

# Wohlfühl-Wohnung mit durchdachter Aufteilung!

Neumarkt - Regensburger Straße



Wohnen heißt leben - in Räumen, die Ihnen Geborgenheit und das wunderbare Gefühl schenken, endlich das Richtige gefunden zu haben. Für sich und als Investition in die Zukunft. Denn Sie profitieren nicht nur von einer lohnenden Kapitalanlage, sondern auch von höchster Energieeffizienz.

DAS REGENSBURGER 99 als Niedrigenergiehaus mit KfW 40 QNG PLUS Standard überzeugt durch niedrige Verbrauchswerte und hohe staatliche Förderung. Das freut den Geldbeutel und schont die Umwelt. Genießen Sie Ihr Glück im neuen Zuhause, mit der Glückszahl 99, Tag für Tag!

Das Wichtigste in Kürze:

- Gefragte Lage: Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztehaus
- Nachhaltigkeit: Erstklassiger Energiestandard - Effizienzhaus KfW 40 mit QNG-Siegel: gedämmtes Ziegelmauerwerk, Be- und Entlüftung, Luftwärmepumpe + PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- Durchdachte Grundrisse: Für Singles, Paare und kleine Familien - 2 und 3 Zimmer, von 53 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup>, mit Garten oder Balkon
- Wertige Ausstattung: Glasfaser, Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Badheizkörper, großformatige Fenster und elegantes Balkon-Glasgeländer
- KFZ-Stellplatz und Kellerabteil: Komfortables Parken in der Tiefgarage und private Abstellräume im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss
- E-Mobilität: Die Stadtwerke Neumarkt betreiben ein Lastmanagement. Jeder Bewohner kann eine Wallbox anschließen
- Barrierefreiheit: Ideal für jedes Alter! Barrierefreie Zugänge durch Aufzug und schwellenlose Eingänge
- Attraktive Finanzierung: Zinsvergünstigtes KfW-Darlehen beantragen sowie Abschreibung (5 %) + Sonder-Abschreibungen (zusätzl. 5 % für 4 Jahre) ausnutzen
- Wertstabile Investition: Perfekt für Eigennutzer durch nachhaltige Bauweise und für Kapitalanleger durch Vermieter-Komplett-Service und Steuervorteile
- Kauf-Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, ca. 1,5-2 % Notar- und Grundbuchkosten, keine Maklergebühr
- Fertigstellung Sommer 2026

**Verkaufspreis: 363.527,00 €**

Provision: **PROVISIONSFREI!**

### Angaben zum Objekt:

Nr: A5223-15  
PLZ: 92318  
Ort: Neumarkt

### Ausstattung

Aufzug

### Daten

Baujahr: 2025  
Anzahl Zimmer: 3.0  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Bäder: 1

### Flächen

Wohnfläche: 68.59 m<sup>2</sup>

### Lage

Innenstadtlage - Garant für die Wertbeständigkeit Ihrer Immobilie.

Im **REGENSBURGER 99** haben Sie alles in Ihrer Nähe:

50 m - Lebensmittelmärkte, Restaurant

120 m - Stadtbus-Haltestelle

250 m - MVZ Ärztezentrum + Apotheke

300 m - Tankstelle

600 m - Wasagpark + Spielplatz, Berufsschule

1.200 m - Altstadt Neumarkt, Rathaus, Shoppingmeile, Wochenmarkt, Cafés, Banken

1.400 m - Bahnhof

1.700 m - Schlossbad mit Therme und Freibad

Neumarkt - Starke Stadt.

Neumarkt ist lebenswert und prägt die Region zwischen Nürnberg und Regensburg durch Vielfalt und Qualität. Shopping, Kulturangebote, Sport-, Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sind reichhaltig vorhanden und lassen keine Wünsche offen. Kurze Wege sparen kostbare Zeit - Zeit für alles, was Ihnen im Leben wichtig ist. Und das nicht nur in der Stadt: die gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg (40 km), Regensburg (65 km) und München (145 km) ist attraktiv für Berufspendler und Studierende, egal ob mit dem eigenen Fahrzeug oder umweltfreundlich mit der Bahn.

Das sind Vorteile, die den Wert Ihrer Immobilie langfristig sichern. Das **REGENSBURGER 99** - eine gute Entscheidung für die Zukunft.

# DAS REGENSBURGER 99

Jung. Modern. Nachhaltig.



Jung. Modern. Nachhaltig.

Innenstadtlage – Garant für die Wertbeständigkeit Ihrer Immobilie.

**Neumarkt** ist lebenswert und prägt die Region zwischen Nürnberg und Regensburg durch Vielfalt und Qualität. **Shopping, Kulturangebote, Sport-, Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen** sind reichhaltig vorhanden und lassen keine Wünsche offen. **Kurze Wege** sparen kostbare Zeit – Zeit für alles, was Ihnen im Leben wichtig ist. Und das nicht nur in der Stadt: die gute **Verkehrs-anbindung** nach Nürnberg (40 km), Regensburg (65 km) und München (145 km) ist attraktiv für Berufspendler und Studierende, egal ob mit dem eigenen Fahrzeug oder umweltfreundlich mit der Bahn. **Das sind Vorteile, die den Wert Ihrer Immobilie langfristig sichern. Das REGENSBURGER 99 – eine gute Entscheidung für die Zukunft.**



Burggrüne Wolfstein



Flanieren, shoppen & genießen in der Neumarkter Altstadt



Perfekte Innenstadtlage



99

Im Regensburger 99 haben Sie folgende Entfernungen:

- 50 m Lebensmittelmärkte, Restaurant
- 120 m Stadtbuss-Haltestelle
- 250 m MVZ, Arztzentrum + Apotheke
- 300 m Tankstelle
- 600 m Wasserpark + Spielplatz, Berufsschule
- 1200 m Altstadt Neumarkt, Rathaus, Shoppingmeile, Wochenmarkt, Cafés, Banken
- 1450 m Bahnhof
- 1700 m Schlossbad mit Thermo- und Freibad

Lage. Lage. Lage.

## Erdgeschoss & Grundstück

**W 01**  
3 Zimmer  
ca. 73,82 m<sup>2</sup>

**W 02**  
3 Zimmer  
ca. 74,35 m<sup>2</sup>

**W 03**  
2 Zimmer  
ca. 60,40 m<sup>2</sup>

**W 04**  
2 Zimmer  
ca. 60,40 m<sup>2</sup>

**W 05**  
2 Zimmer  
ca. 61,57 m<sup>2</sup>

**Keller & Tiefgarage**

Zu jeder Wohnung im REGENSBURGER 99 gehört ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage.

Für E-Mobilität betreiben die Stadtwerke Neumarkt ein Lastmanagement. Jeder Bewohner kann eine Wallbox anschließen.

Alle Etagen sind durch den Aufzug und ein Treppenhaus miteinander verbunden.

**DAS REGENSBURGER 99**  
jung. Modern. Nachhaltig.

Alle Durchdringungen erhalten keinen Anstrich und sind für den Anstrich freibleibend.

## Erdgeschoss und Grundstück

## 1. Obergeschoss

## 2. Obergeschoss

**W 12**  
3 Zimmer  
ca. 68,49 m<sup>2</sup>

**W 13**  
2 Zimmer  
ca. 53,32 m<sup>2</sup>

**W 06**  
2 Zimmer  
ca. 53,32 m<sup>2</sup>

**W 07**  
3 Zimmer  
ca. 68,59 m<sup>2</sup>

**W 20**  
3 Zimmer  
ca. 68,49 m<sup>2</sup>

**W 21**  
2 Zimmer  
ca. 53,32 m<sup>2</sup>

**W 14**  
2 Zimmer  
ca. 53,32 m<sup>2</sup>

**W 15**  
3 Zimmer  
ca. 68,59 m<sup>2</sup>

**W 11**  
3 Zimmer  
ca. 70,22 m<sup>2</sup>

**W 10**  
2 Zimmer  
ca. 57,29 m<sup>2</sup>

**W 09**  
2 Zimmer  
ca. 57,30 m<sup>2</sup>

**W 08**  
3 Zimmer  
ca. 70,22 m<sup>2</sup>

**W 19**  
3 Zimmer  
ca. 70,22 m<sup>2</sup>

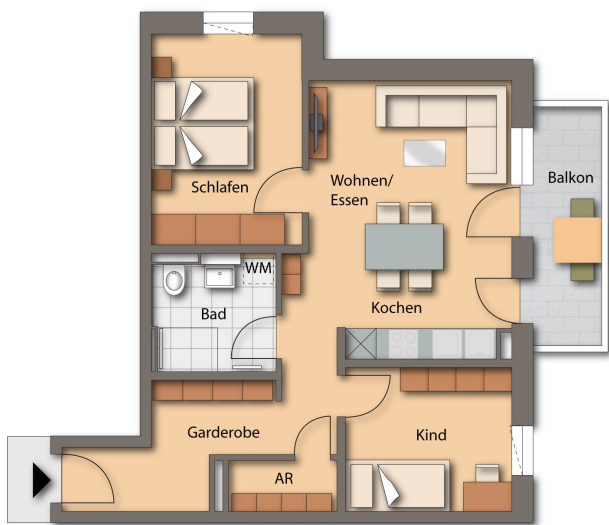
**W 18**  
2 Zimmer  
ca. 57,29 m<sup>2</sup>

**W 17**  
2 Zimmer  
ca. 57,30 m<sup>2</sup>

**W 16**  
3 Zimmer  
ca. 70,22 m<sup>2</sup>

Alle Durchdringungen erhalten keinen Anstrich und sind für den Anstrich freibleibend.

## Geschossübersichten



## 2. OG - Wohnung 15





# KfW 40 QNG

## Was bedeutet KfW 40 QNG?

KfW 40 QNG steht für ein Gebäude, das dem Effizienzhaus-Standard 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entspricht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) trägt.

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen:

- Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie?
- Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?

Die Effizienzhaus-Stufe gibt die Klasse der Energieeffizienz an. Die Werte 40 und 55 definieren die unterschiedlichen Effizienzhaus-Stufen. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie.

Der KfW 40 QNG-Standard garantiert somit eine besonders energieeffiziente Bauweise und berücksichtigt gleichzeitig ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien.



## KfW 40 QNG

Nachhaltigkeit wird belohnt –  
profitieren Sie von hohen Steuervorteilen!

Diese Faktoren machen das **REGENSBURGER 99** besonders nachhaltig, umweltfreundlich und förderungswürdig:

- emissionsarme Heizungsanlage durch Wärmepumpe-Technologie
- optimale Wärmedämmung durch gedämmtes Ziegelmauerwerk
- Photovoltaikanlage auf dem Dach für Mieterstrom-Modell
- modernste Komponenten sparen Strom (Aufzug, Garagentore etc.)
- Bewegungsmelder und LED-Lampen sparen zusätzlich Energie
- Lastmanagement für E-Mobilität in der Tiefgarage



Eine ausführlichere Berechnung zur jeweiligen Wohnung können wir Ihnen gerne erstellen!

Beispielrechnung	REGENSBURGER 99	
	Wohnung W 21, 2 Zimmer, ca. 53,32 m <sup>2</sup>	
	Kaufpreis	263.934,00 €
	Stellplatz	27.000,00 €
	<b>Gesamt-Kaufpreis</b>	<b>290.934,00 €</b>
	Grundwertsteuer + Notar (ca.)	15.274,04 €
	<b>Gesamt-Kosten (ca.)</b>	<b>306.208,04 €</b>
	<b>Finanzierung</b>	
	Eigenkapital	45.000,00 €
	Darlehen	261.208,04 €
<b>Steuerliche Abschreibung</b>		
5% Degressive Abschreibung im 1. Jahr	12.462,80 €	
5% Sonder-Abschreibung im 1. Jahr	12.462,80 €	
Gesamte Abschreibung im 1. Jahr	24.925,60 €	
Abschreibungsbeitrag innerhalb der ersten 10 Jahre	134.004,52 €	
<b>Erweiterte Einnahmen bzw. Vorteile</b>		
Mieteinnahmen	8.398,08 €	
+ Steuervorteil bei 42% EKST	10.671,61 €	
- Darlehensbelastung	14.105,23 €	
Überschuss im 1. Jahr	4.964,46 €	

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

DAS **REGENSBURGER 99**  
jung. Modern. Nachhaltig.

## Beispielrechnung

Wir schaffen bleibende Werte.

Unser Anspruch: Kompetenz, Sicherheit, Vertrauen.  
Die Basis einer guten Partnerschaft.



Innovation.

Bauherr: Max Meier Immobilien  
„Lebensräume für Generationen.“

„Ich freue mich, Ihnen das **REGENSBURGER 99** vorstellen zu dürfen. Immobilien sind weit mehr als nur Gebäude – sie sind Lebensräume, Rückzugsorte und Orte, an denen Träume wahr werden. Ich möchte Sie unterstützen, Ihren ganz persönlichen Wohntraum bei Max Meier Immobilien zu verwirklichen.“

Fundierte Know-how, wertvolle Erfahrung und ein starkes Netzwerk aus verlässlichen Partnern sind die Basis unseres Erfolges. Mit Vertrauen, Transparenz und einer engen Zusammenarbeit werden wir Ihre Wünsche bis ins Detail realisieren.“

Erfahrung.



Beratung, Finanzierung, Verkauf, Vermietung, Bewertung; Kirsch & Haubner Immobilien, Neumarkt  
„Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!“



## Starke Partner



Besuchen Sie gern unser Referenzobjekt in  
92364 Deining, Bürgermeister-Keckl-Str. 55b

„Sie entscheiden –  
wir kümmern uns um den Rest!“

- BERATUNG FÜR VERKAUF / FINANZIERUNG
- VERMIETER-KOMPLETT-SERVICE
- PROVISIONSFREIER VERKAUF
- DEKRA-ZERTIFIZIERTE GUTACHTEN ZUR  
WERTERMITTLUNG IHRER IMMOBILIE

Bauträger:



Generalunternehmer:



Verkauf, Vermietung, Finanzierung:



Tel. (09181) 8265

Bahnhofstraße 7 · Dammstraße 1 · 92318 Neumarkt  
info@kirschundhaubner.de  
www.kirschundhaubner.de

## Referenzen