

WOHNEN IN HAUSEN BEI FORCHHEIM  
IN DER HEROLDSBACHER STR. 44

**NATURBLICK**  
RUHE. NATUR. ZUHAUSE.



Mit dem Programm  
**KFW 300 mit QNG**  
werden Familien mit einem  
Darlehen bis zu  
270.000 € gefördert.  
Aktuell ab 0,22% eff.  
Jahreszins.

*Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.*

# VIEL RAUM FÜR IHRE ZUKUNFT

In der **Gemeinde Hausen bei Forchheim** entstehen im neuen Baugebiet „Untere Leithe“ **Doppel- und Reihenhäusern**, mit vielen Annehmlichkeiten. Die verkehrsgünstige Lage trifft auf ein grünes Umfeld – ideal für Familien, die Natur und gute Anbindung schätzen. Die fußläufige Nähe zu allem, was man im Leben braucht, schafft viel Freiraum, Zeitersparnis und Entspannung. Gleichzeitig ist man optimal angebunden, denn durch die nahe Autobahnauffahrt A73 und die Bahnstrecke Bamberg - Nürnberg sind alle fränkischen Metropolen und wichtige Arbeitgeber schnell erreichbar.

Jedes Haus verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Garten, 1 Terrasse und 1 Dachterrasse sowie höchste Energieeffizienz.

**Mit dem Programm KFW 300 mit QNG:**

**Darlehenshöhe bis zu 270.000 €, ab aktuell 0,22% eff. Jahreszins.**

**Sie können sich hier nur wohl fühlen – in Ihrem neuen Zuhause.**

# INHALT



PROJEKT-HIGHLIGHTS: NATURBLICK .....	04
ANBINDUNG & UMGEBUNG.....	05
INFRASTRUKTUR VOR ORT .....	07
REGION IM ÜBERBLICK.....	09
DRAUSSEN UNTERWEGS .....	13
WÄRMENETZ UND KFW 300 MIT QNG .....	14
GRUNDRISSSE	
HAUSTYP 1 OHNE KELLER.....	17
HAUSTYP 2 MIT KELLER .....	21
AFA AUF EINEN BLICK.....	27
KONTAKT & HINWEISE .....	29



*Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.*

## PROJEKT-HIGHLIGHTS

Bauprojekt: 20 Doppel- und Reihenhäuser



WOHNFLÄCHE  
CA. 140 M<sup>2</sup>



WAHLWEISE  
MIT / OHNE KELLER



DEGRESSIVE &  
SONDER-AFA



GARTEN MIT  
TERRASSE &  
DACHTERRASSE



ÜBERWIEGEND SÜD /  
WEST AUSRICHTUNG



KfW 300 MIT QNG



KOMMUNALES  
HEIZKRAFTWERK



BREITBAND  
GLASFASER



EINZELGARAGE &  
STELLPLATZ



MASSIVHAUS





gute Anbindung an  
S-Bahn und ICE



Bushaltestelle



Fahrradweg  
direkt vor der Haustür



A73  
in 5 Minuten erreichbar



A3  
in 15 Minuten erreichbar



470  
in 3 Minuten erreichbar

## Anbindung & Umgebung

Das Baugebiet „Untere Leithe“ breitet sich am nordwestlichen Rand von Hausen bei Forchheim aus. Ein neuer Fahrradweg führt Sie in 10 Minuten nach Forchheim.

Die Autobahnauffahrt zur A73 erreichen Sie in 5 Minuten, die zur A3 in 15 Minuten. Am Bahnhof Forchheim fährt die S-Bahn alle 20 Minuten nach Bamberg oder Richtung Erlangen/Fürth/Nürnberg. In Bamberg oder Erlangen können Sie für größere Bahnstrecken in den ICE zusteigen.

Mit dem Auto fahren Sie in 20 Minuten nach Höchstadt an der Aisch und damit in die reizvolle Flusslandschaft des Aischgrundes; mit einem ähnlichen Zeitaufwand gelangen Sie auch nach Herzogenaurach. Bequem können Sie mit dem Auto oder per Bahn nach ca. 20 min Fahrzeit nach Ebermannstadt und damit in das Naherholungsgebiet Fränkische Schweiz gelangen. Und für die erträumten Fernziele wartet auf Sie in Nürnberg ein internationaler Flughafen.



- |    |  |    |                        |    |                        |
|----|--|----|------------------------|----|------------------------|
| 1  | Gemeindeverwaltung + Veranstaltungshalle | 17 | Metzgerei              | 33 | Computer Dienstleister |
| 2  | Sportzentrum                             | 18 | Küchenstudio           | 34 | Computer Dienstleister |
| 3  | Supermarkt                               | 19 | Obst- & Gemüseladen    | 35 | Steuerberater          |
| 4  | Bauernladen                              | 20 | Spargelhof             | 36 | Kindergarten           |
| 5  | Bäckerei                                 | 21 | Metzgerei              | 37 | Zahnarzt               |
| 6  | Fitnessstudio                            | 22 | Kindergarten           | 38 | Hausarzt               |
| 7  | Friseur                                  | 23 | Mittelschule           | 39 | Krankengym.            |
| 8  | Gaststätte                               | 24 | Ofenbauer              | 40 | Friseur                |
| 9  | Kindergarten                             | 25 | Yogastudio             | 41 | Heilpraktiker          |
| 10 | Gärtnerei                                | 26 | Bäckerei               | 42 | Computer Dienstleister |
| 11 | Apotheke                                 | 27 | Gaststätte             | 43 | Kindergarten           |
| 12 | Volksbank                                | 28 | Friseur                | 44 | Tierarzt               |
| 13 | Gaststätte                               | 29 | Computer Dienstleister | 45 | Gaststätte             |
| 14 | Zahnarzt                                 | 30 | Reitstall              | 46 | Computer Dienstleister |
| 15 | Sparkasse                                | 31 | Steuerberater          | 47 | Computer Dienstleister |
| 16 | Spargelhof                               | 32 | Hausarzt               |    |                        |

## Infrastruktur in Hausen

Die 4000 Einwohner umfassende Gemeinde Hausen kann mit einem breitgefächerten Nahversorgungs- Dienstleistungs- und Freizeitangebot aufwarten. Supermarkt, Bauernladen, Gärtnerei, Gemeindeverwaltung und Sportzentrum liegen quasi direkt vor Ihrer Haustüre.

Im Ort warten 2 Bäckereien, 2 Metzgereien, 1 Obst- und Gemüseladen, 2 Spargelbauern auf Ihren Besuch um Ihnen alle Frischwaren anbieten zu können. Im Gemeindegebiet deckt der Dienstleistungssektor mit 2 Geldinstituten, 4 Kindergärten, 1 Mittelschule (alle weiterführenden Schulen befinden sich im Nachbarort Forchheim), 2 prakt. Ärzten, 2 Zahnärzten 1 Apotheke, 1 Tierarzt, 3 Friseure, 2 Steuerberater, 4 Gaststätten viele Handwerksbetriebe und mehrere Computer-Dienstleister ein vielfältiges Angebot ab. 34 Vereine, ein Jugendpfleger, eine Senioren-Hilfe-Genossenschaft und ein Bürgerhaus sorgen für Gemeinschaft und Zusammenhalt im Ort.

### Forchheim - Teil der Metropolregion Nürnberg

Forchheim, das die Mitte der Entwicklungsachse Bamberg-Nürnberg einnimmt, ist sowohl für gutes Bier als auch für eine intakte, attraktive Altstadt bekannt. Als Tor zur Fränkischen Schweiz und mit Regnitz, Wiesent, Trubach und Main-Donau-Kanal als wasserreiche Gegend ausgewiesen, fehlt es der Region nicht an Kultur und Natur um hier guten Gewissens sein neues Zuhause zu finden.

Mit 33.000 Einwohnern, bereits als große Kreisstadt bezeichnet, hat Forchheim eine sehr „gesunde“ Firmen- und Forschungslandschaft (Medical Valley) und kann mit einigen Global-Playern aufwarten. Neben Siemens Healthineers mit 3.900 hochqualifizierten Arbeitsplätzen, reihen sich das Fraunhofer-Institut, das Innovationsinstitut

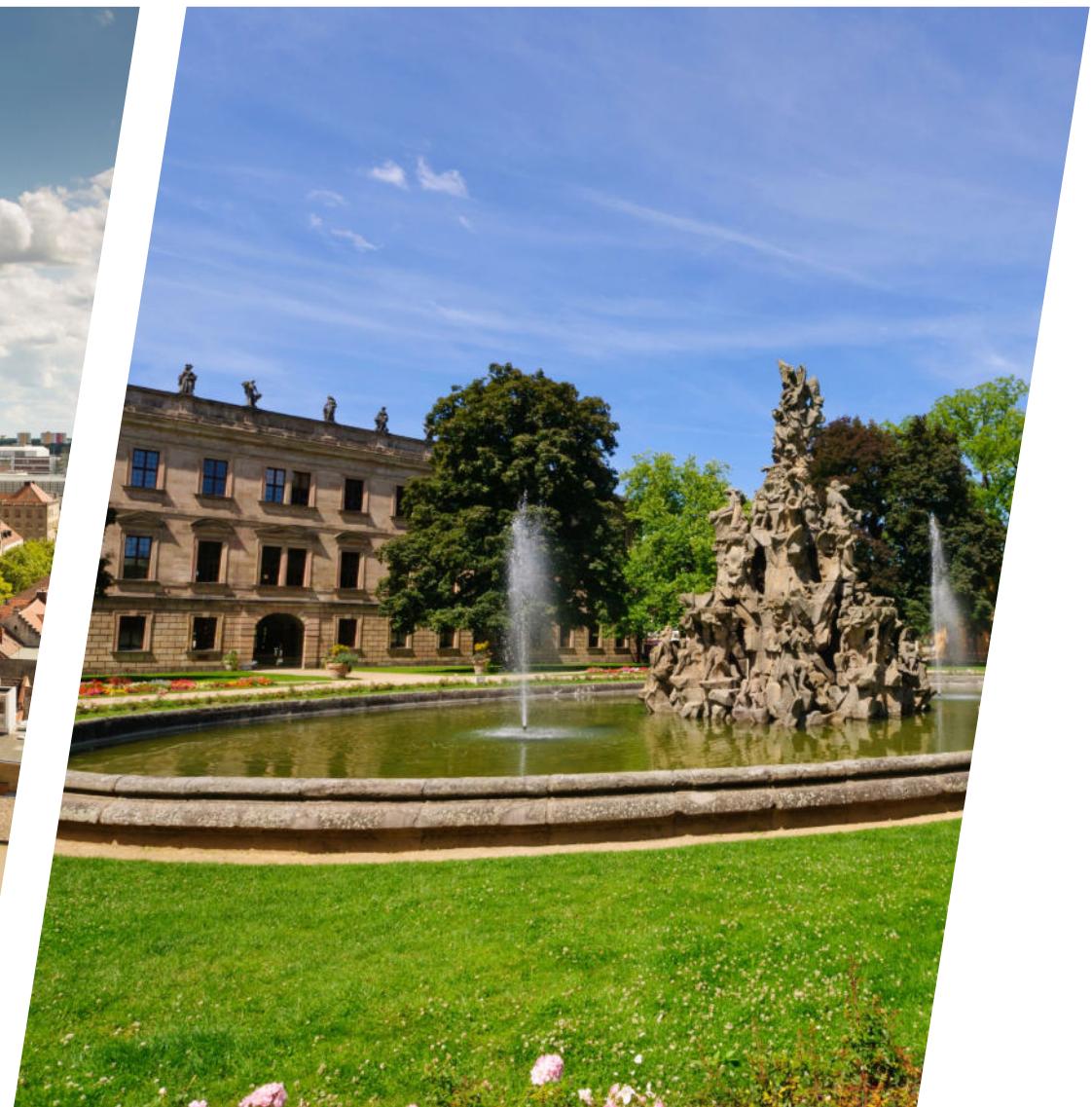
für Nanotechnologie, die VOC Advanced Breath Diagnostics, ASSDEV, Schweitzer, Solnovis und die Popp-Group in diese Hightech-Branche ein. Darüber hinaus ist die Verpackungsindustrie, die Logistik aber auch Handwerk und Gewerbe mit großen Firmen vertreten.

Die Stadt deckt das gesamte Schulangebot ab und verfügt über ein überregionales Klinikum. Königsbad, Sportinsel und Kellerwald runden das Freizeitangebot ab.

## REGION IM ÜBERBLICK



## REGION IM ÜBERBLICK



## Erlangen - Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort

**Bereits nach 15 Minuten Fahrzeit stehen Sie vor den Toren Erlangens.**

- eine Großstadt mit ca. 120.000 Einwohnern aus über 140 Ländern,
- mit ca. 40.000 Studenten die größte Universität Nordbayerns,
- mit der geringsten Arbeitslosenquote in Bayern,
- mit der höchsten Akademikerdichte in Deutschland
- auf Rang 2 bei deutschen Städten mit den besten Zukunftschancen

Erlangen verfügt über eine konzentrierte Dichte an Forschungseinrichtungen, wie das Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen und Bauelementetechnologie, das Helmholtz-Institut für Erneuerbare Energien, das Max-Planck-Institut für Physik des Lichts und das Bayerische Laserzentrum.

Die Global-Player unter den Erlanger Arbeitgebern kommen aus den Bereichen Medizin, Energie, Mobilität und Automatisierung; darunter befinden sich die Universität und das Klinikum, die Siemens AG, die Siemens Healthcare GmbH, die Siemens Energy Global GmbH & Co. KG, Framatome, die Titschl AG, die Elektrobit Automotive GmbH und die Heitec AG.

## Draußen unterwegs

An vielen Locations des örtlichen und nahen Freizeitgeschehens kommt man als Neubürger der „Unteren Leithe“ nicht vorbei: Sei es die Erlebnisgastronomie Pilatushof, das Weltkulturerbe „Traditionelle Bewässerung mit Schöpfwaserrädern im Regnitztal“, der Reitstall Kupfer oder der Erlebnispark „Schloss Thurn“ im Nachbarort.

Das Anna-Fest in Forchheim, das Walberla-Fest auf der Ehrenbürg, die Sandkerwa in Bamberg oder die Berg-Kirchweih in Erlangen sind überörtliche Veranstaltungen auf die man nicht verzichten kann. Viele weitere von der fränkischen Tradition und von der fränkischen Ess- und Trinkkultur geprägte Feste finden sich ganzjährig aller Orten.





### Wärmenetz und KFW mit QNG



Dank des zentralen Wärmenetzes entfällt eine Heizzentrale und die Wartung – zugleich stärken Sie die regionale Wert schöpfung. Die Nahwärme erfolgt durch eine Nahwärme-Kompaktstation mit Pufferspeicher. Gemeinsam mit der Photovoltaikanlage entsteht ein rundum nachhaltiges Energiekonzept.

Kurze Wege, geringer Energieverlust, geringe CO<sup>2</sup>-Belastung. Diese Vorgehensweise wird durch die KFW-Bank nachhaltig gefördert. **Mit dem Programm KFW 300 mit QNG werden Familien mit einem Darlehen zwischen 220.000 - 270.000 € gefördert. Aktuell ab 0,22% effektiver Jahreszins.**

Die günstigen Zinskonditionen finden Sie aktuell unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).



# 20 EINHEITEN – EIN DURCHDACHTES WOHNKONZEPT

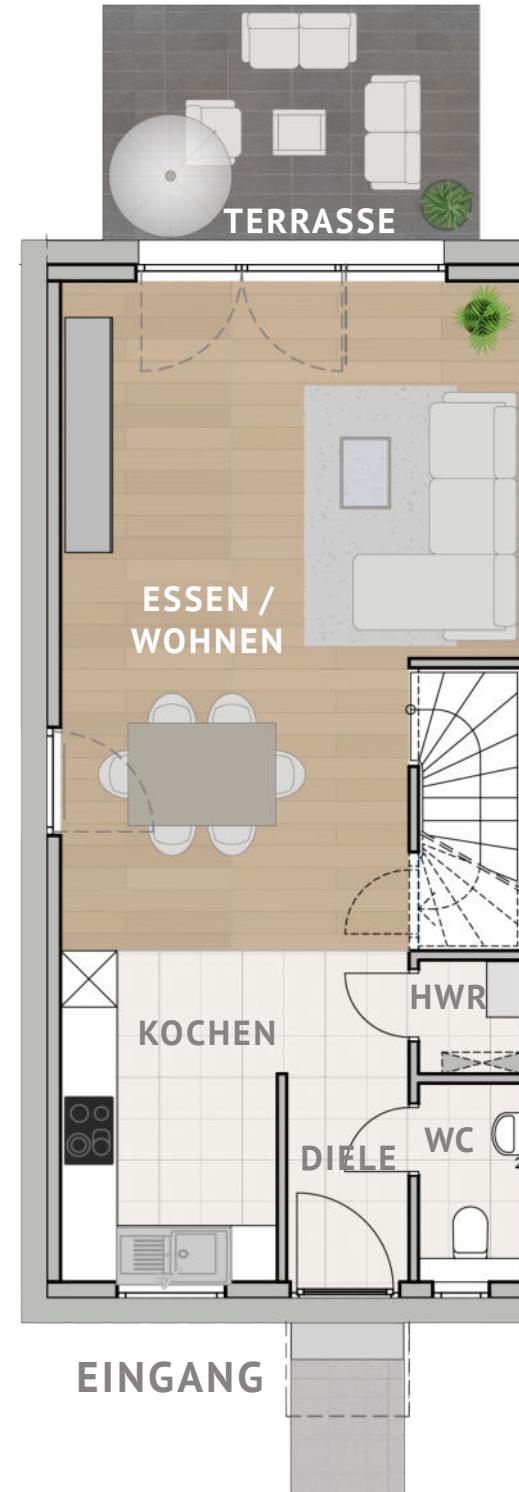
Die harmonische Anordnung der Häuser folgt einem klaren Konzept: optimale Ausrichtung, kurze Wege, viel Privatsphäre und ein ausgewogenes Zusammenspiel von gemeinschaftlichen und individuellen Bereichen. Der Lageplan zeigt, wie durchdachte Planung Raum für Lebensqualität schafft – in einer Umgebung, die zum Ankommen und Verweilen einlädt.

HAUSTYP 1 - ERDGESCHOSS

## HAUSTYP 1 OHNE KELLER

### ERDGESCHOSS

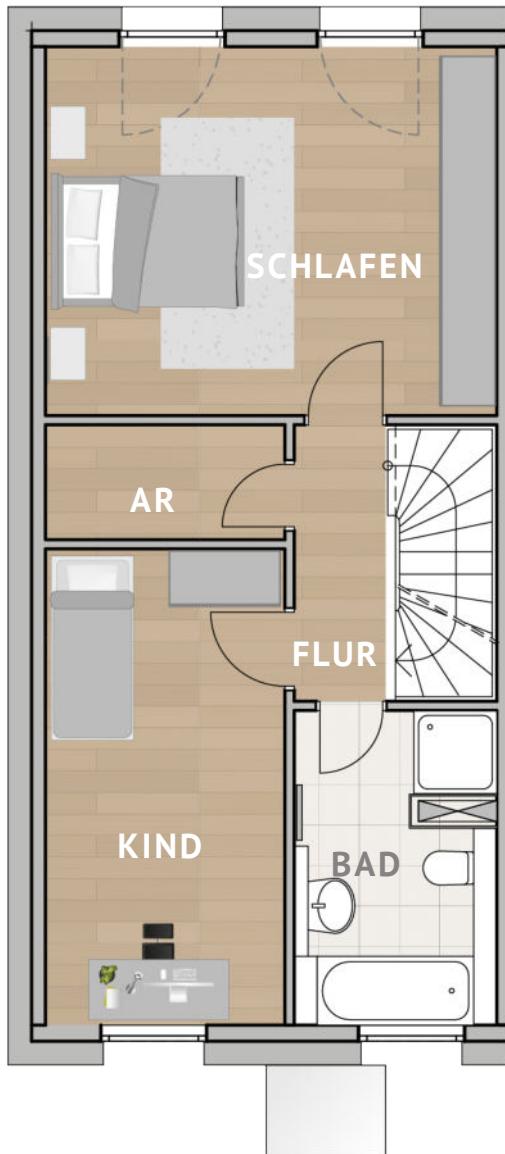
Essen/Wohnen	32,91 m <sup>2</sup>
Kochen	8,24 m <sup>2</sup>
Diele	4,58 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
HWR Nutzfläche	1,33 m <sup>2</sup>
Terrasse (10m <sup>2</sup> x0,50)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>54,39 m<sup>2</sup></b>



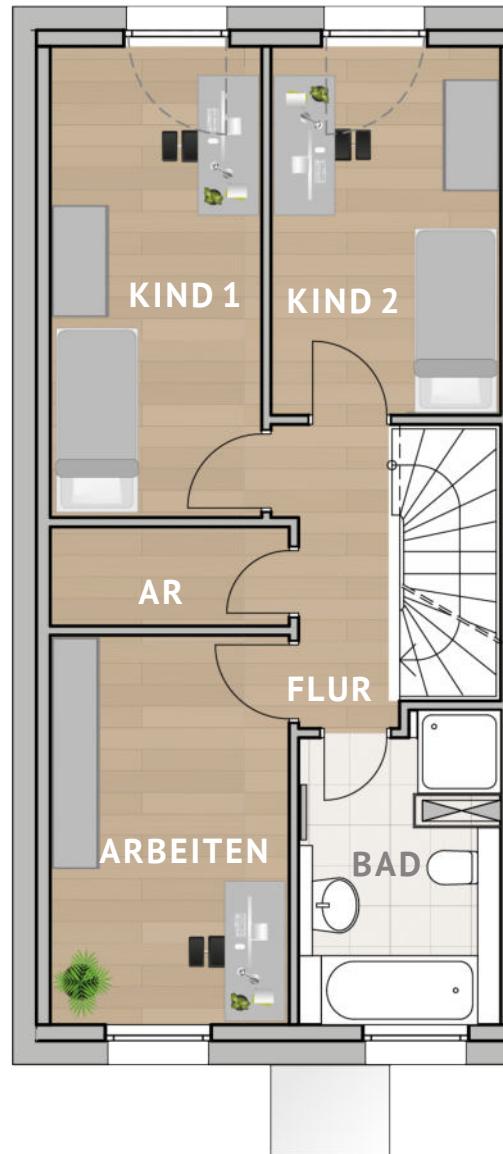
HAUSTYP  
1  
OHNE KELLER

## HAUSTYP 1 - OBERGESCHOSS

OG, VARIANTE 1



OG, VARIANTE 2



### OBERGESCHOSS VARIANTE 1

Schlafen	19,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,25 m <sup>2</sup>
Kind	13,48 m <sup>2</sup>
Flur	3,31 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>46,89 m<sup>2</sup></b>

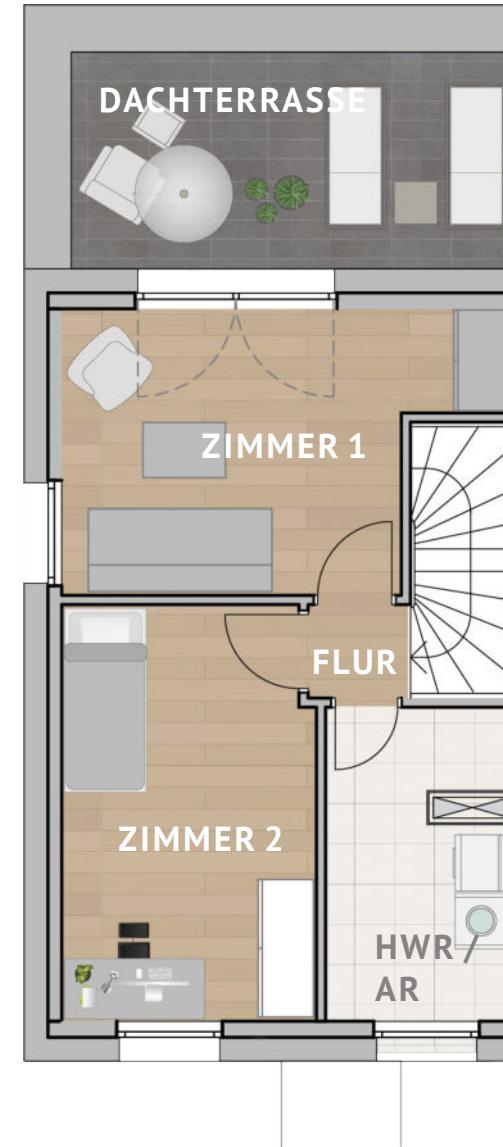
### OBERGESCHOSS VARIANTE 2

Arbeiten	11,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,81 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,80 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,04 m <sup>2</sup>
Flur	3,95 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>46,44 m<sup>2</sup></b>

## DG, VARIANTE 1

## DACHGESCHOSS VARIANTE 1

Zimmer 1	12,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,40 m <sup>2</sup>
Flur	1,14 m <sup>2</sup>
HWR / AR	6,60 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (10m <sup>2</sup> x 0,50)	5,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>38,93 m<sup>2</sup></b>



## DG, VARIANTE 2



## DACHGESCHOSS VARIANTE 2

Schlafen	12,92 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,58 m <sup>2</sup>
Dusche	6,20 m <sup>2</sup>
HWR / AR	5,48 m <sup>2</sup>
Flur	0,61 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (10m <sup>2</sup> x 0,50)	5,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>38,66 m<sup>2</sup></b>

HAUSTYP 2 - ERDGESCHOSS

## HAUSTYP 2 MIT KELLER

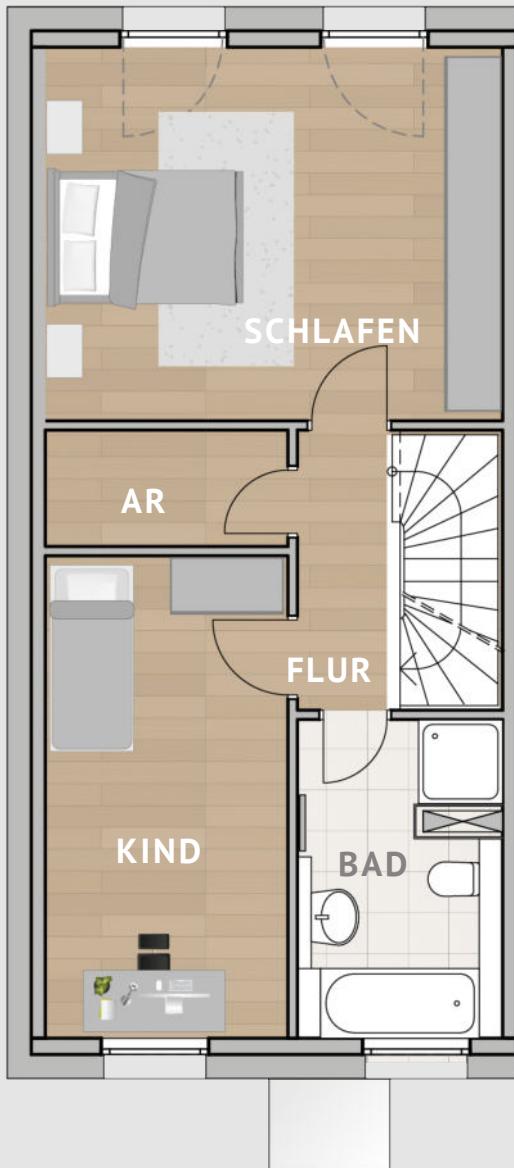
### ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	31,39 m <sup>2</sup>
Kochen	8,24 m <sup>2</sup>
Diele	5,76 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Terrasse (10m <sup>2</sup> x 0,50)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>52,72 m<sup>2</sup></b>

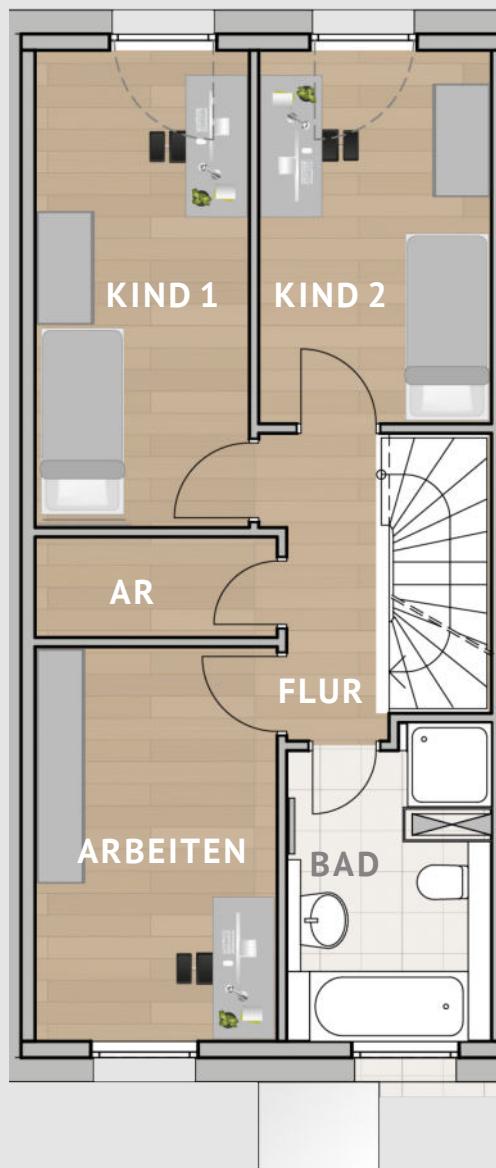


HAUSTYP  
2  
MIT KELLER

OG, VARIANTE 1



OG, VARIANTE 2



## OBERGESCHOSS VARIANTE 1

Schlafen	19,67 m <sup>2</sup>
AR	3,25 m <sup>2</sup>
Kind	13,48 m <sup>2</sup>
Flur	3,31 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>46,89 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS VARIANTE 2

Arbeiten	11,02 m <sup>2</sup>
AR	2,81 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,80 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,04 m <sup>2</sup>
Flur	3,95 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>46,44 m<sup>2</sup></b>

## HAUSTYP 2 - DACHGESCHOSS

### DACHGESCHOSS VARIANTE 1

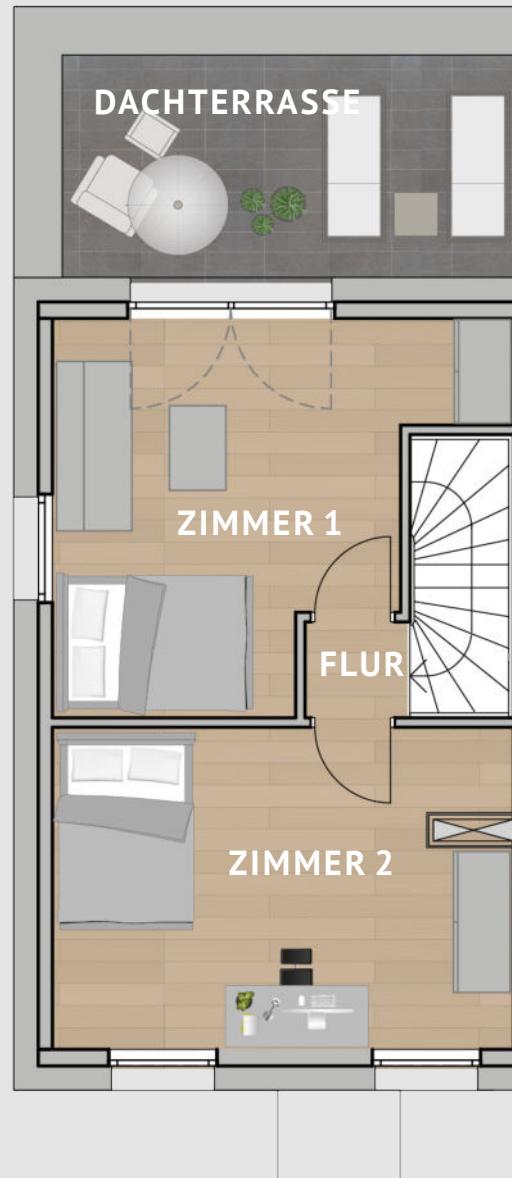
Zimmer 1	15,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,44 m <sup>2</sup>
Flur	1,14 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (11,74m <sup>2</sup> x0,50)	5,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>39,27 m<sup>2</sup></b>

### DACHGESCHOSS VARIANTE 2

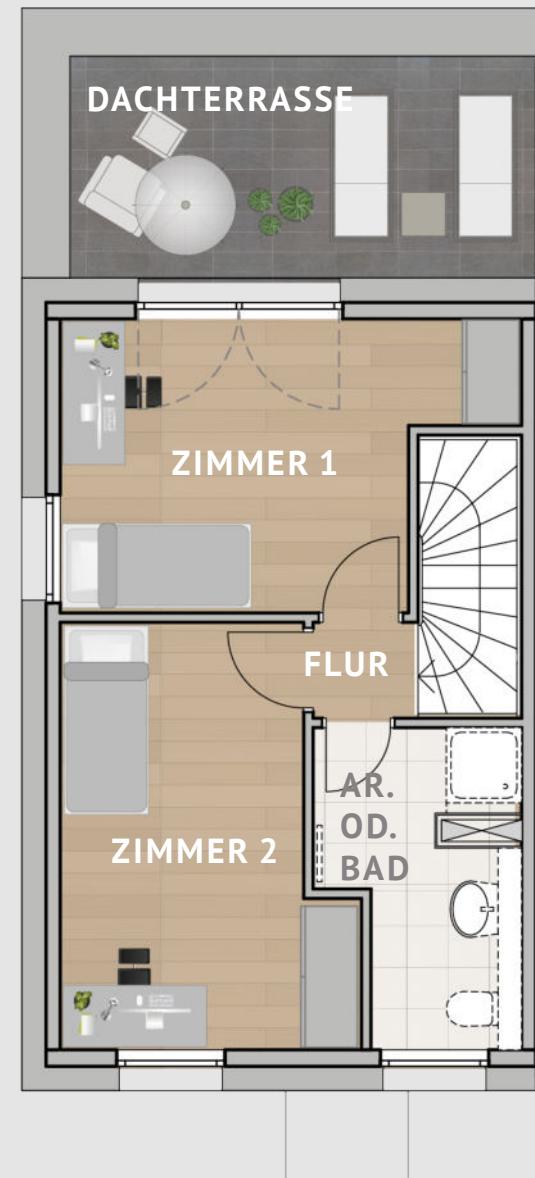
Zimmer 1	12,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,74 m <sup>2</sup>
Flur	1,14 m <sup>2</sup>
AR od. Bad	6,19 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (11,74m <sup>2</sup> x0,50)	5,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>38,86 m<sup>2</sup></b>

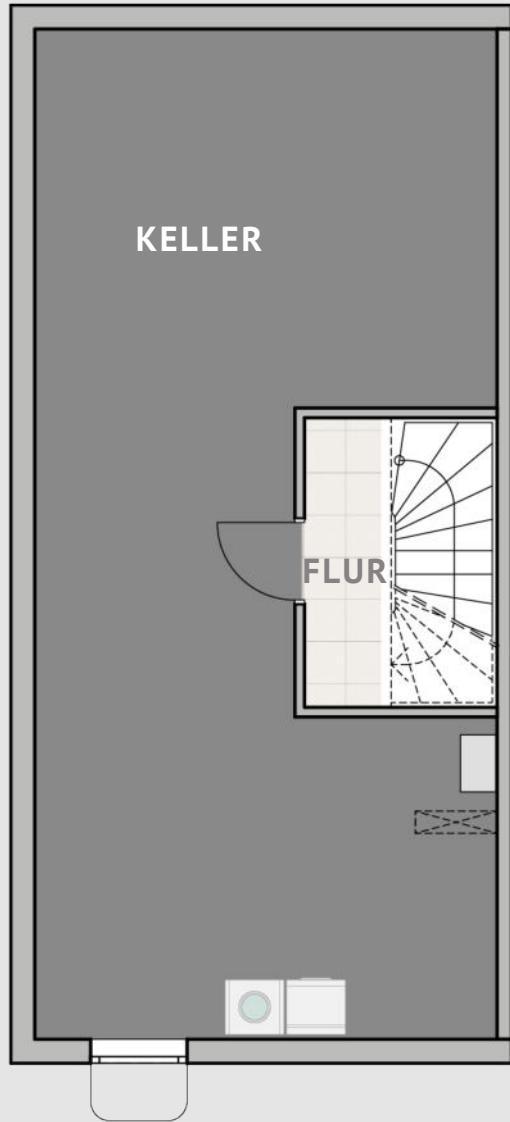
HAUSTYP  
2  
MIT KELLER

### DG, VARIANTE 1



### DG, VARIANTE 2





## KELLERGESCHOSS

---

Keller	43,66 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>47,93 m<sup>2</sup></b>

# WILLKOMMEN IN IHREM FAMILIENGLÜCK

Ein Ort, an dem Geborgenheit spürbar wird, jeder Raum mit Leben gefüllt ist und Zuhause mehr bedeutet als nur ein Dach über dem Kopf. Hier beginnt das Leben, das zu Ihnen passt – liebevoll geplant, damit Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen.



**Objekt: Anschaffung Reihenhaus  
Degrессive Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG und  
Sonderabschreibung nach § 7b EStG bei Vermietung**

**Ermittlung der Anschaffungskosten**

Kaufpreis	500.000,00 €
zuzüglich 3,5 % Grunderwerbsteuer	17.500,00 €
zuzüglich Notarkosten, LJK-Gebühren, Sonstiges (geschätzt mit 1,5 % des Kaufpreises)	7.500,00 €
<b>Anschaffungskosten (Gesamtaufwand) der Wohnung</b>	<b>525.000,00 €</b>

**Der Kaufpreis des Hauses in Höhe von 525.000,00 € teilt sich wie folgt auf: \*)**

Anteil Grundstück	20,00 %	105.000,00 €
Anteil Gebäude	80,00 %	420.000,00 €
		<b>525.000,00 €</b>



\*) Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung des Gebäudeanteils erfolgte nach dem Verhältnis der Verkehrswerte des Grund und Boden einerseits sowie des Gebäudes andererseits, so wie es in der Arbeitshilfe der obersten Finanzbehörden unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung gewollt ist (siehe hierzu die Anlage „Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises“).

\*\*) In den ersten 6 Jahren kann somit ein Gesamtbetrag in Höhe von 195.263,00 € steuerlich als Abschreibung geltend gemacht werden.

## Berechnung der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5 a EStG:

## AFA AUF EINEN BLICK

Anteilige Anschaffungskosten nur für das Haus 420.000,00 €

= Bemessungsgrundlage für AfA im Jahr der Bezugsfertigkeit	500.000,00 €	
davon 5 % AfA im Erstjahr (Jahresbetrag bei Bezugsfertigkeit im Januar)	21.000,00 € **)	
= Bemessungsgrundlage für AfA im 2. Jahr (Restwert)	399.000,00 €	
davon 5 % AfA im 2. Jahr	19.950,00 € **)	
= Bemessungsgrundlage für AfA im 3. Jahr (Restwert)	379.050,00 €	
davon 5 % AfA im 3. Jahr	18.953,00 € **)	
= Bemessungsgrundlage für AfA im 4. Jahr (Restwert)	360.097,00 €	
davon 5 % AfA im 4. Jahr	18.005,00 € **)	
= Bemessungsgrundlage für AfA im 5. Jahr (Restwert)	342.092,00 €	
davon 5 % AfA im 5. Jahr	17.105,00 € **)	
= Bemessungsgrundlage für AfA im 6. Jahr (Restwert)	324.987,00 €	
davon 5 % AfA im 6. Jahr	16.250,00 € **)	
Restwert nach 6 Jahren (ohne Berücksichtigung Sonder-AfA)	308.737,00 €	
Summe der AfA nach § 7 Abs. 5 a EStG in den ersten 6 Jahren	111.263,00 € **)	
Zusätzlich kann in den ersten 4 Jahren noch die Sonderabschreibung nach § 7b EStG von jährlich 21.000,00 € (5 % von 420.000,00 €) geltend gemacht werden	84.000,00 € **)	
Summer der gesamten AfA in den ersten 6 Jahren	195.263,00 € **)	

Restwert nach 6 Jahren (mit Berücksichtigung Sonder-AfA)	224.737,00 €	
Bei Übergang von der neuen degressiven AfA zur linearen AfA beträgt die AfA für die restlichen 27 Jahre dann jährlich	8.324,00 €	

### Besondere Hinweise

Die in diesem Exposé gezeigten Grundrisse und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Bau- oder Ausstattungsbeschreibung dar. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Begrünungselemente sind Beispiele und sollen lediglich mögliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen. Sie sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Die Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen. Alle Angaben entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung. Änderungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Maßgeblich ist die jeweils gültige Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

#### Generalunternehmer



[www.weisenburger.de](http://www.weisenburger.de)

#### Projektentwicklung und Vertrieb



0911/ 25562-22  
[vertrieb@bauwerke-liebe.de](mailto:vertrieb@bauwerke-liebe.de)  
[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

#### Projektmarke



[www.naturblick-hausen.de](http://www.naturblick-hausen.de)

# BEREIT FÜR IHR NEUES ZUHAUSE?

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und all Ihre Fragen zu beantworten. Melden Sie sich gern – wir sind für Sie da!

Scannen Sie den QR-Code und besuchen Sie unsere Projektwebsite.



