

# Postbauer-Heng MITTE - KfW40 QNG Plus!

## Verkaufsstart 2. Bauabschnitt!



## Postbauer-Heng



### 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 Lauflage: 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:info@kirschundhaubner.de)

**Verkaufspreis: 559.000,00 €**

#### Angaben zum Objekt:

**Nr:** A4751-7  
**Kategorie:** Reiheneckhaus  
**PLZ:** 92353  
**Ort:** Postbauer-Heng

#### Daten

**Anzahl Zimmer:** 5.5  
**Anzahl Schlafzimmer:** 4

#### Flächen

**Wohnfläche:** 131.94 m<sup>2</sup>

#### 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



## Verkaufsstart Häuser 4



## Baubeginn März 2025



## 1. Bauabschnitt



Zugang zum Haus



Hochwertig gestaltet

Reiheneckhaus (REH) - Erdgeschoss  
Wohnfläche gesamt ca. 131,70 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen	ca. 31,96 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 8,37 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 4,44 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum unter Treppe	ca. 1,04 m <sup>2</sup>
Terrasse ca. 12 m <sup>2</sup> x 0,5 =	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>ca. 53,67 m<sup>2</sup></b>

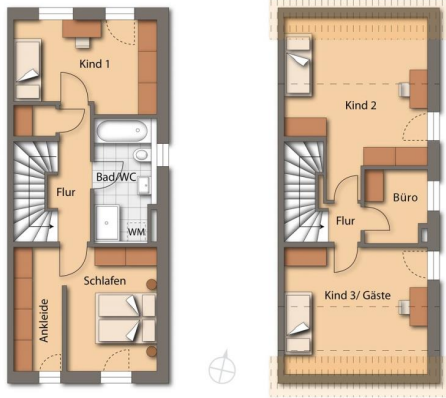
<b>1. OG</b>	
Schlafen	ca. 11,73 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 6,45 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,43 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,27 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,64 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG</b>	<b>ca. 44,68 m<sup>2</sup></b>

<b>DG</b>	
Kind 2	ca. 15,27 m <sup>2</sup>
Kind 3 / Gäste	ca. 12,04 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 4,73 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 1,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt DG</b>	<b>ca. 33,35 m<sup>2</sup></b>



EG

Durchdachte Aufteilung



Dachgeschoss REH:  
Büro könnte als 2. Bad  
ausgebaut werden

1.0G

DG

Durchdachte Aufteilung

# KfW 40

# QNG Plus

### BEISPIELRECHNUNG

**Haus 4, 5 Zimmer, ca. 131,94 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis	525.000,00 €
Außenstellplatz	6.000,00 €
Garage	17.500,00 €
<b>Gesamt-Kaufpreis</b>	<b>548.500,00 €</b>
Grunderwerbssteuer	19.197,50 €
Notar	9.598,75 €
<b>Gesamt-Kosten (ca.)</b>	<b>577.296,25 €</b>

**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 €
<b>Gesamte Abschreibung im 1. Jahr</b>	<b>49.474,84 €</b>
<b>Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre</b>	<b>265.985,65 €</b>

**Erwartete Einnahmen bzw. Vorteile**

Mieteinnahmen p. a.	16.680,00 €
+ Steuervorteil bei 42% EKST	19.516,69 €
- Darlehensbelastung	22.219,41 €
<b>Überschuss im 1. Jahr</b>	<b>13.977,29 €</b>

Berechnung ist eine vereinfachte Darstellung. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Nur ein Steuerberater kann eine genaue Berechnung erstellen.

KfW 40 QNG Plus



Sehr gute Infrastruktur