



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
Das finanzielle PLUS
Grundrisse / Ansichten /
Schnitt



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



42 **Unser Serviceangebot**
Einrichtungsservice
Ausstattungsservice
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)

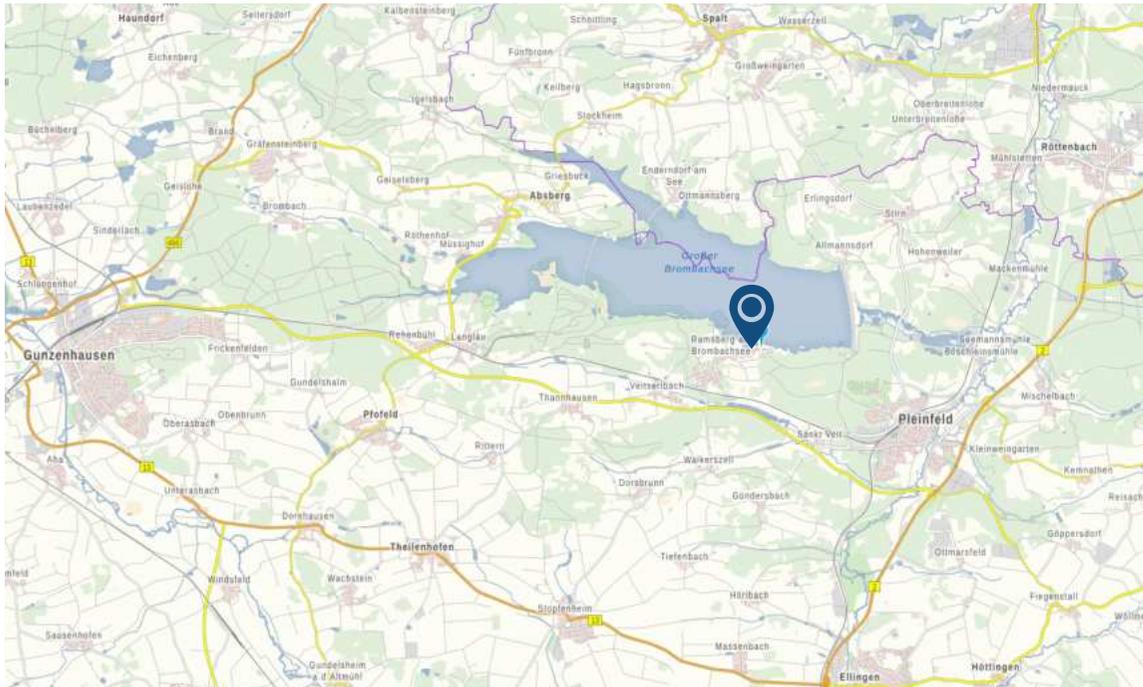
Nicht viele Orte schenken uns mehr Behaglichkeit oder Sicherheit als die eigene Immobilie. Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung sind heute die wohl beste Investition in die Zukunft – sowohl für Sie selbst, als auch für Ihre Kinder oder schlicht als Kapitalanlage.

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 Wohlühlmosphäre.

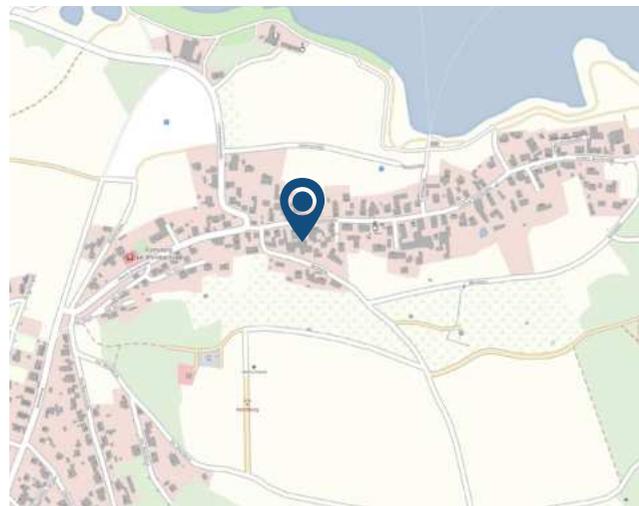
Gerne sind wir persönlich für Sie da!

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



02



03



04

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 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 (max. 6 Monate am Stück).

Haus B

Im Bauabschnitt B wird an das Bestandsgebäude ein Neubau angebaut. Auch hier entstehen sechs hochwertige Ferienwohnungen. Ihr finanzielles Plus ist, dass sie diese Wohnungen als umsatzsteuerlicher Unternehmer ankaufen und somit der Kaufpreis der Apartments ohne Mehrwertsteuer angeboten wird. Die Ferienwohnungen eignen sich ideal für Kapitalanleger, welche die Ferienwohnungen hauptsächlich vermieten und z.B. nur wenige Tage im Jahr selber nutzen möchten.

Haus C

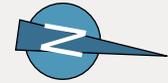
Mit Zugang vom Bergweg entsteht im hinteren Teil des Areals ein Neubau mit fünf Eigentumswohnungen. Die attraktiven zwei - und drei Zimmer-Wohnungen erfüllen die hohen Vorgaben eines „Klimafreundlichen Neubaus“ EH40 und werden somit durch die KfW über die Programme KfW 297/298 und KfW 300 mit einem zinsvergünstigtem Darlehen ab 0,34% (KfW, Stand 12.08.24) gefördert. Für Kapitalanleger besteht die Möglichkeit der 5%igen Abschreibung nach §7b EStG. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist hier nicht möglich.

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 CO²-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter 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 Exposéeerstellung geltenden Gesetzen, Normen und Verordnungen.

Haus A

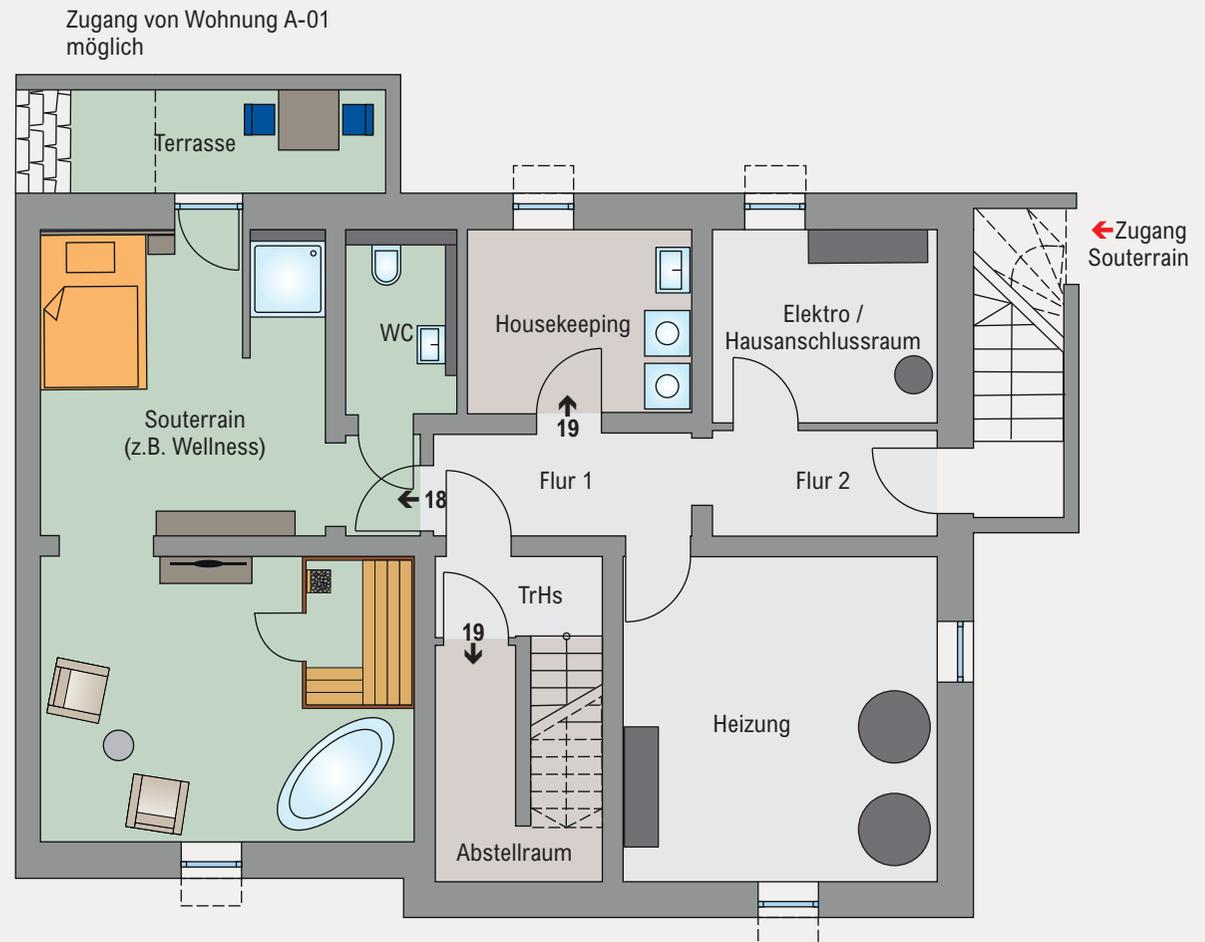
Untergeschoss



Wellness 18	Fläche m ²
Wellness	35,82
WC	3,79
Terrasse	6,40
Nutzfläche gesamt	46,01

Housekeeping 19	Fläche m ²
Housekeeping	7,15
Abstellraum Treppenhaus	6,26
Nutzfläche gesamt	13,41

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



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

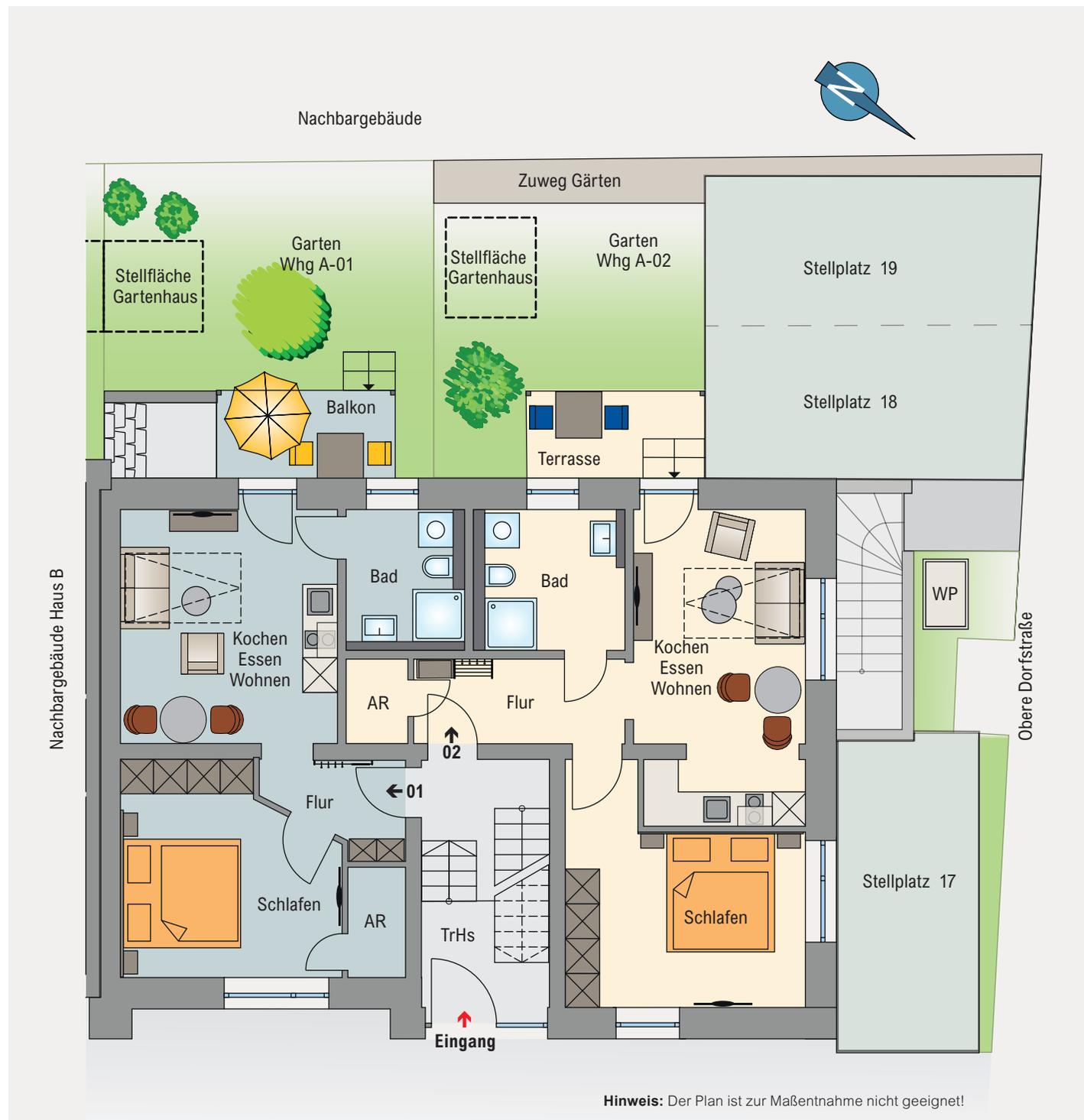
Haus A

Erdgeschoss

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

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

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	10,54
Nutzfläche gesamt	10,54



Haus A

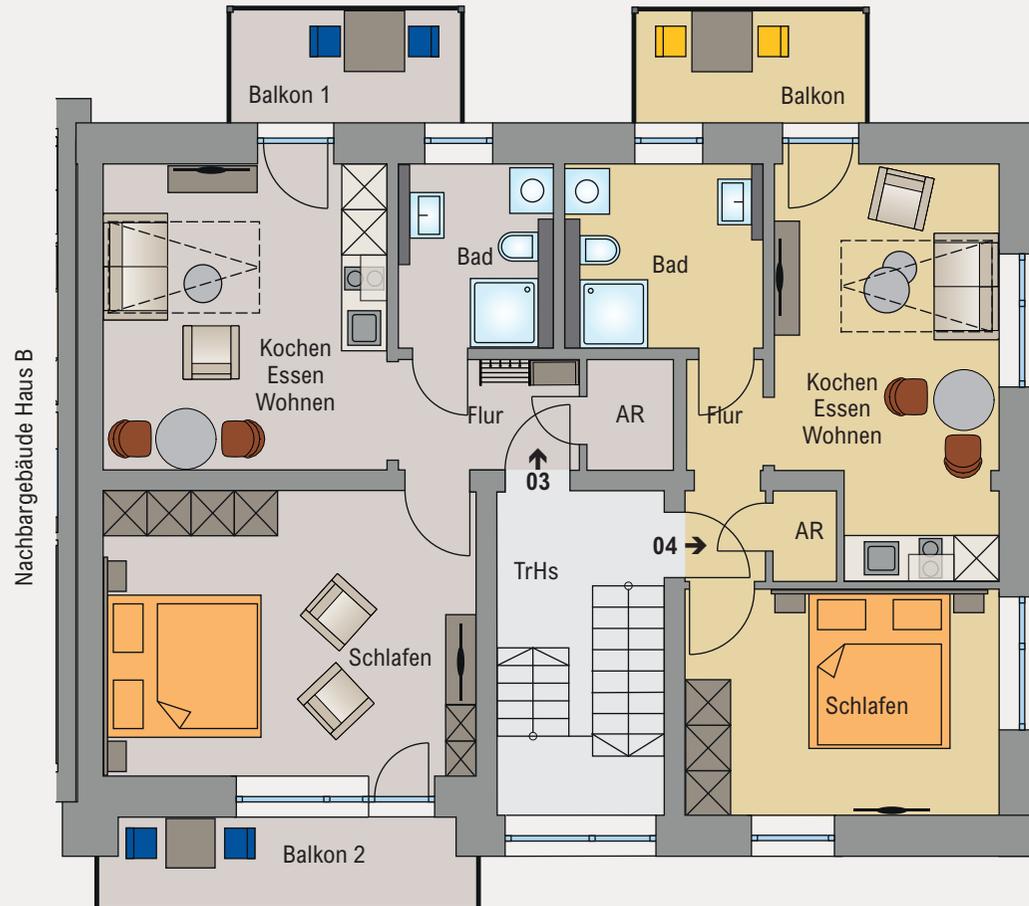
1. Obergeschoss



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

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

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	9,46
Nutzfläche gesamt	9,46



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus A

Dachgeschoss

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

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

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	3,78
Nutzfläche gesamt	3,78



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

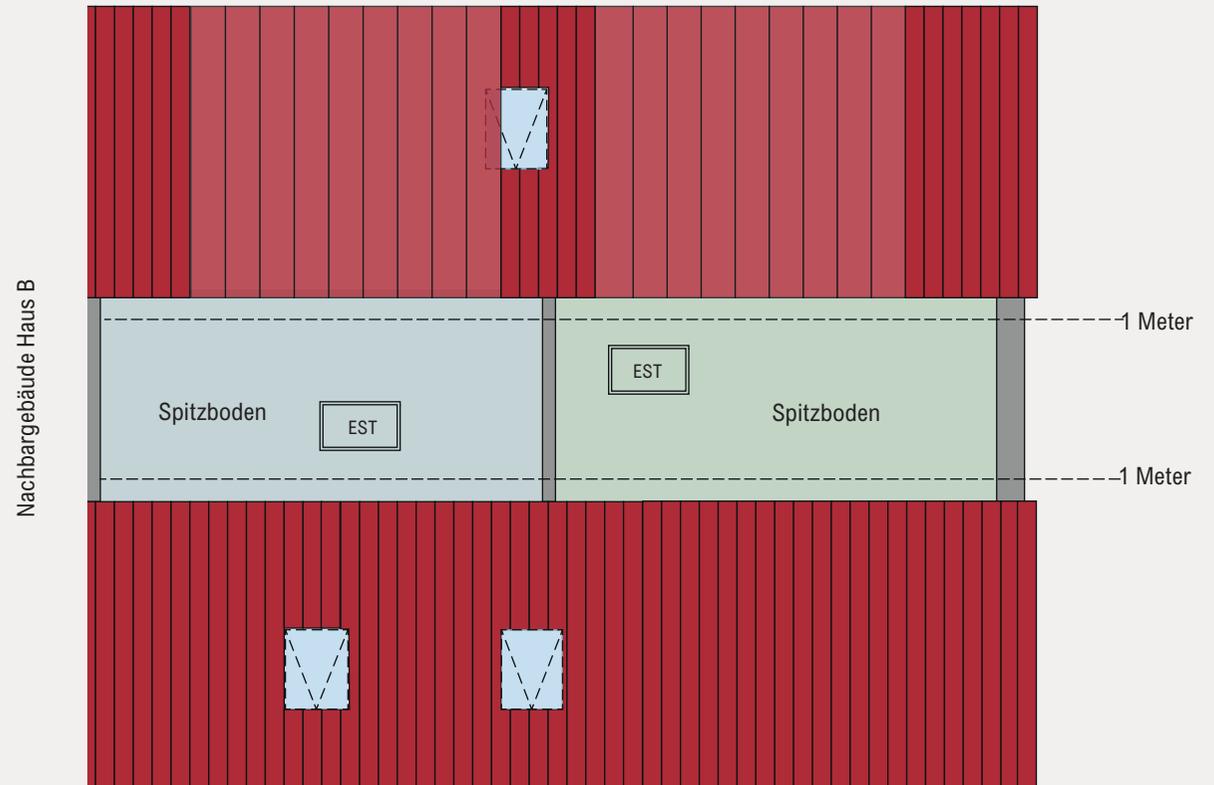
Haus A

Spitzboden



Wohnung 05 Zimmer 2	Fläche m ²
Spitzboden	19,34
Nutzfläche gesamt	19,34

Wohnung 06 Zimmer 2	Fläche m ²
Spitzboden	19,34
Nutzfläche gesamt	19,34



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

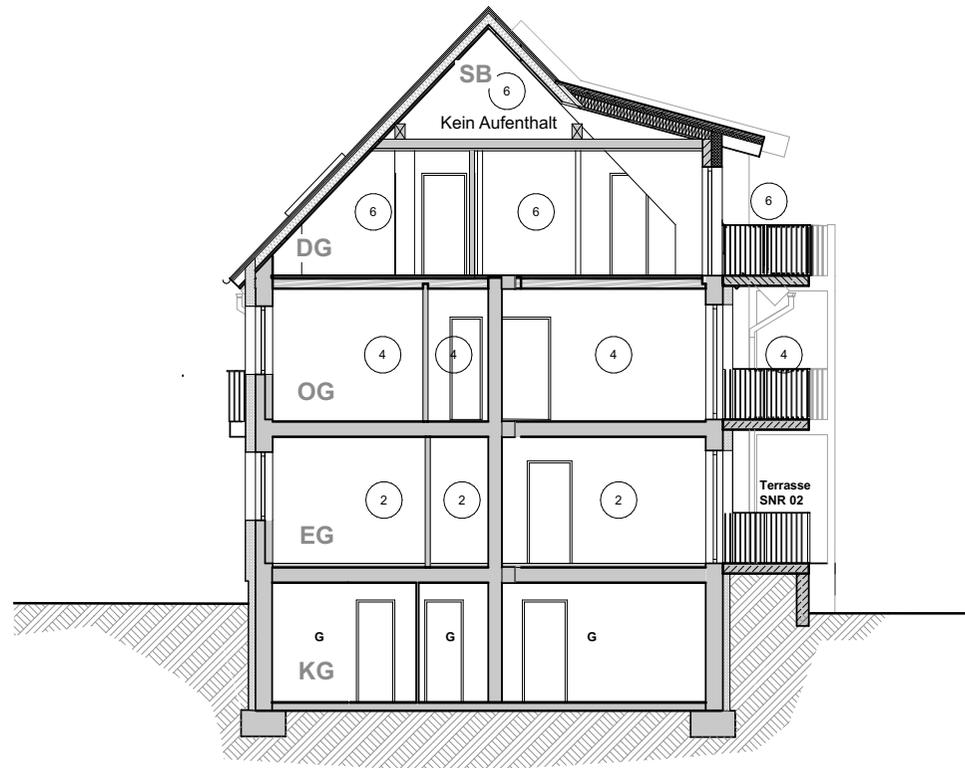


Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus A

Schnitt

Gebäudeschnitt



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 Ferienanlage und die Übersichten der einzelnen Einheiten finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ Neubau angelehnt an die Effizienzhausstufe 55 EE
- ▶ Ankauf als umsatzsteuerlicher Unternehmer
- ▶ Verkauf von gewerblicher Nutzfläche
- ▶ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ▶ PKW-Stellplätze direkt am Haus
- ▶ Überdachte Fahrradstellplätze

Highlights

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

Vorteile

- ▶ Beschränkte Eigennutzung möglich
- ▶ Ferienwohnung mit hoher Ertragsaussicht
- ▶ Ruhige Wohnanlage nur 300m vom Strand entfernt
- ▶ Großes Kultur- und Freizeitangebot
- ▶ Ausführung und Verkauf direkt vom Meisterhandwerksbetrieb



Ihr Plus: Günstiger Ankauf durch steuerliche Vorteile



Hohe Umweltverträglichkeit

Das an den hohen KfW-Effizienzhaus-Standard 55EE angelehnte Haus benötigt nur noch einen Bruchteil der Energie eines Standardhauses. Durch moderne Anlagentechnik vermindern Sie den CO²-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.



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.

Umsatzsteuerlicher Unternehmer

Als umsatzsteuerlicher Unternehmer profitieren Sie von einem „Netto“-Kaufpreis. (Anfallende Steuern in der Bauphase können durchgereicht werden).

Wir geben diesen Steuervorteil vollständig an unsere Kunden weiter und können daher einen erheblich reduzierten Kaufpreis anbieten.

Beispiel Wohnung 8:

Kaufpreis wohnwirtschaftlich, brutto:
266.650,00 € - 43,18 m² Wfl. = 6.175,28 € / m²Wfl.

Kaufpreis gewerblich, netto
241.376,20 € - 43,18 m² Wfl = 5.590,00 € / m²Wfl.

Die zukünftige Vermietung erfolgt dann mit Umsatzsteuer, die an das Finanzamt abgeführt wird.

Mietpreis pro Tag z.B. = 119,00 €

Umsatzsteuer 19 % an Finanzamt = 19,00 €

Nettomieteinnahmen pro Tag = 100,00 €



Haus B

Erdgeschoss

Wohnung 07 Zimmer 3	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,54
Schlafen 1	12,80
Schlafen 2	9,33
Bad	5,65
Abstellraum (AR)	1,50
Flur	3,31
Terrasse	6,12
Nutzfläche gesamt	60,25
Grünfläche	ca. 27,00

Wohnung 08 Zimmer 2	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	16,87
Schlafen	10,52
Bad	5,18
Abstellraum (AR)	1,97
Flur	3,37
Terrasse	5,27
Nutzfläche gesamt	43,18
Grünfläche ca.	ca. 24,00

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus	10,82
Nutzfläche gesamt	10,82



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus B

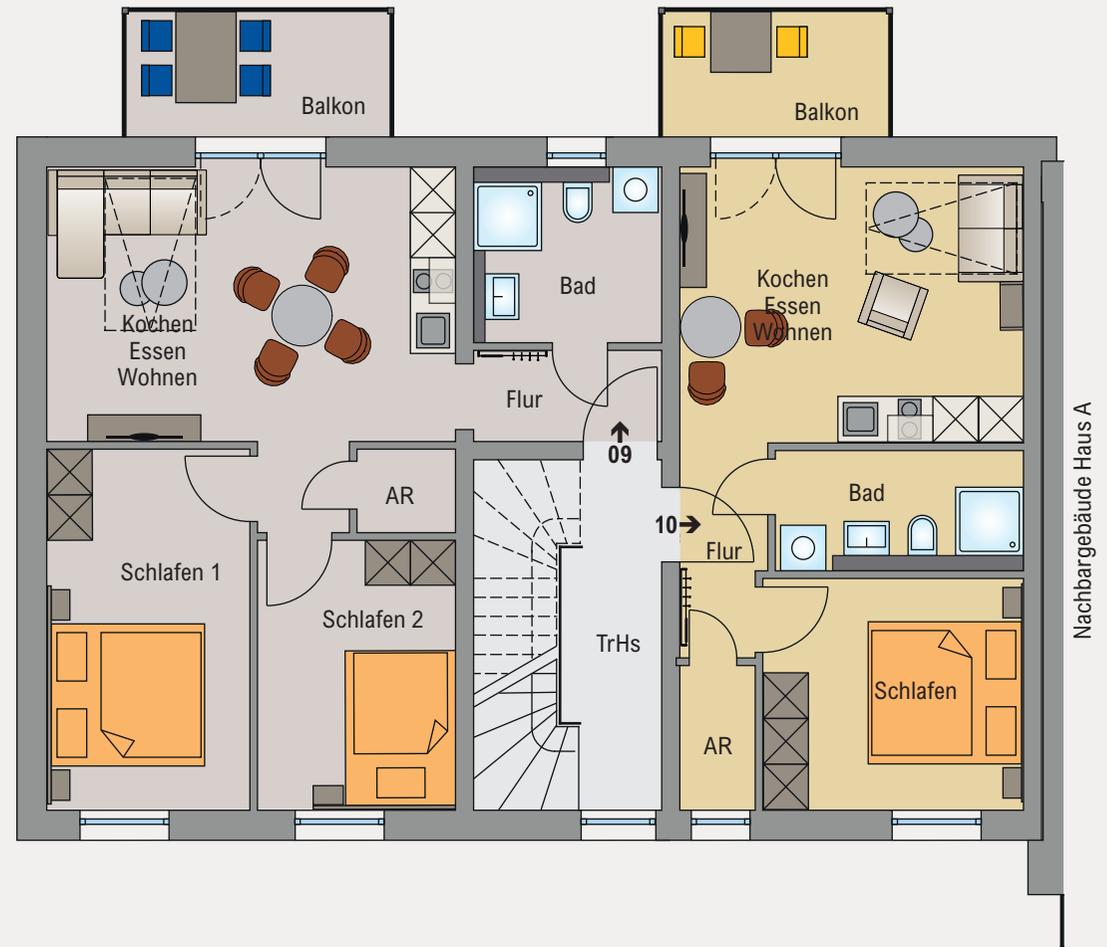
1. Obergeschoss



Wohnung 09 Zimmer 3	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,54
Schlafen 1	12,80
Schlafen 2	9,33
Bad	5,66
Abstellraum (AR)	1,50
Flur	3,31
Balkon	6,12
Nutzfläche gesamt	60,26

Wohnung 10 Zimmer 2	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	16,87
Schlafen	10,52
Bad	5,18
Abstellraum (AR)	1,97
Flur	3,37
Balkon	5,27
Nutzfläche gesamt	43,18

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	11,38
Nutzfläche gesamt	11,38



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus B

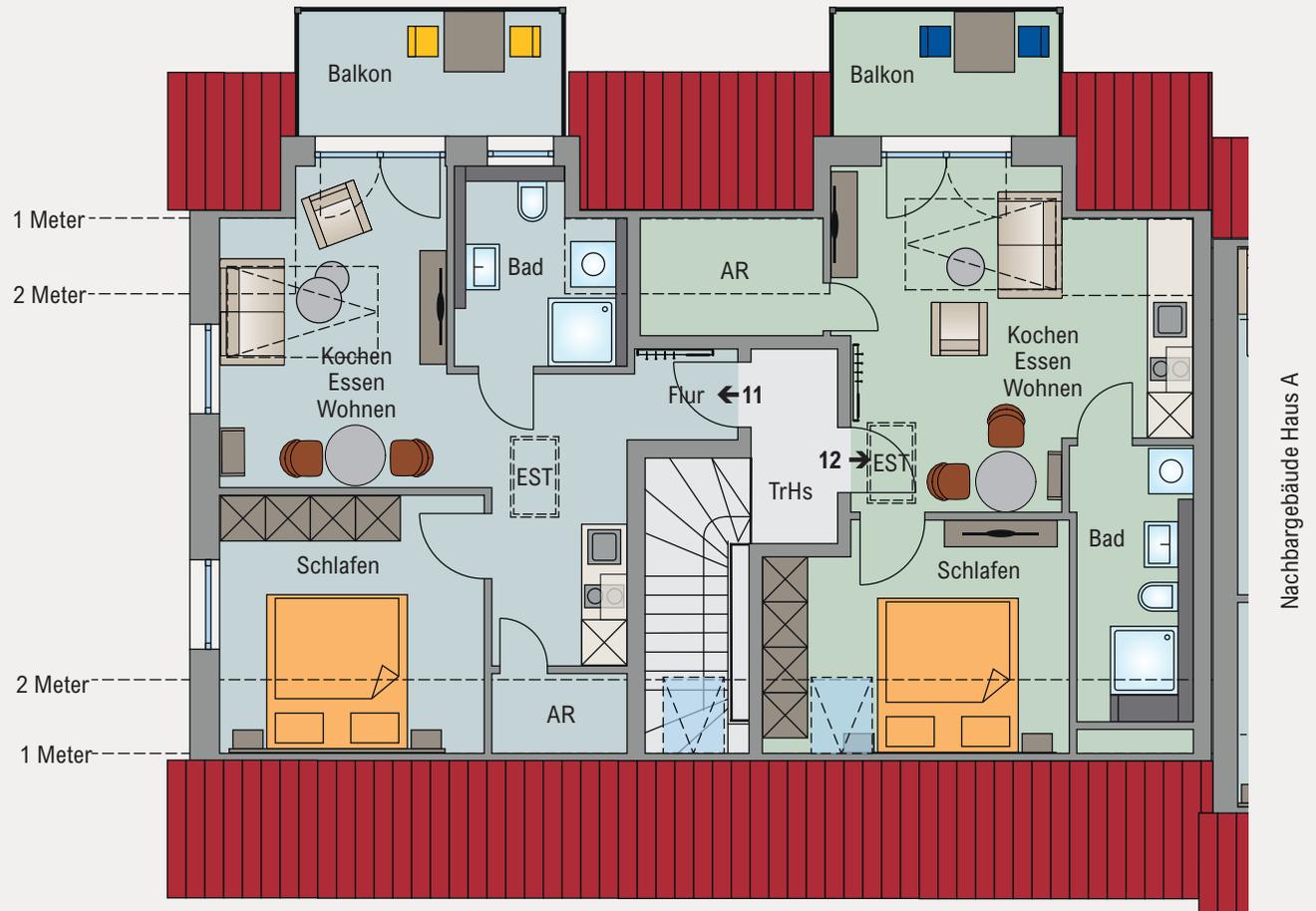
Dachgeschoss



Wohnung 11 Zimmer 2	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	20,38
Schlafen	12,18
Bad	5,44
Abstellraum (AR)	2,01
Flur	1,74
Balkon	6,48
Nutzfläche gesamt	48,23
Spitzboden (Nutzfläche)	15,92

Wohnung 12 Zimmer 2	Fläche m ²
Kochen/Essen/Wohnen	18,96
Schlafen	12,11
Bad	5,54
Abstellraum (AR)	3,85
Balkon	5,63
Nutzfläche gesamt	46,09
Spitzboden (Nutzfläche)	15,92

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	3,31
Nutzfläche gesamt	3,31



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

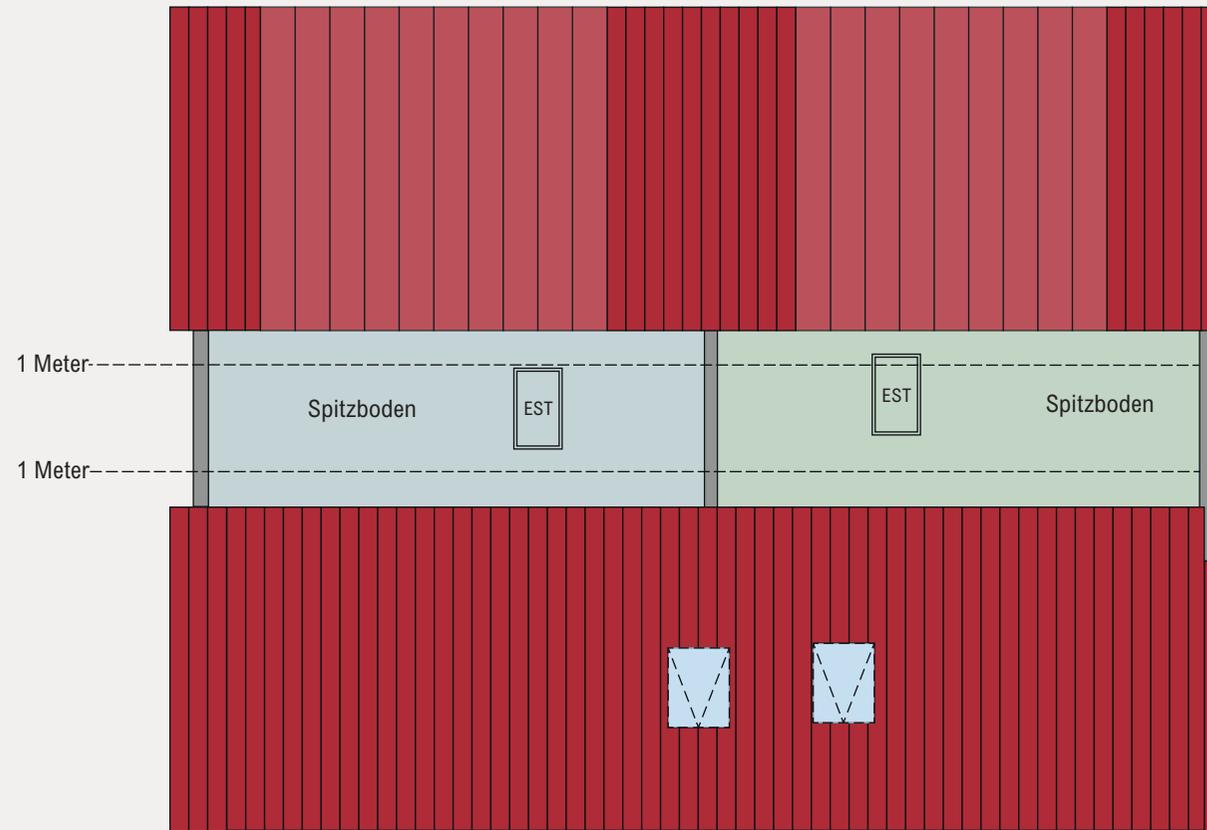
Haus B

Spitzboden



Wohnung 11 Zimmer 2	Fläche m ²
Spitzboden	15,92
Nutzfläche gesamt	15,92

Wohnung 12 Zimmer 2	Fläche m ²
Spitzboden	15,92
Nutzfläche gesamt	15,92

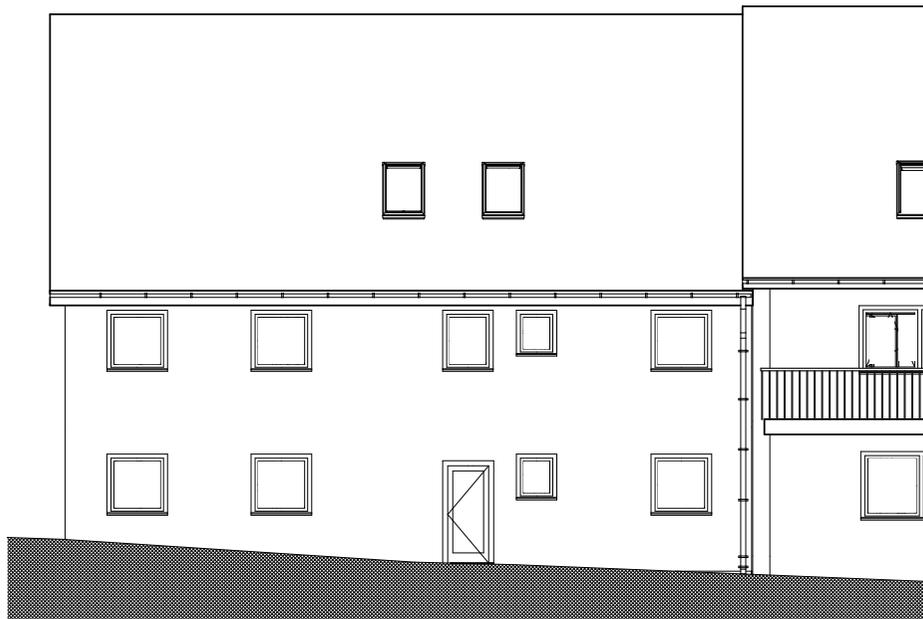


Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

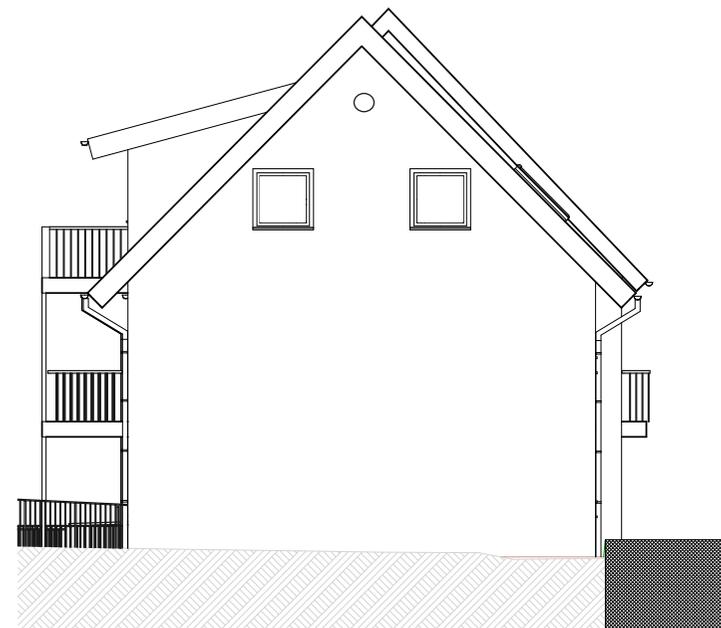
Haus B

Ansichten

Ansicht Osten



Ansicht Süden



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

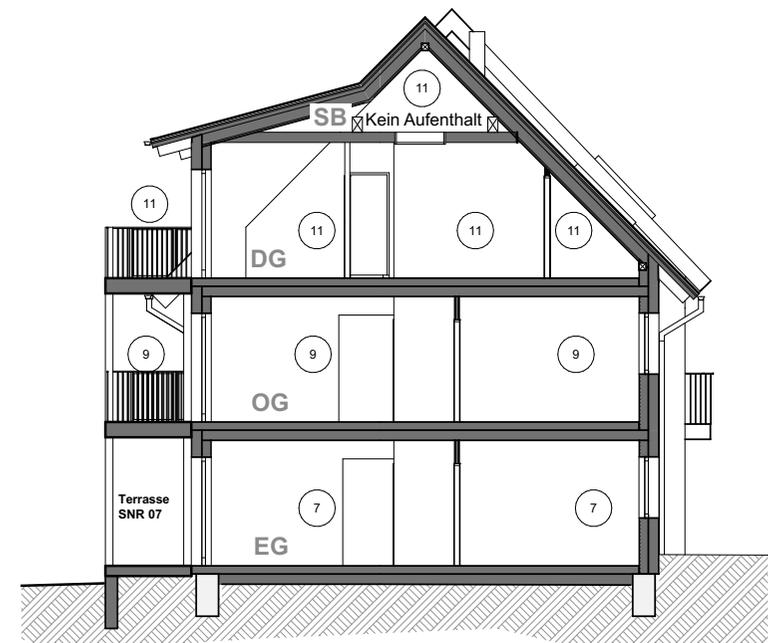
Haus B

Ansichten / Schnitt

Ansicht Westen



Gebäudeschnitt



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!



Haus C

Komfortable Wohnanlage in traumhafter Umgebung

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 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
- ▶ 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 bequem mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar

Highlights

- ▶ teilweise mit Blick auf den See
- ▶ Photovoltaikanlage für dauerhaft niedrige Stromkosten
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
- ▶ Elektrische Rollläden
- ▶ 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 CO²-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter 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 (ab 0,34% p.a., Stand 12.08.2024) 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 ²
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
Nutzfläche gesamt	66,62



Haus C

Untergeschoss

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

Wohnung 14 Zimmer 3	Fläche m ²
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 ²)	12,21
Wohnfläche gesamt	65,75

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	12,31
Nutzfläche gesamt	12,31



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus C

Erdgeschoss

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

Wohnung 16 Zimmer 3	Fläche m ²
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 ²)	8,42
Wohnfläche gesamt	61,94

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	12,55
Nutzfläche gesamt	12,55



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus C

Dachgeschoss



Wohnung 17 Zimmer 4	Fläche m ²
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 ²)	7,33
Balkon 2 (5,27 m ²)	2,64
Wohnfläche gesamt	83,35
Spitzboden (Nutzfläche)	31,75

Gemeinschaftsflächen	Fläche m ²
Treppenhaus (TrHs)	7,68
Nutzfläche gesamt	7,68



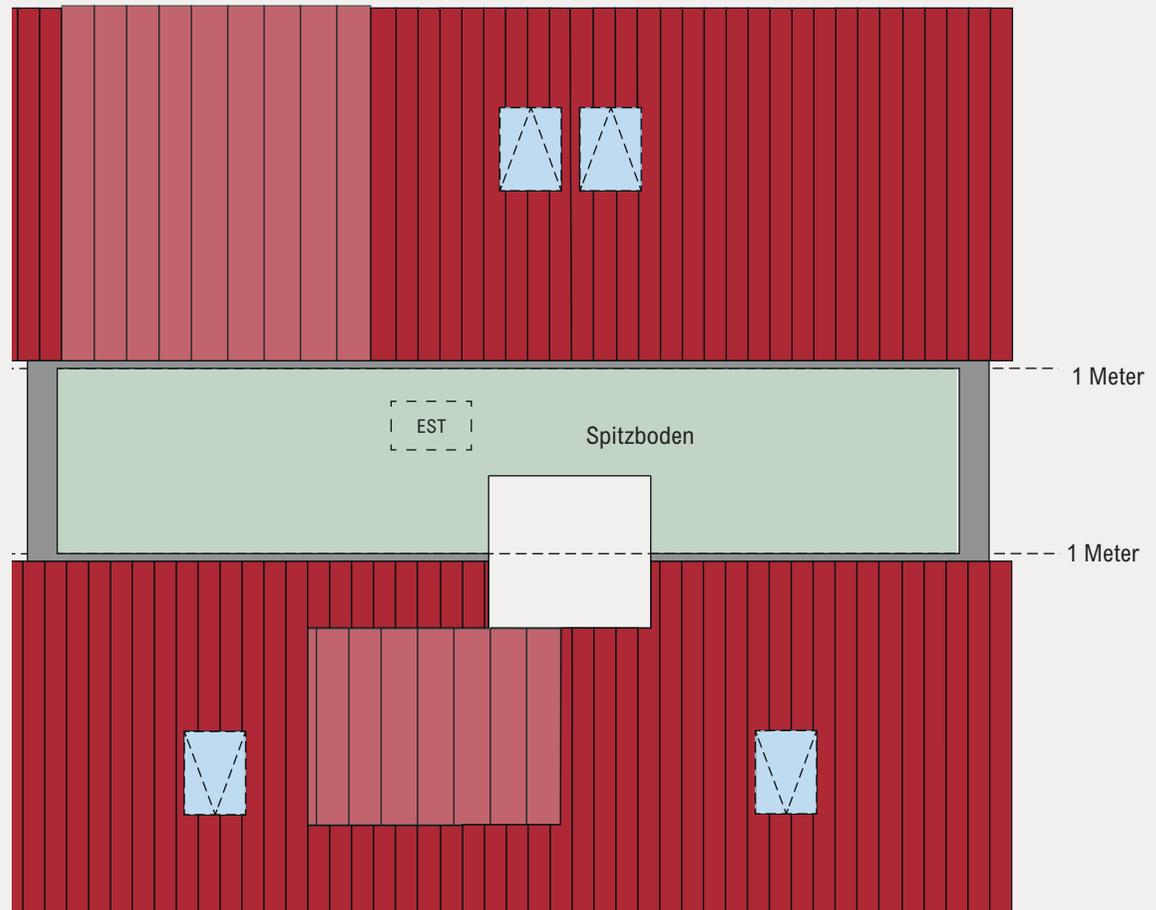
Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus C

Spitzboden



Wohnung 17 Zimmer 4	Fläche m ²
Spitzboden	31,75
Nutzfläche gesamt	31,75



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus C

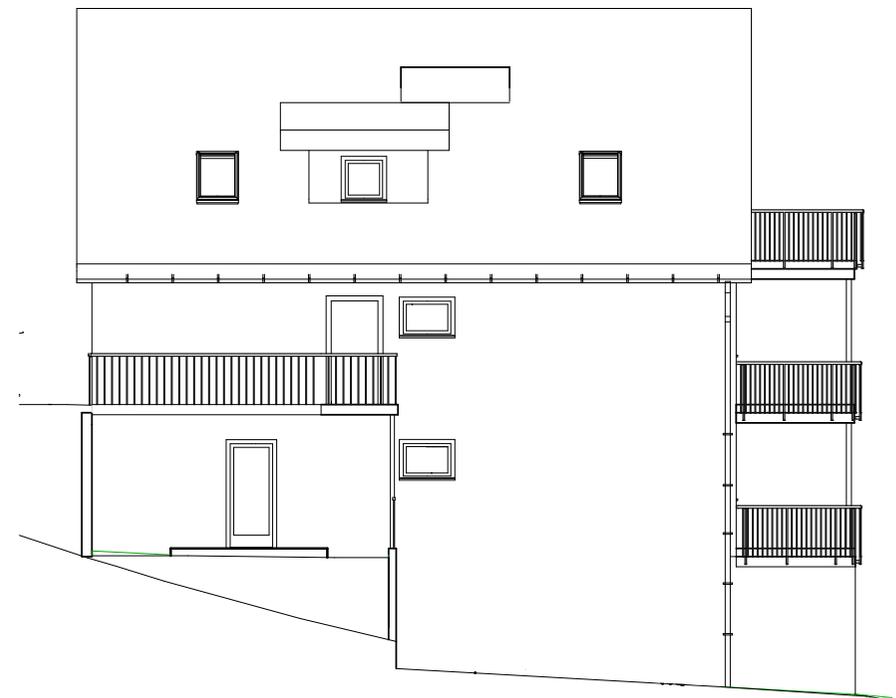
Ansichten



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

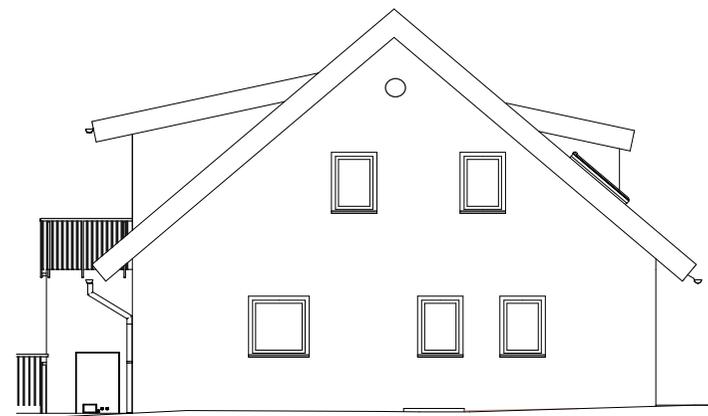
Haus C

Ansichten

Ansicht Westen



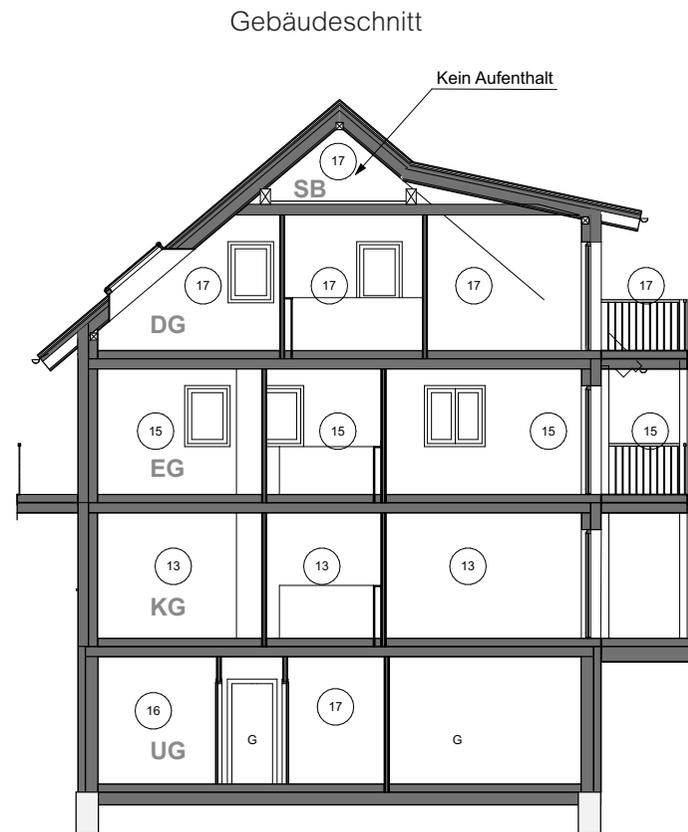
Ansicht Süden



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Haus C

Schnitt





Einrichtungsbeispiel, Ferienwohnung Muhr a. See (Franken HSG)

Unser Serviceangebot

Einrichtungsservice

Sie möchten mit der Einrichtung der Apartments keine Arbeit haben? - Gerne übernehmen wir dies für Sie. Für jede Wohnung entwickeln wir funktionelle Raumkonzepte mit modernen und belastbaren Materialien. Die multifunktionalen Einbaumöbel werden passend zu den individuellen Grundrissen maßgefertigt.

Ausstattungsservice

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Ausstattung der Wohnungen mit Geschirr, Textilwaren und Dekogegenständen behilflich.

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 Burgoberbach 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 „Aviano Küchenstudio“ bei uns im Haus realisieren wir außerdem Ihre Traumküche.



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 Grundrissaufteilung 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 m² Inspiration

Nürminger Wohnimmobilien GmbH
Im Herrmannshof 1a
91595 Burgoberbach
Telefon: 09805 9336-55
E-Mail: anfrage@nuerminger.de
www.nuerminger.de