

Markenimmobilien von



WOHN PARK
Fliederstraße



Illustrative Süd-West-Ansicht - Änderungen vorbehalten

LebensRäume für alle Generationen

WohnPark Fliederstraße

Fliederstraße 1
91564 Neuendettelsau

Bauherr - Bauträger

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH
Kanalstraße 2-12 / CityPark
91522 Ansbach

Beratung - Verkauf

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH
Kanalstraße 2-12 / CityPark
91522 Ansbach



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

**EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR JEDE GENERATION
MIT ZUSÄTZLICHEN VORTEILEN**



Illustrative Nord-Ost-Ansicht - Änderungen vorbehalten

Objekt	WohnPark Fliederstraße Bauareal für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser
Objektanschrift	91564 Neuendettelsau Fliederstraße 1 (1. BA), Fliederstraße 3 (2. BA)
Wohnungen	2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 25 Wohnungen und 2 Penthäusern
Wohnflächen von ca.	58 m ² bis 154 m ² (2 - 4 Zimmer Wohnungen)
Energie-Effizienz	KfW 40



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!
Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

DIE LAGE IN NEUENDETTELSAU – LUFTANSICHT November 2020



Das Bauareal zwischen Fliederstraße, Adlerweg und Windsbacher Straße liegt in attraktiver, sonniger Süd-West-Hanglage am Ortsrand der lebenswerten Gemeinde Neuendettelsau, in der Metropolregion Nürnberg. Neuendettelsau ist Hochschulstandort und eine attraktive Wohngemeinde mit kurzen Wegen, einer guten Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und einer sehr guten Infrastruktur.

Mit über 25.000 m² bietet das Areal ausreichend Platz für jedes Wohnkonzept. Es entsteht ein WohnPark, der jeder Generation ein ideales Wohnumfeld bietet:

- Grundstücke mit individuellen Ein- und Zwei-Familien-Häusern
- Zwei komfortable Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen
- Verkehrsberuhigtes Areal mit Spielstraße
- Großzügige Grünflächen

**Wir möchten, dass Sie die richtige Investitionsentscheidung treffen!
Für HEUTE und für die ZUKUNFT**

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

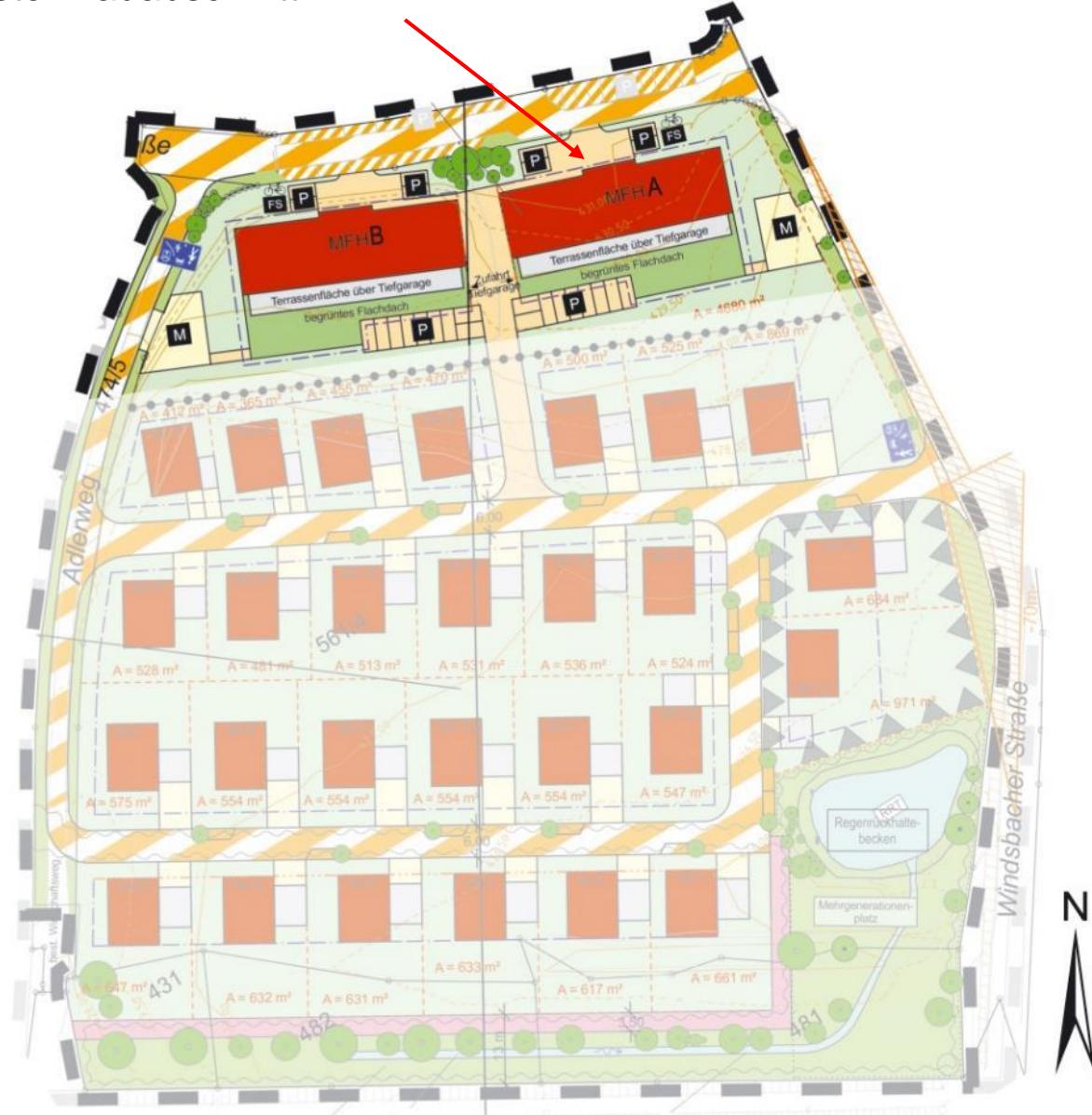
Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

DAS BAUAREAL – Gesamtansicht

Erster Bauabschnitt: MFH A



WOHN PARK
 Fliederstraße

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!
 Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
 Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

AUSSENANSICHT DES MEHRFAMILIENHAUSES MFH A



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!
Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

ÜBERSICHT - Eigentumswohnungen im Erdgeschoss Haus A

Whg. Nr. 3	3 Zimmer	ca. 79,01 m ²
Whg. Nr. 4	2 Zimmer	ca. 68,69 m ²
Whg. Nr. 5	2 Zimmer	ca. 71,82 m ²
Whg. Nr. 6	3 Zimmer	ca. 81,34 m ²



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

ÜBERSICHT - Eigentumswohnungen im 1. Obergeschoß Haus A

Whg. Nr. 11 3 Zimmer

ca. 79,01 m²

Whg. Nr. 14 3 Zimmer

ca. 79,01 m²



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

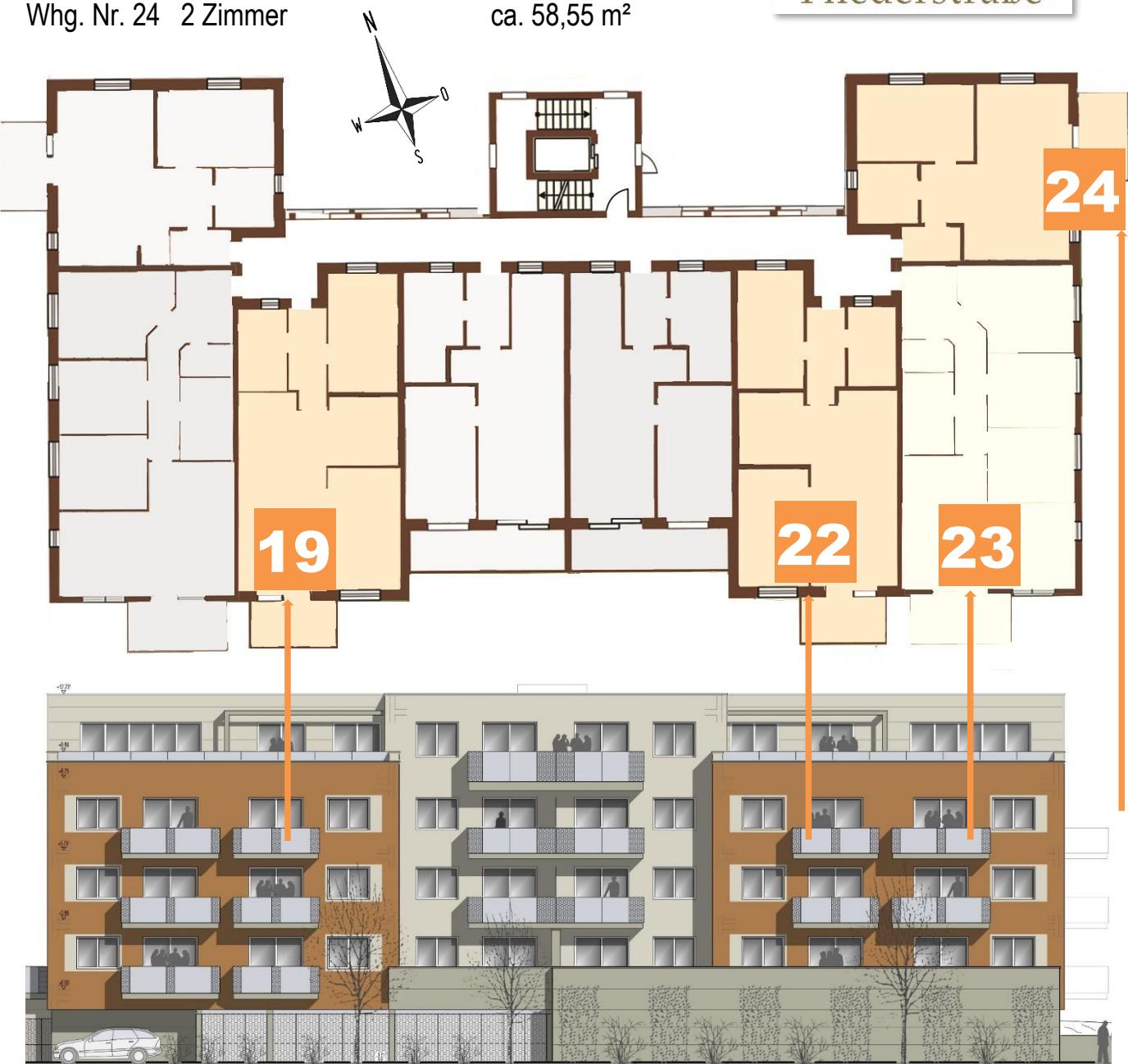
Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

ÜBERSICHT - Eigentumswohnungen im 2. Obergeschoss Haus A

Whg. Nr. 19 3 Zimmer	ca. 79,01 m ²
Whg. Nr. 22 3 Zimmer	ca. 79,01 m ²
Whg. Nr. 23 4 Zimmer	ca. 88,48 m ²
Whg. Nr. 24 2 Zimmer	ca. 58,55 m ²



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!
 Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
 Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

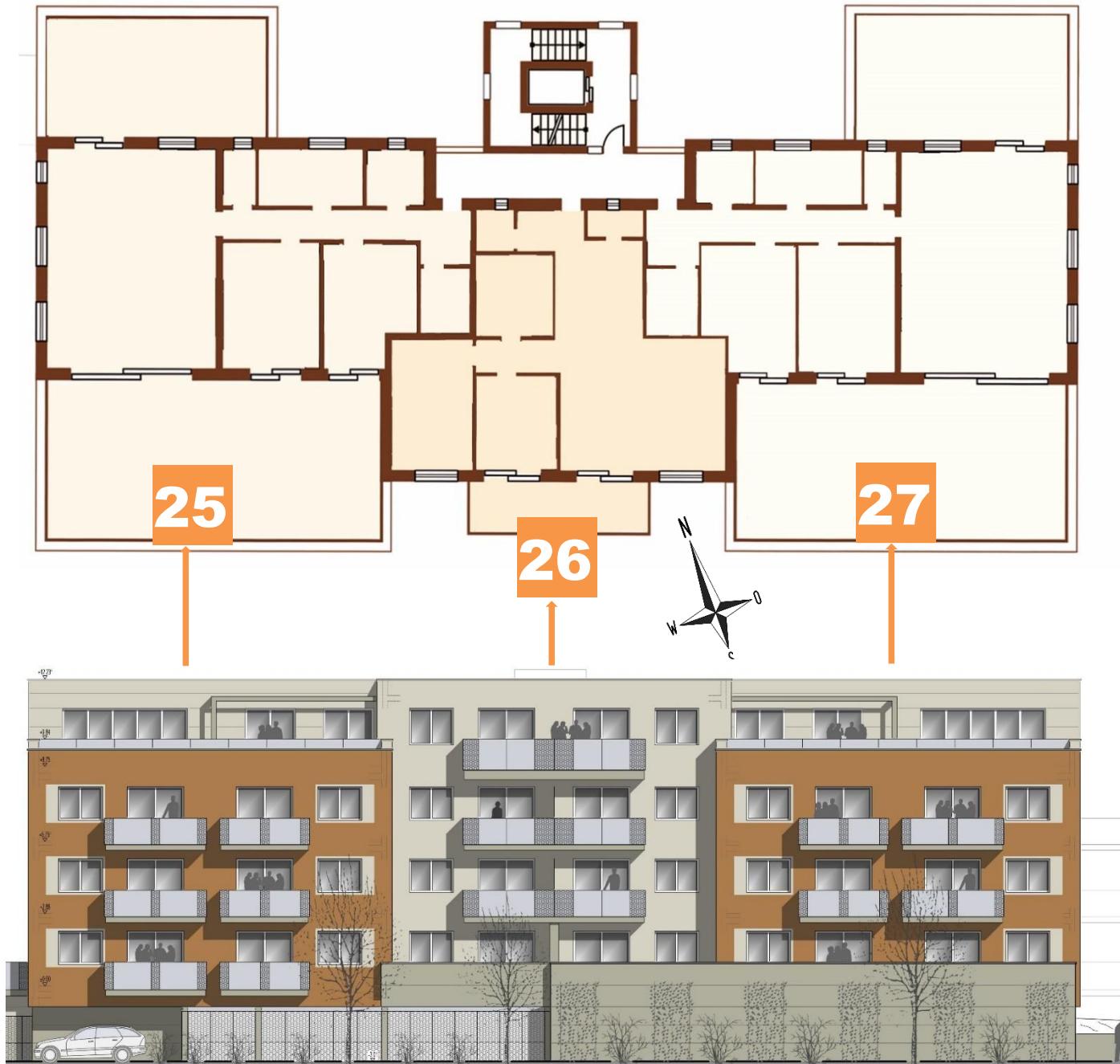
Wir bauen für Generationen

ÜBERSICHT – Penthouse-Wohnungen im 3. Obergeschoss Haus A

Whg. Nr. 25 3 Zimmer oder mehr... ca. 154,15 m²

Whg. Nr. 26 3 Zimmer ca. 102,58 m²

Whg. Nr. 27 3 Zimmer oder mehr... ca. 154,15 m²



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

ÜBERSICHT – Untergeschoß mit Tiefgarage und Außenanlagen

Untergeschoß:

27 Kellerabteile – je Wohnung

Trockenraum

Abstellmöglichkeit für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle

Lager- und Technikräume

Tiefgarage mit 26 Stellplätzen

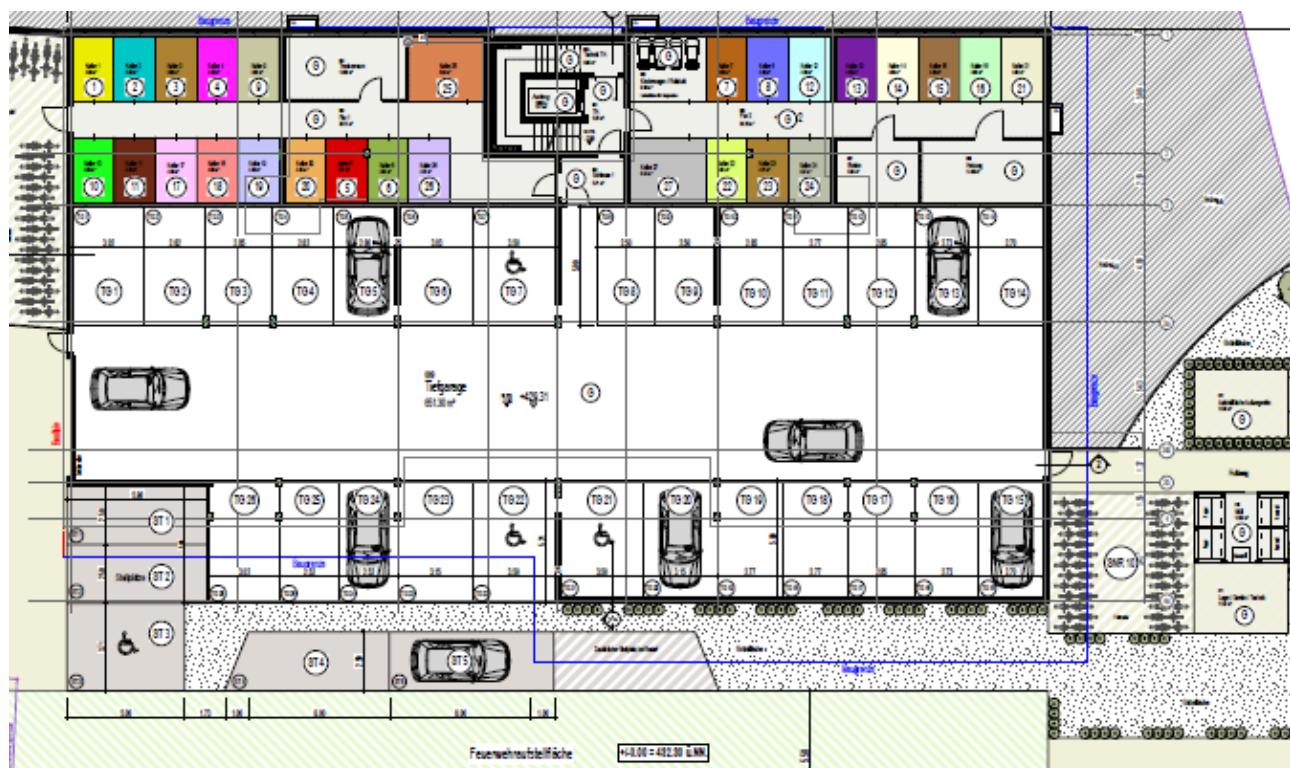


Außenanlagen:

Kfz-Stellplätze – teilweise rollstuhlgerecht

Fahrradabstellmöglichkeiten

Müll-Trenn-Center



Darstellung symbolhaft, kann im Detail abweichen.

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

WESENTLICHE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- KfW-Energieeffizienzhaus 40
- Weitgehend barrierefreie Wohnanlage
- Personenaufzug für 13 Personen, für Liegend-Transport geeignet
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse, für Wohnungen im Erdgeschoss teils sehr großzügig

WOHNUNGEN

- Video- Gegensprechanlage
- Pflegeleichte, 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster, im Erdgeschoss mit Einbruchschutz RC2N
- Badfenster mit satiniertem Glas
- Überwiegend elektrisch betriebenen Rollos, in den Penthouse-Wohnungen mit elektr. betriebenen Raffstores an der Südseite
- Hochwertiger, pflegeleichter Vinyl- oder Fertigparkettboden - Design nach Wahl
- Ökologische Wärmeversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Erdkollektoren
- Fußbodenheizung in allen Wohn-, Schlafräumen und Bädern
- Handtuchheizkörper mit elektrischem Heizstab im Bad
- Wohnungszentrale Warmwasserversorgung durch elektronisch geregelte Durchlauferhitzer
- Sanitärkeramik sowie Armaturen eines Markenherstellers
- Bodengleiche Duschen mit Glas-Duschkabine 90 x 90 cm, wo möglich optional mit Badewanne
- Wandfliesen im Bad raumhoch im Spritzbereich von Duschen und / oder Badewannen, in den restlichen Bereichen und in separaten WC's ca. 1,25 cm hoch
- Penthouse-Wohnungen mit Masterbad Ausstattung
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Anschlüsse für Fernsehempfang in Wohn- und Schlafräumen
- Glasfaser-Direktanschluss der Deutschen Telekom für schnelles Internet
- Multimediateiler in der Diele für Telefon- und Internet



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

ATTRAKTIVE FÖRDERMÖGLICHKEITEN –
SOFERN VERFÜGBAR UND ZUTREFFEND

Für Eigennutzer mit Kind(ern)



Baukindergeld - bundesweit
Baukindergeld plus – zusätzlich in Bayern

Für Kapitalanleger



Sonderabschreibung nach §7b EStG.

Förderung für Energieeffizienz KfW 40



KfW-40

Zinsgünstige KfW-Darlehen bis 120.000 € je Wohnung,
aktuell 0,75 %, Laufzeit 10 Jahre (Stand 04/2020)
Tilgungszuschuss pro Wohnung maximal 20%
der Darlehenssumme = 24.000 €

Effizienzhaus

Bei einer zugrunde gelegten Laufzeit von 10 Jahren mit
2 tilgungsfreien Anlaufjahren ergibt sich unter
Berücksichtigung des max. Tilgungszuschusses ein
Negativzinssatz von -3,44 %. (Quelle: www.kfw.de)

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

ENTSCHEIDUNGSTIPPS

Das junge Paar

Mehrere Hunderttausend Euro Miete – zu bezahlen in monatlichen Raten von anfangs 500 Euro, Tendenz steigend, Laufzeit: Das ganze Leben. Würden Sie diesen Mietvertrag unterschreiben? Wahrscheinlich nicht, denn von den bezahlten Mieten bekommen Sie leider nichts zurück. **Beginnen Sie rechtzeitig sich über die Möglichkeiten zu informieren, mit mietähnlichen Raten, für Zins und Tilgung, Eigentum zu schaffen.** Zahlen Sie die Miete in die eigene Tasche und wohnen Sie im Alter mietfrei! Eine clevere Art rechtzeitig Vorsorge für einen finanziell abgesicherten Ruhestand zu treffen!

Die Familie

Aktuell sind besonders für Familien die Voraussetzungen für den Immobilienkauf ideal. Nutzen Sie diese!

Die Bauzinsen sind extrem günstig wie noch nie. Darüber hinaus gibt es vom Staat und vom Freistaat Bayern Zuschüsse für eine Familienförderung. Nutzen Sie diese Gelegenheit für mehr Bewegungsfreiraume und Lebensqualität ohne finanzielle Einschränkungen.

Die Kinder sind erwachsen...

Irgendwie clever! Vermieten Sie eine Immobilie innerhalb der Familie, z.B. an Ihre Eltern oder Ihre Kinder. Ihre Vorteil: Sie erhalten Steuervorteile inklusive Sonderabschreibung und die bezahlte Miete bleibt in der Familie. Oder ziehen Sie gleich selbst ein oder dann, wenn sich die Lebensumstände ändern. Auf Wunsch vermieten wir in Ihrem Auftrag Ihre Wohnung und kümmern uns um die komplette Verwaltung. Die Rendite stimmt immer! **Und bedenken Sie – bauen wird konstant teurer!**

BestAger

Das vorhandene Haus ist zu groß, viele Zimmer stehen leer, der Garten ist mühevoll zu pflegen. **Wechseln Sie in eine moderne, pflegeleichte und zukunftssichere Wohnung für alle Lebenslagen.** Gestalten und planen Sie von Anfang an Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Nutzen Sie die Vorteile einer umfassenden Infrastruktur und die kurzen Wege in das Zentrum der Gemeinde. Falls Sie es wünschen, übernehmen wir den Verkauf Ihrer vorhandenen Immobilie. Professionell, diskret und zuverlässig.

Egal zu welcher Generation Sie sich zählen: Nutzen Sie jetzt die idealen Voraussetzungen für den Immobilienkauf: die Bauzinsen sind günstig wie lange nicht. Darüber hinaus gibt es von der KfW-Bank verbilligte Darlehen für unser modernes Energieeffizienzhaus KfW 40.

Experten sind sich einig: Löhne und Rohstoffpreise werden weiter steigen und damit auch die Baukosten. **Nutzen Sie diese optimale Gelegenheit in Sachwerte mit Zukunfts- und Wachstums-potential zu investieren!**

Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!

Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12

Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen

Markenimmobilien von



INDIVIDUELLE BERATUNG

INDIVIDUELLE PLANUNG



Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir freuen uns auf Sie
Ihre Verkaufsberater der **FirmenGruppe Kehrberger**



Telefon: 09 81 977 852 00

E-Mail: beratung@kehrberger.net

City Park
Kanalstraße 2 - 12
91522 Ansbach

Ein Projekt der



Rufen Sie uns an – wir informieren und beraten Sie gerne!
Kehrberger & Stein Bauträger GmbH • 91522 Ansbach • Kanalstraße 2-12
Ihr Ansprechpartner: Markus Reindl • 0981 977 852 15 • m.reindl@kehrberger.net

Wir bauen für Generationen