
Abstellraum Treppenhaus	6,26
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>13,41</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Flur 1	4,19
Flur 2	4,85
Heizung	17,76
Elektro / (HA)-Raum	7,73
Treppenhaus	2,56
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>37,09</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus A

## Erdgeschoss

Wohnung 01   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	15,30
Schlafen	12,80
Bad	4,94
Abstellraum (AR)	1,90
Flur	3,32
Terrasse (4,65 m <sup>2</sup> )	2,33
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>40,59</b>
Grünfläche	ca. 18,00

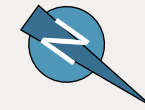
Wohnung 02   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	16,18
Schlafen	14,60
Bad	6,33
Abstellraum (AR)	1,56
Flur	5,34
Terrasse (4,65 m <sup>2</sup> )	2,33
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>46,34</b>
Grünfläche	ca. 24,00

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	10,54
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>10,54</b>



# Haus A

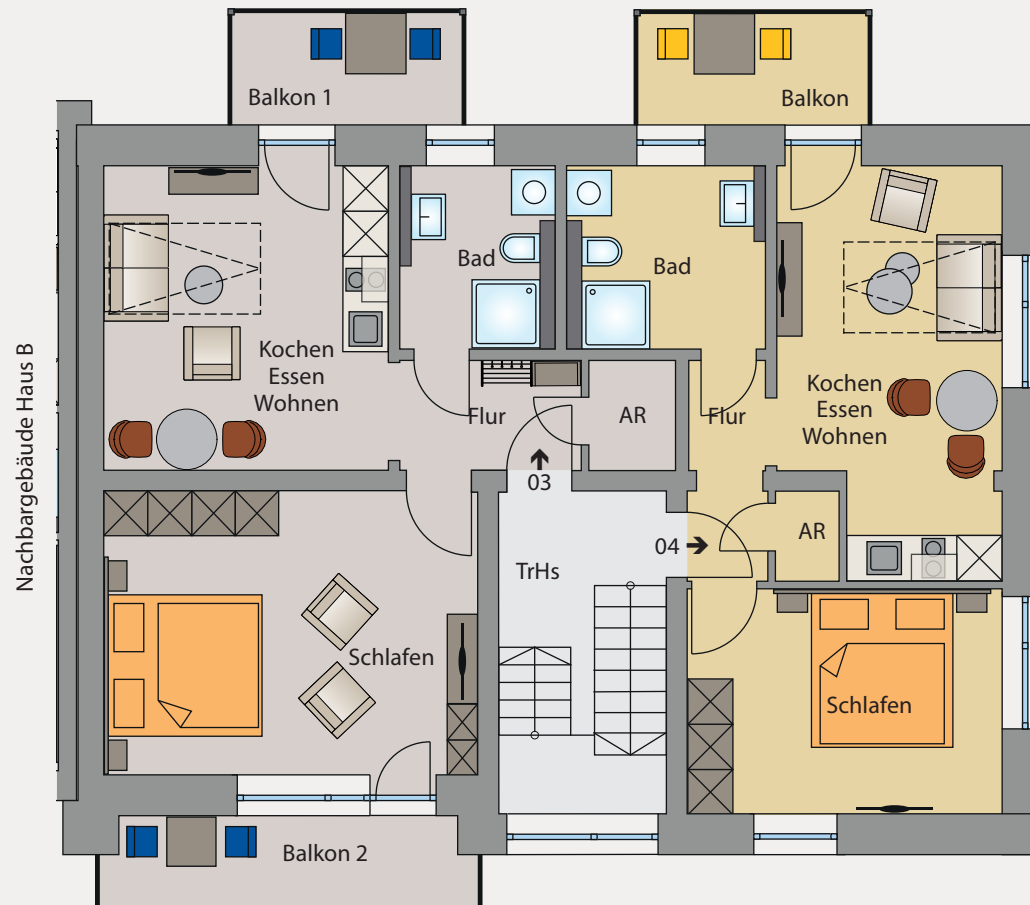
## 1. Obergeschoss



Wohnung 03   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	15,52
Schlafen	18,73
Bad	5,15
Abstellraum (AR)	1,67
Flur	3,51
Balkon 1 (4,65 m <sup>2</sup> )	2,33
Balkon 2 (3,91 m <sup>2</sup> )	1,96
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>48,87</b>

Wohnung 04   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	15,41
Schlafen	12,82
Bad	5,98
Abstellraum (AR)	1,00
Flur	3,16
Balkon (4,65 m <sup>2</sup> )	2,33
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>40,70</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	9,46
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>9,46</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus A

## Dachgeschoss

Wohnung 05   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,43
Schlafen	8,86
Bad	4,41
Abstellraum (AR)	1,83
Balkon (5,31 m <sup>2</sup> )	2,66
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>39,19</b>
Spitzboden (Nutzfläche)	19,34

Wohnung 06   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	19,46
Schlafen	10,86
Bad	4,49
Abstellraum (AR)	1,04
Flur	1,11
Balkon (5,27 m <sup>2</sup> )	2,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>39,60</b>
Spitzboden (Nutzfläche)	19,34

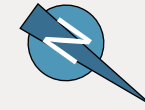
Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	3,78
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>3,78</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

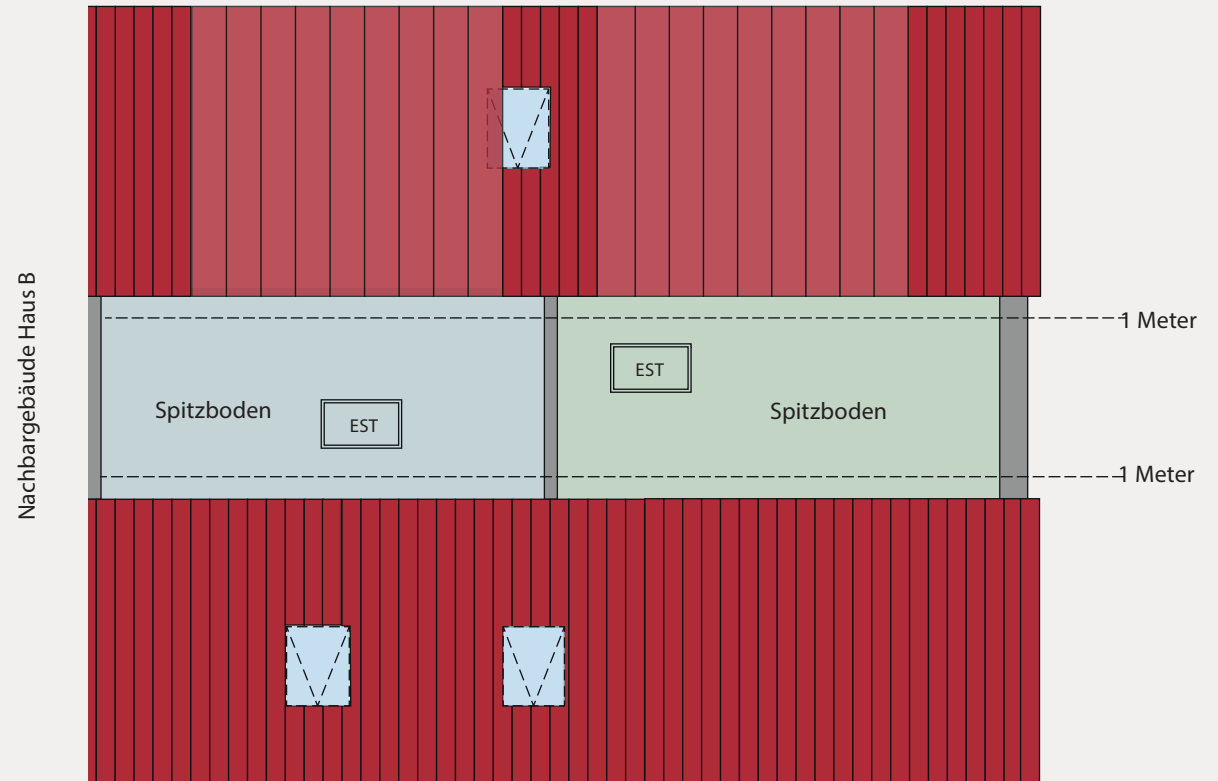
# Haus A

## Spitzboden



Wohnung 05   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	19,34
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>19,34</b>

Wohnung 06   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	19,34
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>19,34</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Ansichten

Ansicht Osten



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Ansicht Norden



# Haus A

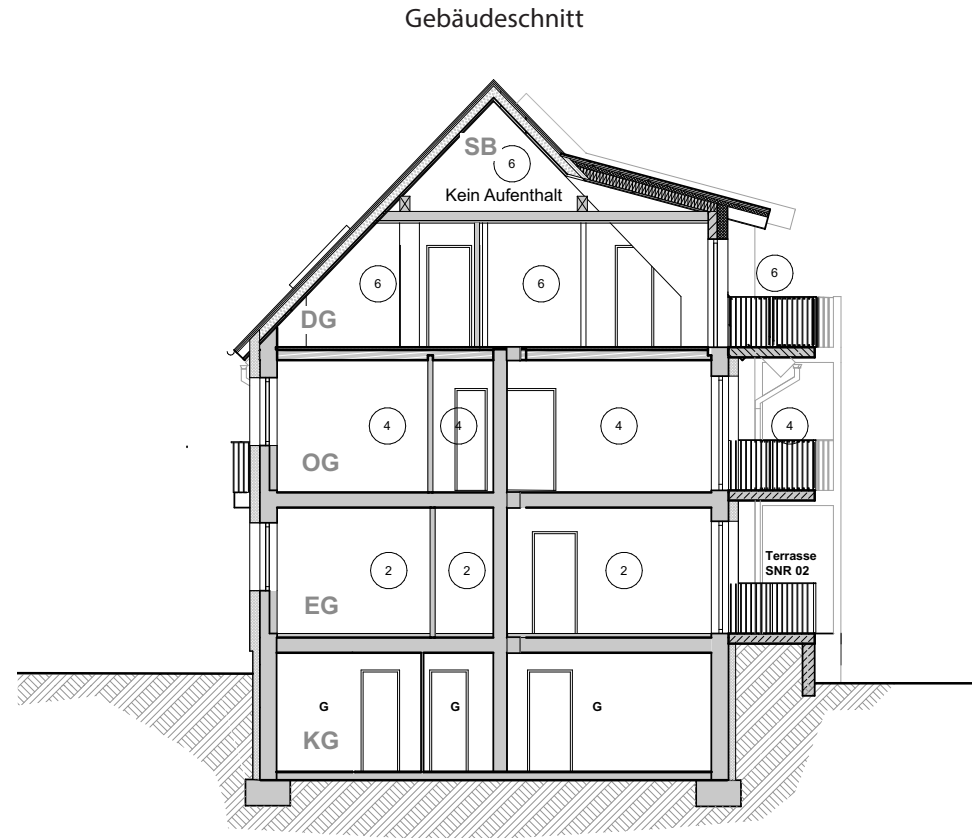
## Ansichten

Ansicht Westen



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus A Schnitt



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!



# Haus B

## Ferienwohnungen zur Kapitalanlage

Das Gebäude bietet Wohnraum auf drei Ebenen. Die Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse inkl. privatem Gartenanteil oder über einen sonnigen Balkon. Eingebettet in das Feriengebiet „Fränkisches Seenland“, in ruhiger aber dennoch zentraler Lage, bietet diese Wohnanlage hohes Potenzial für gut ausgelastete Ferienwohnungen. Eine Gesamtansicht der Wohnanlage und die Übersichten der einzelnen Einheiten finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ Klimafreundlicher Neubau EH 40
- ▶ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ▶ PKW-Stellplätze direkt am Haus
- ▶ Überdachte Fahrradstellplätze

### Highlights

- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
- ▶ Elektrische Rollläden
- ▶ Qualitative Bäderausstattung mit Markenkeramik

### Vorteile

- ▶ Zweitwohnsitz möglich
- ▶ Ferienwohnung zum Vermieten oder Eigenbedarf
- ▶ Ruhige Wohnanlage nur 300m vom Strand entfernt
- ▶ Großes Kultur- und Freizeitangebot
- ▶ Ausführung und Verkauf direkt vom Meisterhandwerksbetrieb



# Ihr Plus: Hohe Energieeffizienz



## Hohe Umweltverträglichkeit

Das nach dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard „Klimafreundlicher Neubau EH 40“ geplante Haus benötigt nur noch einen Bruchteil der Energie eines Standardhauses.

Durch moderne Anlagentechnik vermindern Sie den CO<sup>2</sup>-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Anlagentechnik

Die moderne Anlagentechnik besteht aus einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer zentralen Warm-Wasser-Erzeugung.

Somit profitieren Sie langfristig von den niedrigen Betriebskosten durch den geringen Energiebedarf.



## Gebäudehülle

Rundum gut gedämmt. Dank Vollwärmeschutz bleibt es im Sommer innen angenehm kühl und im Winter wohlig warm. Aufgrund niedriger Wärmebrücken und der hochwertigen Bauteile ist Schluss mit unnötigem Heizen.

Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für Ruhe in Ihren vier Wänden.

## Kapitalanleger

### KfW-Förderprogramm 298

### Degressive AfA nach §7 Abs. 5a EStG

Der Klimafreundliche Neubau EH40 wird mit dem KfW-Programm 298 gefördert. Hierbei profitieren Sie von einem zinsvergünstigtem Darlehen in Höhe von 100.000,- € pro Wohneinheit.

Desweiteren besteht die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach §7 Abs. 5a EStG. Hierbei können im ersten Jahr 5% der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren jeweils 5 % vom Restwert.



# Haus B

## Erdgeschoss

Wohnung 07   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,36
Schlafen 1	12,80
Schlafen 2	9,33
Bad	5,59
Abstellraum (AR)	1,44
Flur	3,00
Terrasse (6,12 m <sup>2</sup> )	3,06
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>56,58</b>
Grünfläche	ca. 27,00

Wohnung 08   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	16,87
Schlafen	10,52
Bad	5,08
Abstellraum (AR)	1,90
Flur	3,11
Terrasse (5,27 m <sup>2</sup> )	2,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>40,12</b>
Grünfläche ca.	ca. 24,00

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus	10,82
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>10,82</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus B

## 1. Obergeschoss

Wohnung 09   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	21,36
Schlafen 1	12,80
Schlafen 2	9,33
Bad	5,59
Abstellraum (AR)	1,44
Flur	3,00
Balkon (6,12 m <sup>2</sup> )	3,06
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>56,58</b>

Wohnung 10   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	16,87
Schlafen	10,52
Bad	5,08
Abstellraum (AR)	1,90
Flur	3,11
Balkon (5,27 m <sup>2</sup> )	2,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>43,18</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	11,38
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>11,38</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus B

## Dachgeschoss



Wohnung 11   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	19,79
Schlafen	10,41
Bad	5,04
Abstellraum (AR)	1,05
Flur	1,74
Balkon (6,48 m <sup>2</sup> )	3,24
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>41,27</b>
Spitzboden (Nutzfläche)	15,92

Wohnung 12   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	18,06
Schlafen	10,43
Bad	5,08
Abstellraum (AR)	2,58
Balkon (5,63 m <sup>2</sup> )	2,82
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>38,97</b>
Spitzboden (Nutzfläche)	15,92

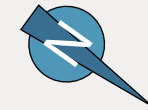
Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	3,31
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>3,31</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

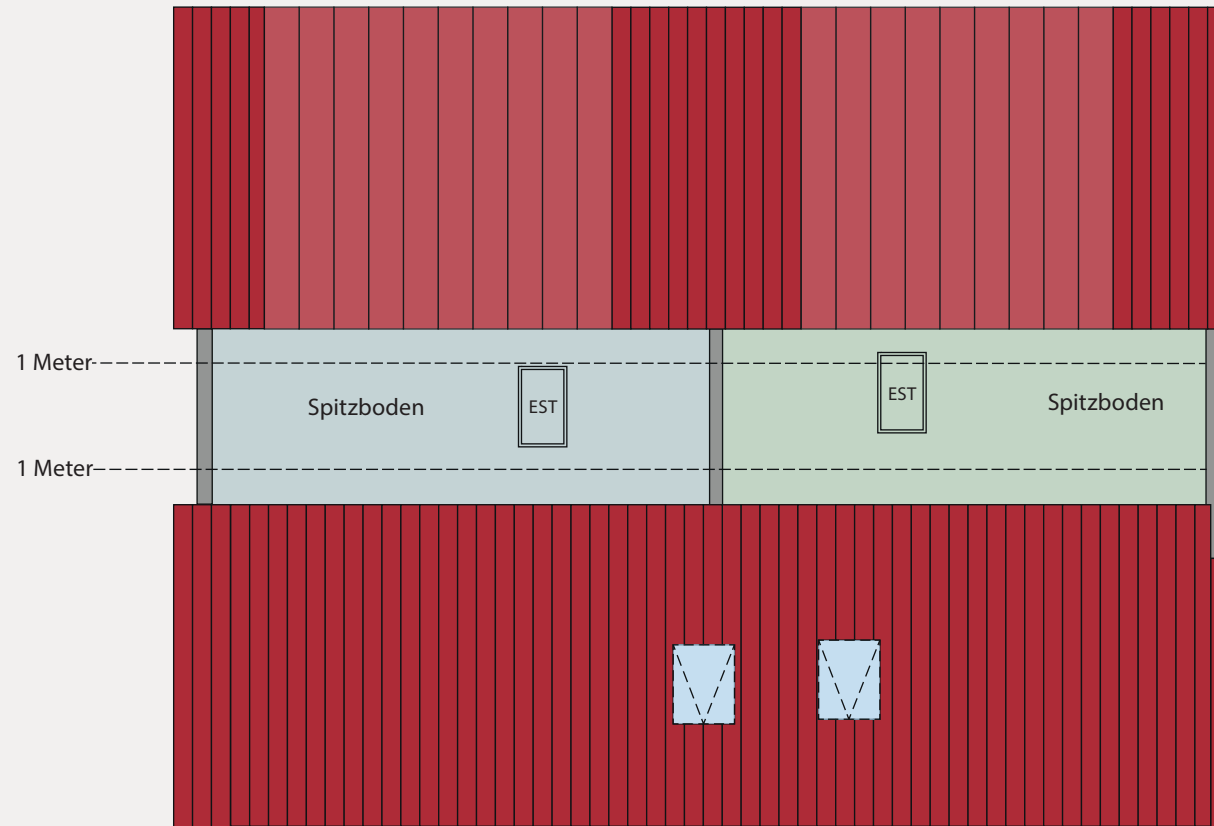
# Haus B

## Spitzboden



Wohnung 11   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	15,92
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>15,92</b>

Wohnung 12   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	15,92
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>15,92</b>

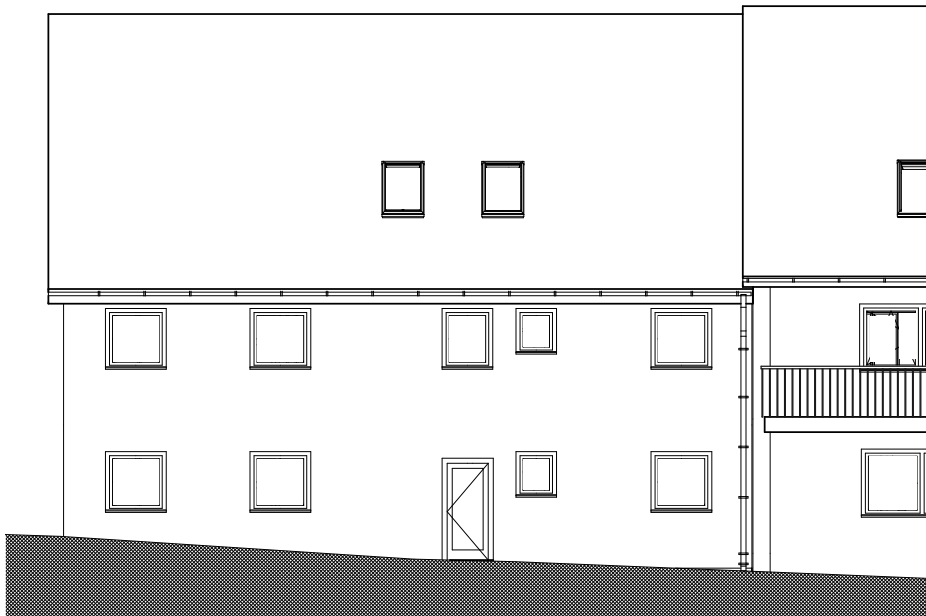


**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

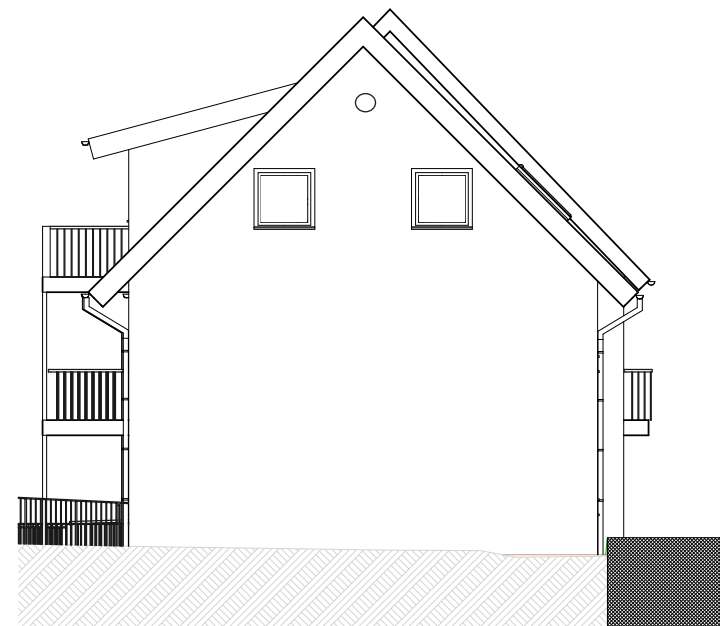
# Haus B

## Ansichten

Ansicht Osten



Ansicht Süden



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

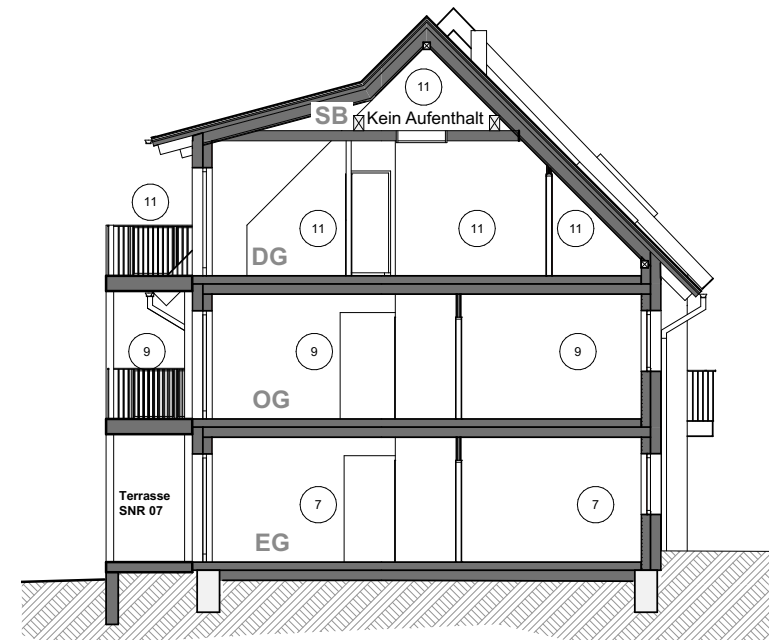
# Haus B

## Ansichten / Schnitt

Ansicht Westen



Gebäudeschnitt



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!



# Haus C

## Komfortable Wohnanlage in traumhafter Umgebung mit Aufzug

Das Gebäude mit Aufzug bietet Wohnraum auf drei Ebenen. Die Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse inkl. privatem Gartenanteil oder über einen sonnigen Balkon. Eingebettet in das Feriengebiet „Fränkisches Seenland“, in ruhiger aber dennoch zentraler Lage, bietet diese Wohnanlage einzigartige Lebens- und Wohnqualität. Eine Gesamtansicht des Mehrfamilienhauses und die Übersichten der einzelnen Einheiten finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ Effizienzhaus „Klimafreundlicher Neubau EH40“
- ▶ Zinsvergünstigtes Darlehen durch KfW-Finanzierung
- ▶ Sonderabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG möglich
- ▶ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ▶ teilweise überdachte PKW-Stellplätze, Kellerabteile, Technik- und Fahrradraum im Kellergeschoss, Stellplätze direkt vor dem Haus
- ▶ Alle Etagen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sind bequem mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar

### Highlights

- ▶ teilweise mit Blick auf den See
- ▶ Photovoltaikanlage für dauerhaft niedrige Stromkosten
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat und Elektrische Rollläden
- ▶ barrierefreie Wohnungen mit Aufzug erreichbar
- ▶ Qualitativ hochwertige Bäderausstattung mit Markenkeramik

### Vorteile

- ▶ Wohnlage im Ferienparadies
- ▶ Eigentumswohnung zum Vermieten oder Eigenbedarf
- ▶ Vielfältige Fördermöglichkeiten
- ▶ Ruhige Wohnanlage nur 300m vom Strand
- ▶ Großes Kultur- und Freizeitangebot
- ▶ Ausführung und Verkauf direkt vom Meisterhandwerksbetrieb



# Ihr Plus: Vielfältige Fördermöglichkeiten nutzen



## Hohe Umweltverträglichkeit

Das nach dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard „Klimafreundlicher Neubau EH 40“ geplante Haus benötigt nur noch einen Bruchteil der Energie eines Standardhauses. Durch moderne Anlagentechnik vermindern Sie den CO<sup>2</sup>-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Anlagentechnik

Die moderne Anlagentechnik besteht aus einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer zentralen Warm-Wasser-Erzeugung.

Ergänzt wird diese mit einer Photovoltaikanlage.

Somit profitieren Sie langfristig von den niedrigen Betriebskosten durch den geringen Energiebedarf.



## Gebäudehülle

Rundum gut gedämmt. Dank Vollwärmeschutz bleibt es im Sommer innen angenehm kühl und im Winter wohlig warm. Aufgrund niedriger Wärmebrücken und der hochwertigen Bauteile ist Schluss mit unnötigem Heizen.

Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für Ruhe in Ihren vier Wänden.

## Junge Familien

### **KfW-Förderprogramm 300**

In Abstimmung mit Energieberatern werden beim Bau von Haus C die strengen Vorgaben der KfW für einen „Klimafreundlichen Neubau“ erfüllt

Dies bedeutet für Sie als junge Familie, dass Sie pro Apartment ein zinsvergünstigtes KfW-Darlehen bis zu 200.000,-- € zu sehr niedrigen Konditionen erhalten können.

## Kapitalanleger

### **KfW-Förderprogramm 298**

#### **Degressive AfA nach §7 Abs. 5a EStG**

Der Klimafreundliche Neubau EH40 wird mit dem KfW-Programm 298 gefördert. Hierbei profitieren Sie von einem zinsvergünstigtem Darlehen in Höhe von 100.000,- € pro Wohneinheit.

Desweiteren besteht die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach §7 Abs. 5a EStG. Hierbei können im ersten Jahr 5% der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren jeweils 5 % vom Restwert.

## Senioren

### **KfW-Förderprogramm 298**

#### **Serviceleistungen**

Der Klimafreundliche Neubau EH40 wird mit dem KfW-Programm 298 gefördert. Hierbei profitieren Sie von einem zinsvergünstigtem Darlehen in Höhe von 100.000,- € pro Wohneinheit.

Alle Eigentümer des Hauses C haben die Möglichkeit die laufende Pflege ihrer Wohnung an einen Dienstleister zu vergeben, der auch für die Ferienwohnungen beauftragt werden kann. Des Weiteren kann ein Wäscheservice angeboten werden.

# Haus C

## Kellergeschoss

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Keller C13	2,94
Keller C14	4,60
Keller C15	3,04
Keller C16	3,09
Keller C17	4,64
Fahrradraum	17,92
Technikraum	14,86
Flur	3,14
Treppenhaus	12,39
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>66,62</b>



# Haus C

## Untergeschoss

Wohnung 13   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	15,27
Schlafen	12,78
Bad	5,73
Flur	2,83
Terrasse 1 (5,87 m <sup>2</sup> )	2,94
Terrasse 2 (5,87 m <sup>2</sup> )	2,94
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>42,49</b>
Grünfläche 1	ca. 37,00
Grünfläche 2	ca. 52,00

Wohnung 14   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	18,95
Schlafen 1	11,52
Schlafen 2	10,52
Bad	5,33
Abstellraum (AR)	1,45
Flur 1	4,22
Flur 2	1,55
Balkon (24,41 m <sup>2</sup> )	12,21
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>65,75</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	12,31
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>12,31</b>



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus C

## Erdgeschoss



Wohnung 15   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	15,33
Schlafen	12,73
Bad	5,76
Flur	2,83
Balkon (5,27 m <sup>2</sup> )	2,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>39,29</b>

Wohnung 16   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	18,95
Schlafen 1	11,52
Schlafen 2	10,42
Bad	5,45
Abstellraum (AR)	1,45
Flur 1	4,22
Flur 2	1,51
Balkon (16,83 m <sup>2</sup> )	8,42
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>61,94</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	12,55
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>12,55</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus C

## Dachgeschoss



Wohnung 17   Zimmer 4	Fläche m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	27,42
Schlafen 1	12,08
Schlafen 2	11,23
Schlafen 3	8,97
Bad	6,98
WC	1,72
Abstellraum (AR)	1,11
Flur	3,87
Balkon 1 (14,65 m <sup>2</sup> )	7,33
Balkon 2 (5,27 m <sup>2</sup> )	2,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>83,35</b>
Spitzboden (Nutzfläche)	31,75

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	7,68
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>7,68</b>

### Highlight der Wohnung:

- Direkter Zugang vom Aufzug in die Wohnung
- Blick auf den Brombachsee



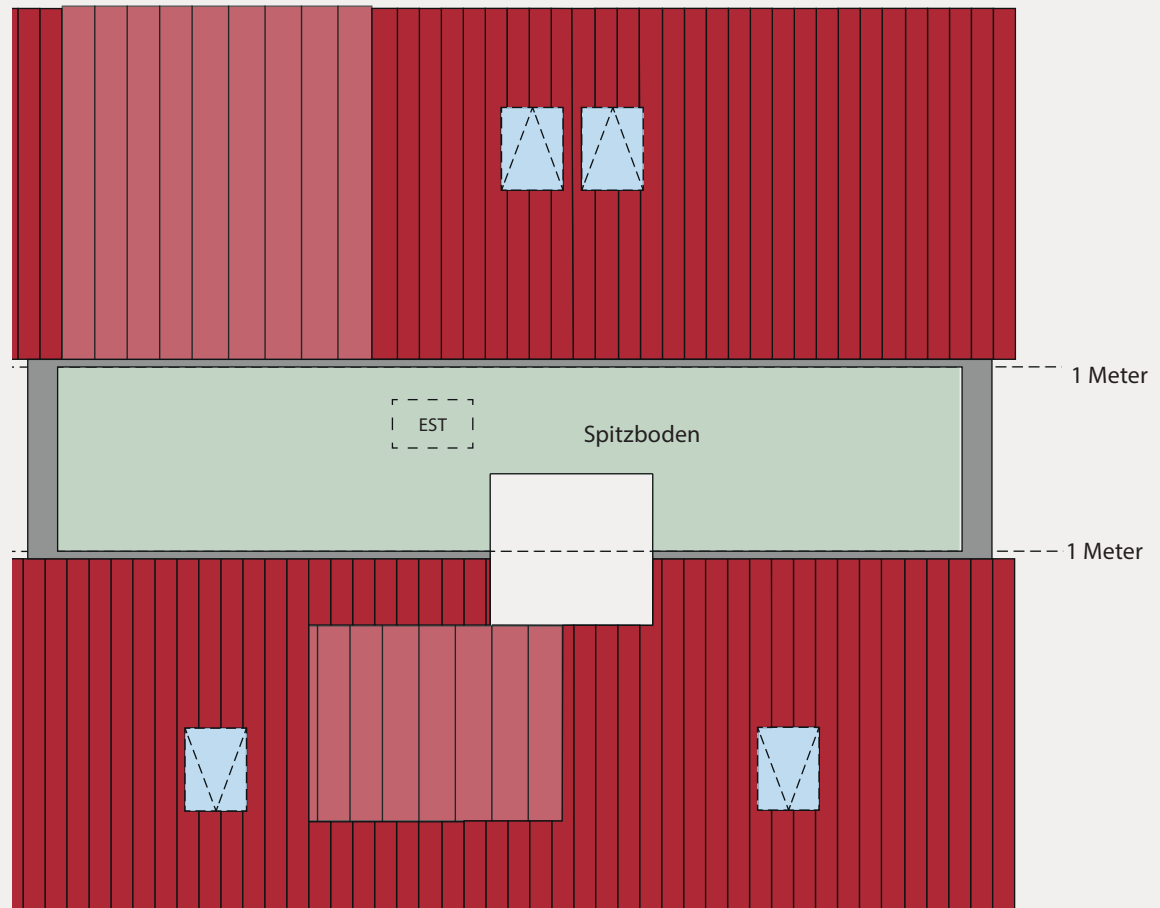
**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus C

## Spitzboden



Wohnung 17   Zimmer 4	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	31,75
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>31,75</b>



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus C

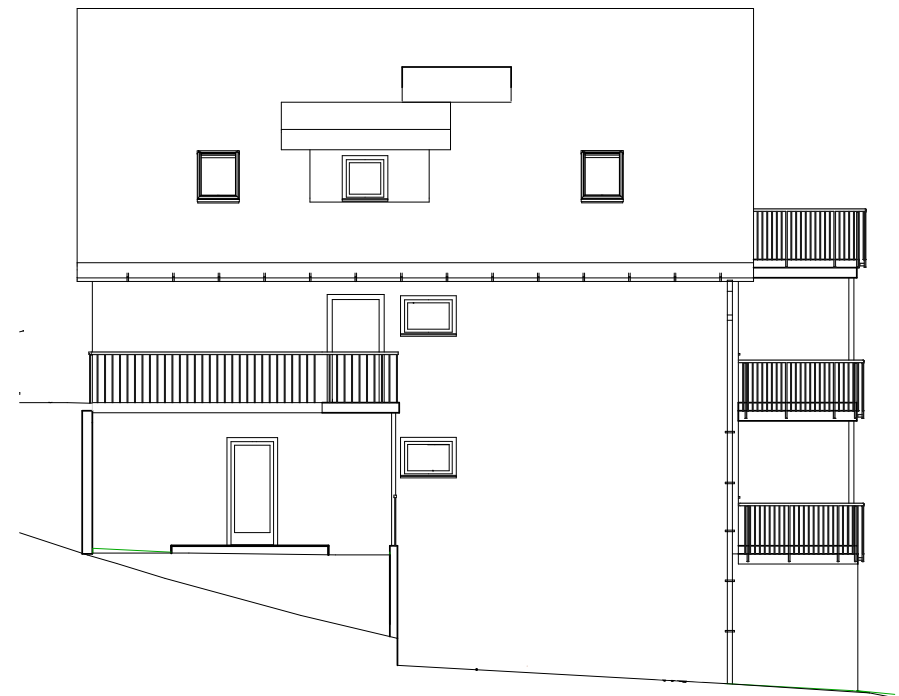
## Ansichten



Ansicht Norden



Ansicht Osten



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

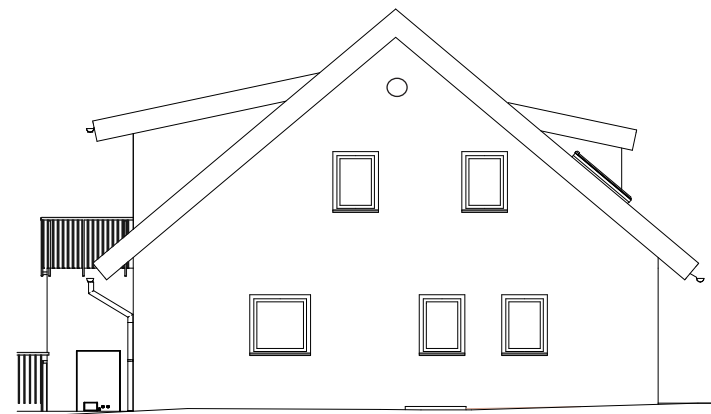
# Haus C

## Ansichten

Ansicht Westen



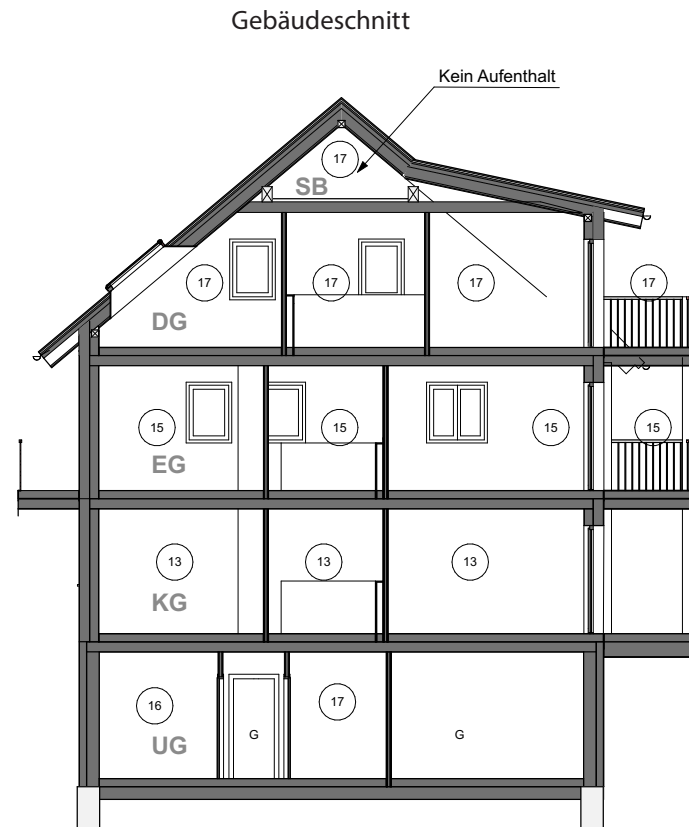
Ansicht Süden



**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Haus C

## Schnitt





Einrichtungsbeispiel, Ferienwohnung Muhr a. See (Franken HSG)

# Unser Serviceangebot

## Einrichtungsservice

Für jede Wohnung entwickeln wir funktionelle Raumkonzepte mit modernen und belastbaren Materialien.

## Housekeeping & Vermietungsservice

Auf Wunsch können Sie die Endreinigung Ihrer Ferienwohnung oder die laufende wöchentliche Pflege Ihrer Eigentumswohnung bei uns buchen. Als weitere Leistungen bieten wir Ihnen einen Wäscheservice an. Wenn Sie die Vermietung Ihrer Ferienimmobilie nicht selber betreiben möchten, sind wir auch zu diesem Thema für Sie da.



Einrichtungsbeispiel,  
Ferienwohnung Muhr a. See (Franken HSG)



Einrichtungsbeispiel,  
Ferienwohnung Muhr a. See (Franken HSG)

# Die Nürminger Ausstattung

Die ausschließliche Verarbeitung hochwertiger Materialien sichert den Eigentümern höchste Qualitätsstandards. Für die Bodenbeläge verwenden wir Feinsteinzeug aus Italien oder Deutschland. Unsere zeitlos eleganten Badmöbel beziehen wir von namhaften Herstellern aus Europa.



# Qualität aus einer Hand



Wir haben schon viele Ideen umgesetzt und Erfahrung darin, auch für die erstaunlichsten Wünsche eine Lösung zu finden. Sorgenfreies Wohnen heißt für uns, gehobenen Ansprüchen gerecht zu werden. Hell, freundlich und geräumig muss es sein, mit einer Prise Eleganz und Gemütlichkeit.

In unserem Bemusterungszentrum in Gunzenhausen finden Sie Bodenbeläge wie Fliesen, Naturstein sowie Parkett-, Laminat, Teppich- und Korkböden.

Außerdem haben Sie eine große Auswahl an Haus- und Zimmertüren, Wohnwänden, Putzsystemen, Treppen und Fenstern. Zudem führen wir Badmöbel, Sanitärartikel und Wellnessangebote wie Saunen und Infrarotkabinen.

Zusammen mit unserem Partner „Schulers Küchen“ in Burgoberbach verwirklichen wir außerdem Ihre Traumküche.

Durch unsere ständige Qualitätskontrollen und der Ausführung der Baumaßnahmen durch regionale Handwerksbetriebe übergeben wir unsere kleinen und feinen Wohnanlagen mängelfrei und ohne Beanstandungen.



# Allgemeine Hinweise

## Prospektvorbehalt

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung, die gesondert gedruckt wird und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Ebenso gilt dies für Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche.

## Anmerkung

Generell sind die eingebauten Materialien, die Grundrisssaufteilung etc. entsprechend dem Bautenstand maßgebend. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Im Plan befinden sich zusätzliche Gegenstände, welche nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Diese sind nicht Bestandteil des Kaufes. Maßgeblich ist die Baubeschreibung. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Waschmaschinen und Schränke.

Bei den angegebenen Flächenmaßen im Prospekt handelt es sich um die ermittelte Wohnfläche nach der Eingabeplanung. Durch die Werkplanung kann es daher noch zu Änderungen der Wohnfläche und Maßhaltigkeit der Räume kommen.

## Allgemeines

Aus den in diesem Exposé enthaltenen Plänen und Angaben (u.a. Fördermittel) lassen sich keinerlei Ansprüche ableiten. Die 3D-Vi-

sualisierung kann vom Eingabeplan abweichen. Für Ausführungen sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:100 sowie die detaillierte Baubeschreibung maßgebend. Änderungen in der Ausführung oder Maßabweichungen sind möglich und bleiben jederzeit ausdrücklich dem Bauträger vorbehalten. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Gestaltungselemente werden durch den Architekten festgelegt. Sofern rechtzeitig bekannt und planerisch möglich, können die Wohnungen den Wünschen der Käufer angepasst werden. Die Installationszonen und die Statik dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Möblierung dient als Beispiel und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

## Bildnachweis

Alle Fotos und Illustrationen ©Nürminger Group, bis auf:

Seite 2 links o.: © TV Fränkisches Seenland/Markt Pleinfeld

Seite 2 rechts u.: © Dansani

Seite 4: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 01.2024)

Seite 5 Bild 1: © Elmejor, <https://de.m.wikipedia.org>

Seite 5 Bild 2: © Archiv Tourismusverband

Seite 5 Bild 3: © TV Fränkisches Seenland/MS Brombachsee

Seite 5 Bild 4: © TV Fränkisches Seenland/Stefan Schaller

Seite 44 o.: ©Steuler

Seite 44 u.: ©Mauersberger

Seite 45 o.: © Aviano

Seite 46 links u.: ©Dansani





*5.000 m<sup>2</sup> Inspiration*

Nürminger Wohnimmobilien GmbH  
Im Herrmannshof 1a  
91595 Burgoberbach  
Telefon: 09805 9336-55  
E-Mail: [anfrage@nuerminger.de](mailto:anfrage@nuerminger.de)  
[www.nuerminger.de](http://www.nuerminger.de)