Exposé

Kreutzerstraße 25

Wohnen mit Geschichte – leben mit Zukunft

DENKMALSCHUTZ AFA

Grüß Gott!

Ich freue mich darüber, dass Sie uns und unsere Projekte näher kennen lernen möchten.

Bevor wir Ihnen detaillierte Informationen zu unserem neuen Objekt näher bringen, möchte ich Ihnen auf Fragen antworten, die Sie sicherlich vor dem Kauf einer Immobilie beschäftigen.

Ist Nürnberg der geeignete Standort, um in eine Immobilie zu investieren? Nürnberg befindet sich im Aufwind! Lange wurde die Metropolregion bei Investitionen und Wachstum unterschätzt. Seit dem Auftakt des Stadterneuerungsprogramms im Jahr 2009 hat sich viel getan. Gerade in den geschichtsträchtigen Vierteln entwickelt sich Nürnberg durch städtische Förderung zu einem soliden und wohnraumattraktiven Umfeld für Anleger, die ertragreiche Renditen erwarten.

Hat meine Investition Zukunft und ist sie sicher? Zahlreiche Fachjournale sagen keiner anderen Großstadt so positives Potenzial und so gute Zukunftschancen voraus – Nürnberg ist top. Neben den hervorragenden Prognosen sind auch die Bewertungen bei der Kosten/Risiko-Einschätzung eindeutig: Hochwertig sanierter Wohnraum ist knapp auf dem Nürnberger Mietmarkt. In Verbindung mit einem günstigen Kaufpreis bestehen so noch beste Renditeaussichten für Sie. Wichtige Argumente für Anleger, die mit Sachwerten Vermögen aufbauen und sichern wollen.

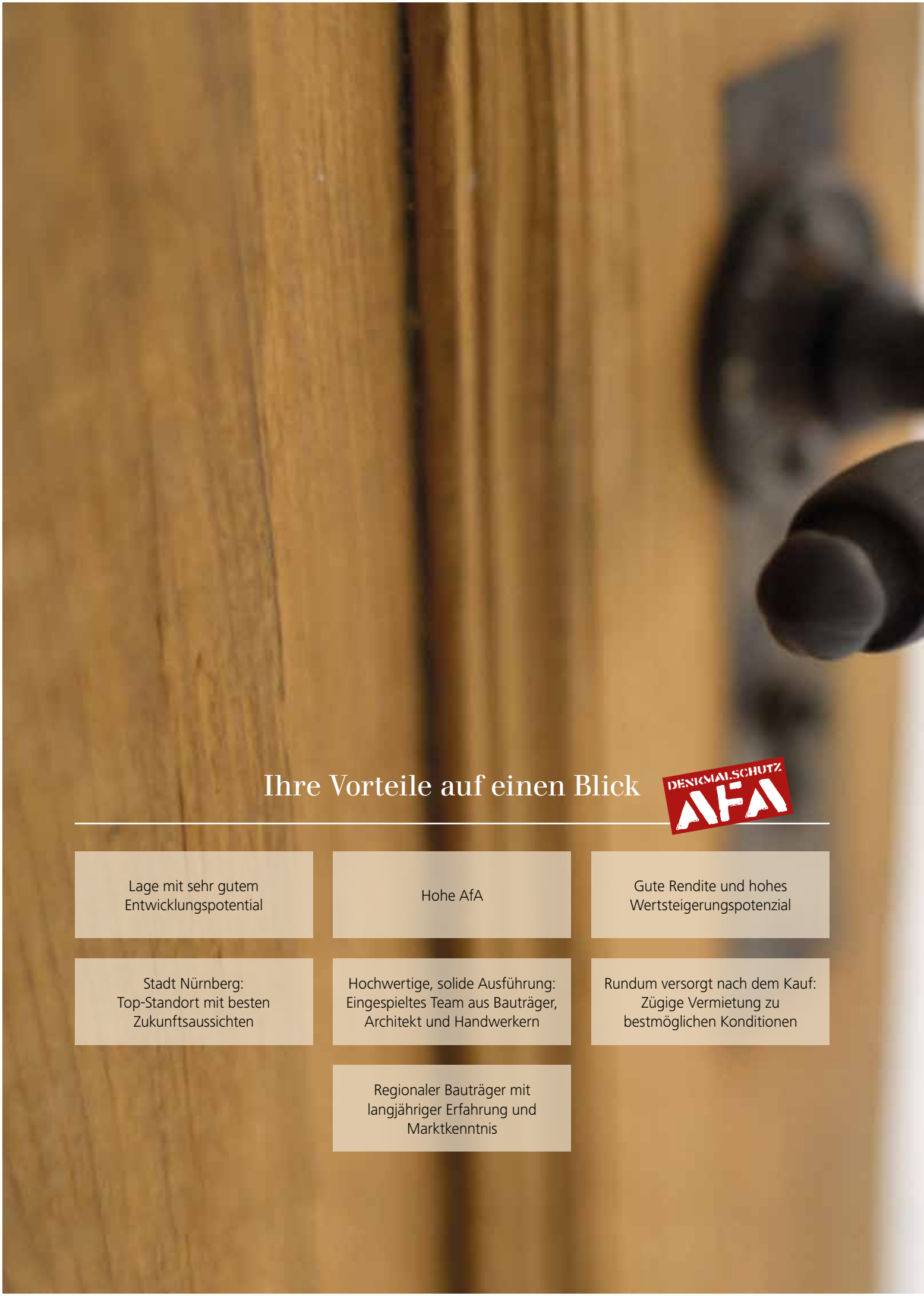
Ist das Objekt das Richtige für mich? Das Objekt aus der Jahrhundertwende befindet sich in einem attraktiven Sanierungsgebiet und ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles. Der liebevolle und hochwertige Ausbau steht kurz bevor. Durch den Erwerb einer Wohnung in diesem Anwesen (steuerlich gefördert durch hohe AfA) investieren Sie sicher und sorglos!

Ist Stilbauten der richtige Partner für mich? Ich bin für Sie da und Ihr persönlicher Ansprechpartner.
Täglich überwache ich vor Ort den reibungslosen Ablauf der Sanierungsarbeiten. Durch jahrelange hervorragende Arbeit haben wir uns in der Metropolregion einen exzellenten Ruf als Sanierungsexperte aufgebaut und sind für unsere Arbeit mehrfach von der Denkmalbehörde prämiert worden.
Auch nach dem Kauf kümmere ich mich um alles, was mit Ihrer Investition zusammenhängt. Wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen, sorgen wir dafür zügig und zu bestmöglichen Konditionen. Wir geben unser Bestes, damit Sie zufrieden sind.

Sie möchten noch mehr über *Stilbauten* und unser Projekt wissen und haben weitere Fragen? In einem persönlichen Gespräch stehe ich Ihnen gerne Rede und Antwort. Rufen Sie mich an und wir vereinbaren einen für Sie passenden Gesprächstermin.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Dipl.-Kfm. Andreas Mansfeld
Geschäftsführer



Ihre Vorteile auf einen Blick

DENKMALSCHUTZ AfA

Lage mit sehr gutem Entwicklungspotential

Hohe AfA

Gute Rendite und hohes Wertsteigerungspotenzial

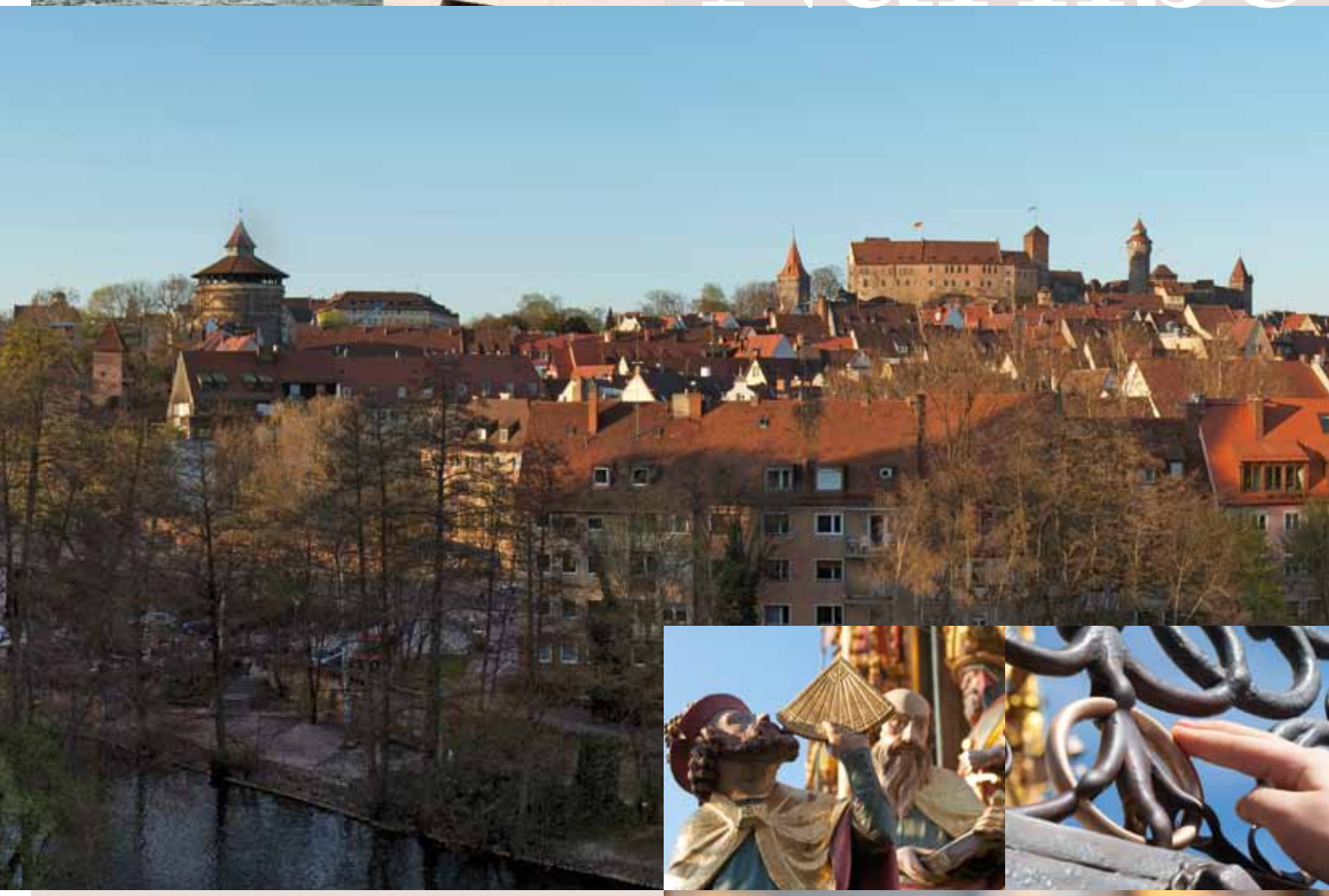
Stadt Nürnberg: Top-Standort mit besten Zukunftsaussichten

Hochwertige, solide Ausführung: Eingespieltes Team aus Bauträger, Architekt und Handwerkern

Rundum versorgt nach dem Kauf: Zügige Vermietung zu bestmöglichen Konditionen

Regionaler Bauträger mit langjähriger Erfahrung und Marktkenntnis

Nürnbe



Steckbrief Nürnberg

504.000	Einwohner (Stadt Nürnberg)
3,5 Mio.	Einwohner (Metropolregion Nürnberg)
22,6 Mrd.	Bruttoinlandsprodukt (Stadt)
110 Mrd.	Bruttoinlandsprodukt (Region)
363.000	Arbeitsplätze (Stadt)
909.000	Arbeitsplätze (Region)
18 Hochschulen in Nordbayern	
Internationaler Airport mit mehr als 300 Anschlusszielen	

Wohnen mit Geschichte – leben mit Zukunft

Nürnberg bietet weitaus mehr als hervorragende Karrieremöglichkeiten – in Nürnberg lässt es sich auch richtig gut leben.

Mit über einer halben Million Einwohnern ist die Stadt Nürnberg das wirtschaftliche und kulturelle Herz Frankens. Die Heimat von insgesamt 3,5 Millionen Bewohnern und 150.000 Unternehmen erhielt im April 2005 die Ernennung zur „Metropolregion Nürnberg".

Die Metamorphose vom Industriestandort zu einem fortschrittlichen Dienstleistungs- und Hightech-Zentrum hat Nürnberg vorbildlich abgeschlossen und kombiniert leistungsfähige Infrastruktur, attraktive Investitionsstandorte, hohe Lebensqualität und die Vorteile des dynamischen Wirtschaftsstandortes Bayern.

Angekommen in Nürnberg, angekommen im Jetzt: Echt fränkisch leben und erleben.

Nürnberg auf Platz 1

In der Wirtschaftswoche wurde Nürnberg hinsichtlich der Chancen für Immobilienanleger verglichen und belegte unter den 50 größten Städten Deutschlands Platz 1!

Rang	Stadt	Preis-ranking [1]	Preis-prognose	Dynamik der … Wirtschafts-kraft [2]	Standort-qualität [3]	Sozial-struktur [3]	Gesamt-punktzahl [4]
1	**Nürnberg**	**C**	▲	*****	****	*****	**4,4**
2	Hamburg	B	▲	*****	***	****	3,8
3	München	A	▲	*****	****	***	3,6
4	Bremen	C	►	***	****	****	3,4
5	Dresden	C	►	****	**	*****	3,4
6	Hannover	C	▲	**	*****	*	3,2
7	Dortmund	C	►	***	*****	*	3,0
8	Düsseldorf	C	►	****	***	**	3,0
9	Leipzig	C	►	****	*	****	3,0
10	Frankfurt/M.	A	►	****	****	**	2,8

1 Wie teuer Immobilien im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft sind von A (sehr teuer) bis E (sehr günstig)

2 Einfluss haben Kaufkraft, Produktion, Beschäftigung und Bevölkerung

3 Die Dynamik-Wertung betrachtet Veränderungsraten zwischen 2002 und 2008, sie ist ein Indikator für die jüngste Entwicklung. Standort-qualität: u. a. Produktivität, Gewerbesteuersätze und demografische Entwicklung; Sozialstruktur: u. a. Kriminalität, Zahl der Hartz-IV-Empfänger, Anteil der Langzeitarbeitslosen, Beschäftigungsrate von Frauen

4 Gesamtpunktzahl von 5,0 (deutlich größere Chancen als Risiken) bis 1,0 (deutlich höhere Risiken als Chancen) Quelle: Bulwien Gesa, Feri Rating & Research, IW Consult, GfK Marktforschung

Eine Auswahl fester Wirtschaftsgrößen der Region Nürnberg

MAN DATEV SIEMENS INA GfK DIEHL adidas AEG

Nürnberg in Zahlen & Fakten

Wohnen und Leben

Lebendig, urban und weltoffen – gleichzeitig entspannt, überschaubar und mit viel persönlichem Touch: So ist Nürnberg, Großstadt mit ländlichem Flair – hier lässt es sich wirklich gut leben.

- Reiches Kultur- und Bildungsangebot
- Hoher Freizeitwert
- Attraktives Umland
- Sicherste Großstadt Deutschlands*

Die derzeitige Wohnungsmarkt-Situation in Nürnberg ist ausgezeichnet für Investoren.

Der Zeitpunkt ist günstig für eine ertragreiche Kapitalanlage in Form von Immobilienbestand in dieser aufstrebenden Stadt. Nürnberg bietet gute Standortvoraussetzungen und positive wirtschaftliche Entwicklung.

Die Gründe hierfür sind:

Steigende Einwohnerzahlen

- 1999: 486.500
- 2008: 503.638

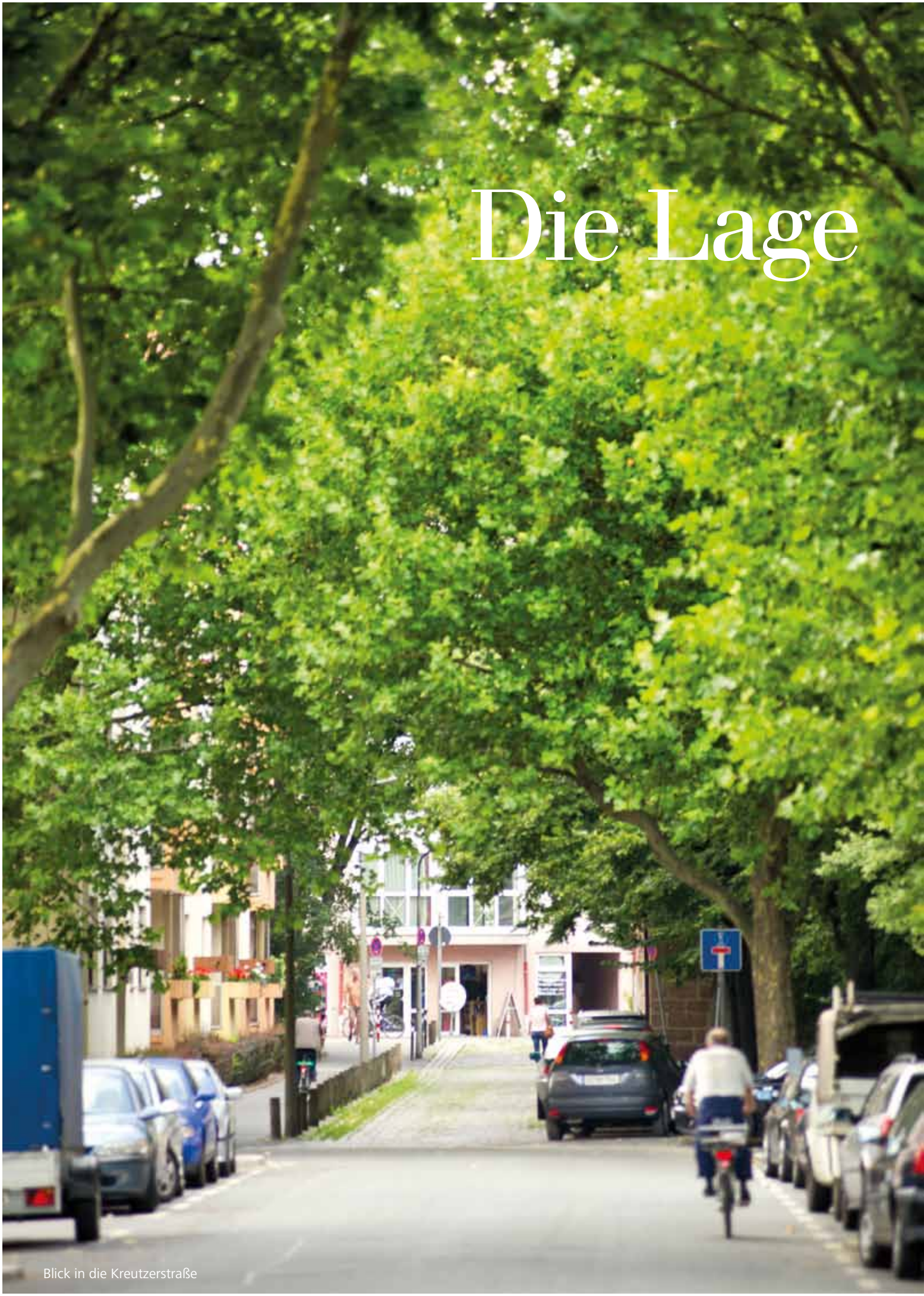
Sinkende Anzahl von Wohnungsfertigstellungen

- 1996: 2.702
- 2004: 1.633
- 2008: 1.035

Diese Konstellation** kann zu weiter steigenden Mietpreisen führen, von denen die Wohnungseigentümer profitieren werden. Sichern Sie sich jetzt Abschreibungsmöglichkeiten und Steuerersparnisse bei hoher Investitionssicherheit.

* Quelle: Stadt Nürnberg und IHK Nürnberg
** Quelle: Immobilienmarktübersicht Nürnberg, HypoVereinsbank (HVB) Expertise und Stadt Nbg.

Die Lage



Blick in die Kreutzerstraße

Wohnen, wo das Leben pulsiert – und Erholung zum Alltag gehört.

Das Objekt aus dem Jahr 1902 liegt im zentralen Westen Nürnbergs. Hier befindet sich eines der größten Sanierungsgebiete der Stadt und hier wird sich in Zukunft sehr viel tun. Auf dem nahen Gelände des alten Schlachthofes entstanden bereits zahlreiche hochwertige Wohnobjekte neu. Die Prognosen sehen sehr gut aus, denn kein anderes Stadtgebiet entwickelt sich so schnell und weitläufig.

Eine gewachsene Infrastruktur mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Schule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung machen dieses Wohngebiet besonders attraktiv. In nur 10 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die historische Nürnberger Altstadt.

Sehr gut ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine U-Bahn-Station und eine Buslinie befinden sich in direkter Nähe. Mit dem Pkw haben Sie über die nahe Stadtautobahn eine schnelle Anbindung an die Autobahnen rund um Nürnberg und auch Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Dieser Standort bietet Ihnen viele Faktoren für eine hervorragende Vermietbarkeit – Lebensqualität durch ruhiges, aber doch zentrales Wohnen bei optimaler Verkehrsanbindung.

Noch ist Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu haben: Für Immobilien-Investoren hoch interessant und vor allem eine zukunftssichere Kapitalanlage.

Mit Liebe zum Detail:

Wohnungen vom Sanierungsexperten

Die exklusiven Wohnungen in der Kreutzerstraße 23 werden mit Liebe zum Detail komplett saniert. Zum Einsatz kommen hochwertige Materialien namhafter Hersteller. Die perfekte Ausführung der Arbeiten sorgt für überdurchschnittliche Qualität und langen Werterhalt. Dabei läßt eine moderne Marken-Ausstattung auch für gehobene Ansprüche keine Wünsche offen.

Je nach Wohnung gehört eine Terrasse, ein Balkon oder eine großzügige Atelierverglasung zur Ausstattung. Das individuelle und charmante Ambiente wird für eine hohe Wohnqualität sorgen.

Moderne Ausstattungselemente wie beispielsweise Video-Gegensprechanlage, integrierte Halogenbeleuchtung in den Bädern und neueste Heizungstechnik verbinden harmonisch die Tradition dieses Anwesens mit den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen.

Kreutzerstraße 23 vor der Sanierung

Worauf Sie sich verlassen können

Keine Kosmetik, sondern exklusive Kernsanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses

Hervorragende Sanierungsqualität durch bewährte Fachfirmen

Festpreisgarantie und 5 Jahre Gewährleistung auf die Baumaßnahmen

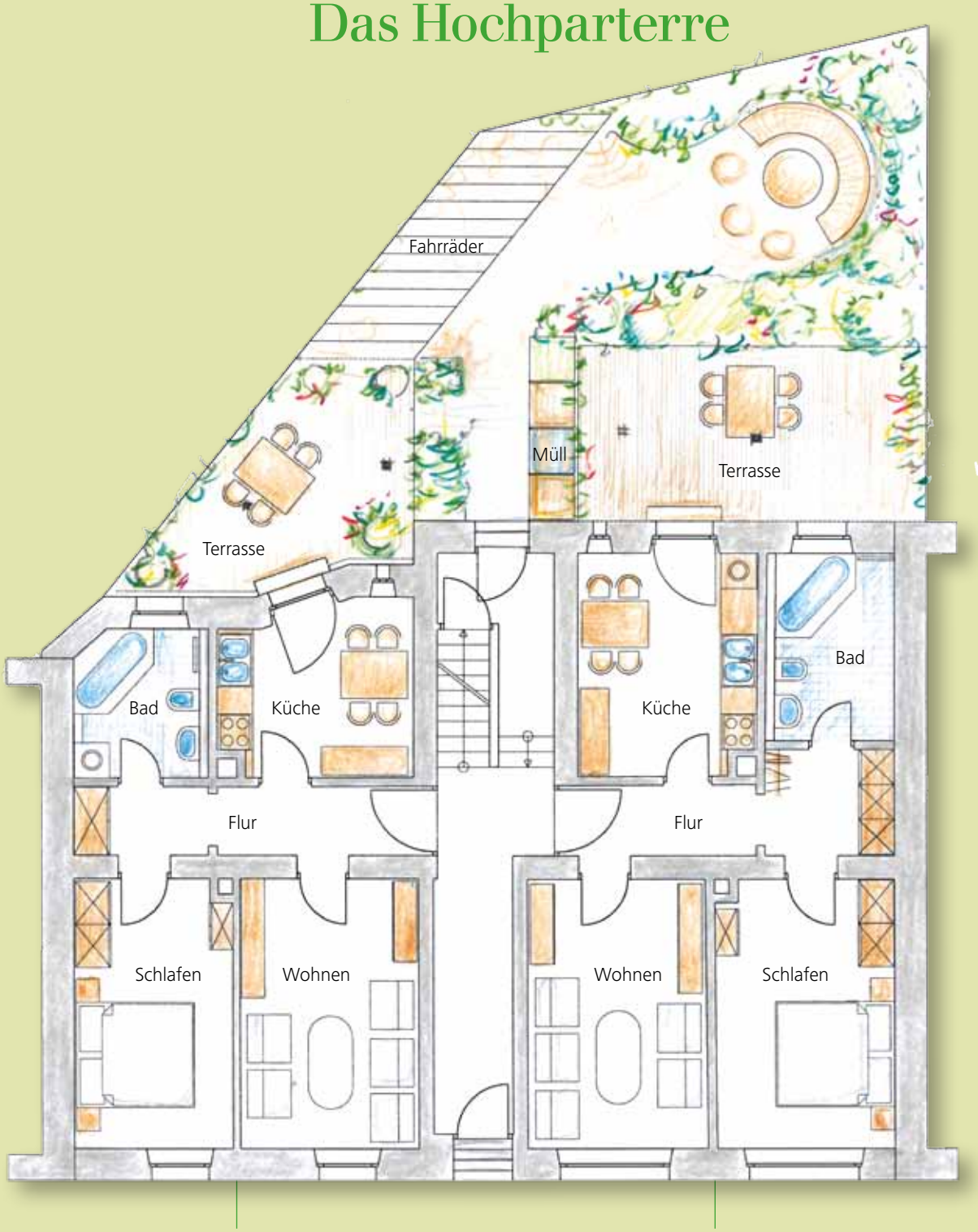
Hohe Abschreibung (AfA) sowohl für Kapitalanleger wie auch für Selbstnutzer

DENKMALSCHUTZ AFA

Vermietung und Verwaltung durch erfahrene Immobilienprofis

Einrichtungsbeispiele

Das Hochparterre



Wohnung 1 mit Gartenterrasse

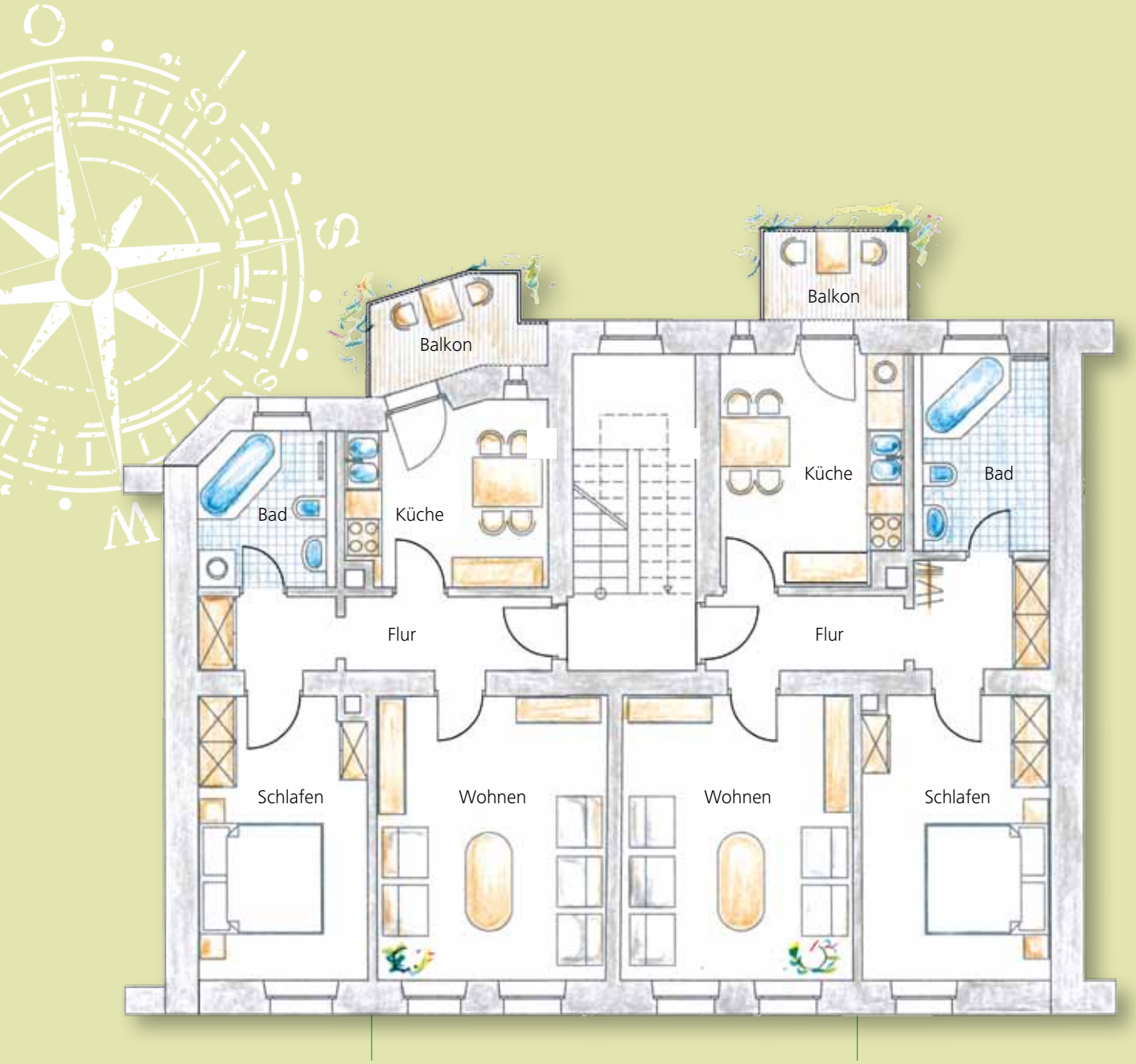
Küche	9 m²
Wohnen	14 m²
Schlafen	12 m²
Bad	5 m²
Flur	7 m²
Terrasse (50%)	7 m²
Gesamt	**54 m²**

Wohnung 2 mit Gartenterrasse

Küche	12 m²
Wohnen	14 m²
Schlafen	14 m²
Bad	7 m²
Flur	8 m²
Terrasse (50%)	8 m²
Gesamt	**63 m²**

Die Grundrisse sind schematisch und dienen der Orientierung. Sie sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Verbindlich sind die mit dem Kaufvertrag ausgehändigten Grundrisse. Das Mobiliar ist nur ein Einrichtungsvorschlag.

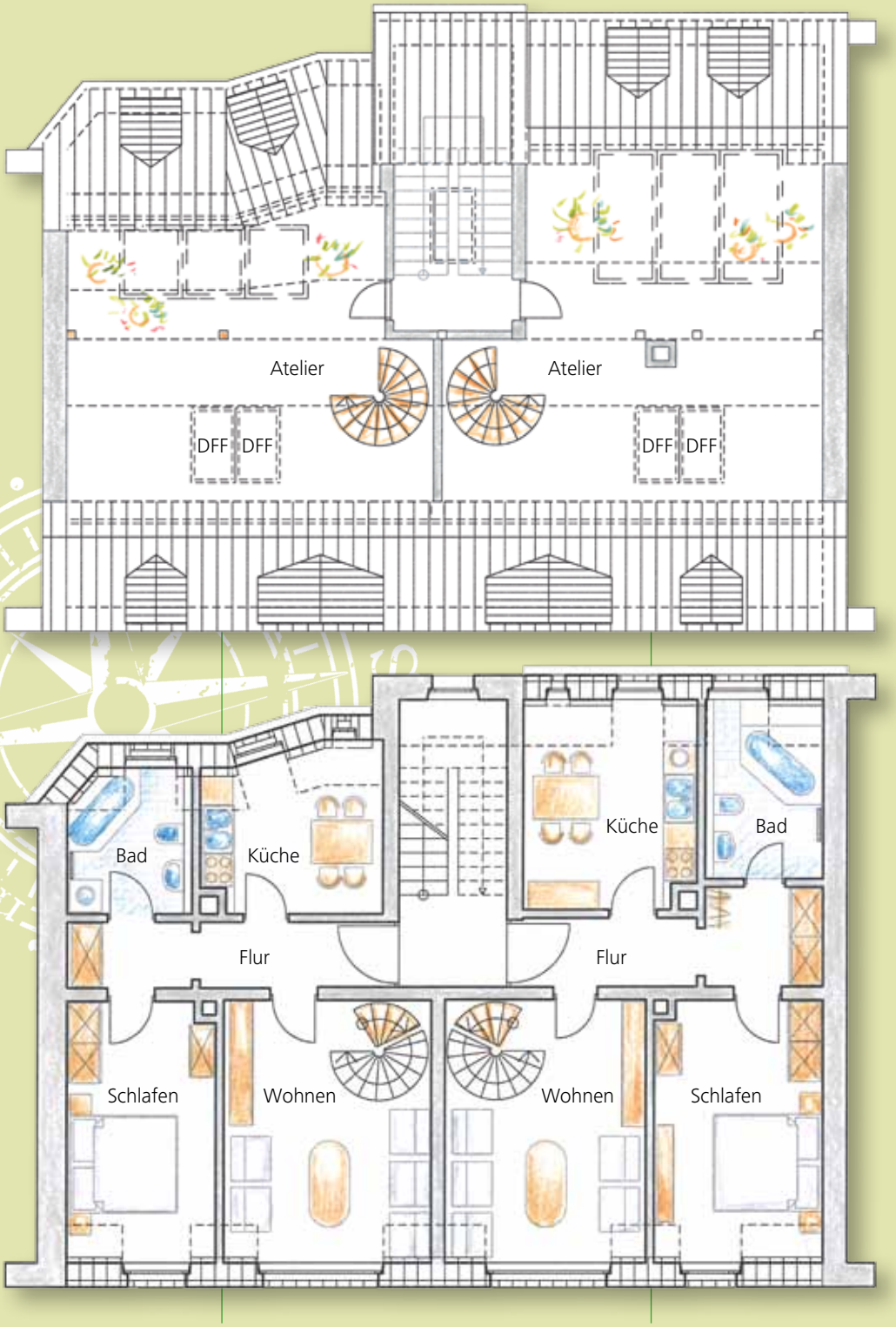
Das 1. bis 3. Obergeschoß



Wohnung mit Balkon	**Wohnung 3** 1. OG	**Wohnung 5** 2. OG	**Wohnung 7** 3. OG
Küche	9 m²	10 m²	10 m²
Wohnen	17 m²	19 m²	19 m²
Schlafen	13 m²	13 m²	13 m²
Bad	6 m²	6 m²	6 m²
Flur	7 m²	7 m²	7 m²
Balkon (50%)	2 m²	2 m²	2 m²
Gesamt	**54 m²**	**57 m²**	**57 m²**

Wohnung mit Balkon	**Wohnung 4** 1. OG	**Wohnung 6** 2. OG	**Wohnung 8** 3. OG
Küche	12 m²	12 m²	12 m²
Wohnen	17 m²	18 m²	18 m²
Schlafen	14 m²	15 m²	15 m²
Bad	7 m²	7 m²	7 m²
Flur	8 m²	8 m²	8 m²
Balkon (50%)	2 m²	2 m²	2 m²
Gesamt	**60 m²**	**62 m²**	**62 m²**

Das 4. Obergeschoß und das Dachgeschoß



Wohnung 9 mit Dachatelier

Küche	9 m²
Wohnen	17 m²
Schlafen	13 m²
Bad	6 m²
Flur	7 m²
Atelier	21 m²
Gesamt	**73 m²**

Wohnung 10 mit Dachatelier

Küche	11 m²
Wohnen	15 m²
Schlafen	14 m²
Bad	7 m²
Flur	8 m²
Atelier	26 m²
Gesamt	**81 m²**

Die Grundrisse sind schematisch und dienen der Orientierung. Sie sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.
Verbindlich sind die mit dem Kaufvertrag ausgehändigten Grundrisse. Das Mobiliar ist nur ein Einrichtungsvorschlag.

Qualität zum Wohlfühlen

Böden

Natürliche Schönheit und Behaglichkeit, das gilt besonders bei der Auswahl der Böden. Die Räume verfügen über eine Fußbodenheizung und sind mit Eichenparkett ausgelegt. Die warme Ausstrahlung harmoniert sowohl mit klassischen als auch mit sehr modernen Raumausstattungen und lässt den Bewohnern die absolute Freiheit bei der Auswahl des passenden Mobiliars. Mit besten Eigenschaften was Pflege und Reinigung betrifft, bleibt die Schönheit des Bodens lange erhalten.

Fenster und Türen

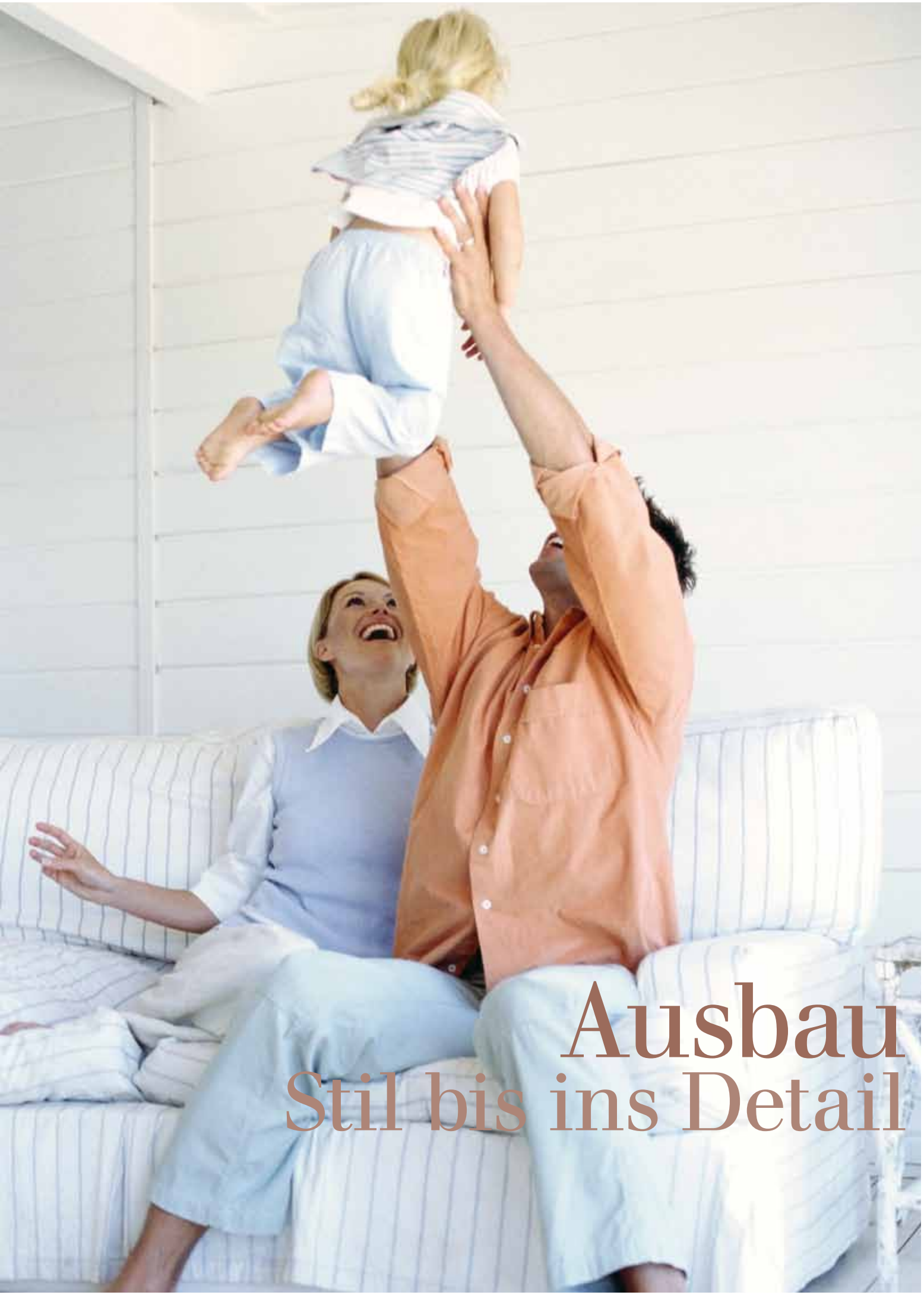
Beste Aussichten bieten moderne Holz-Isolierglasfenster, nicht nur in Hinsicht auf maximale Helligkeit sondern auch auf die Einsparung von Energie. Die klassischen Weißlack-Stiltüren aus Holz mit Ihren modernen Design-Griffen Verona verbinden Funktionalität und gutes Aussehen.

Badezimmer

Badezimmer ist nicht gleich Badezimmer – dieser Ort der Ruhe und Entspannung soll Kraft, Erholung und Wellness bieten. Klare Formen und schnörkellose Eleganz strahlt die Badausstattung Philippe Starck 3 von Duravit aus. Das hochwertige Keramik-Programm ist edel und lässt keine Wünsche offen. Die Armaturen von hansgrohe aus der Serie Talis S2 passen optimal zum Philippe Starck Design und bieten neben höchstem Komfort auch beste Bedienerfreundlichkeit – dazu sind alle Teile leicht zu pflegen und garantieren ein bestmögliches Wellness-Erlebnis.

hansgrohe DURAVIT

Einzelheiten zur Ausstattung entnehmen Sie bitte der ausführlichen Baubeschreibung, die Sie kostenlos anfordern können.

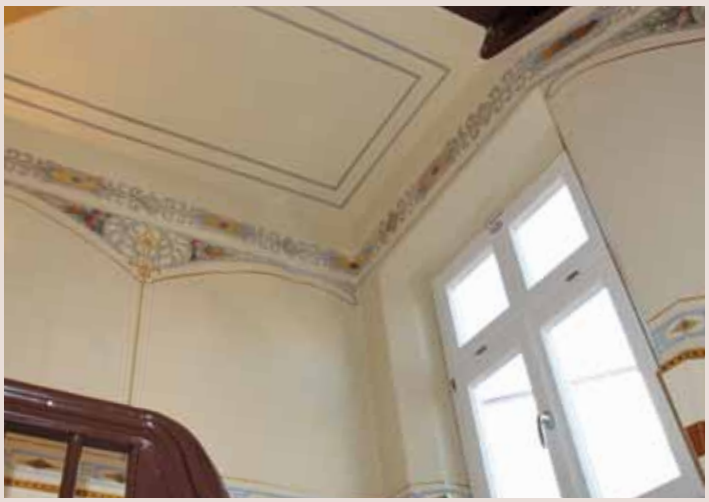


Ausbau
Stil bis ins Detail

Impressionen unserer Arbeit

Wir haben eine Vision, jedem den Wohnraum zu bieten, den er sich schon immer gewünscht hat. Als erfahrener Sanierungsexperte ist uns dieses schon bei zahlreichen Projekten gelungen.

Referenzen mit Geschichte



Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet, haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielte bzw. prospektierte Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten für das Darlehen und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Verkäufer mit den Erwerbern geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Erwerber muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastun gen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Sanierungsobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach §§7h und 7i EStG ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung durch die Fachbehörde erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später behördlich festgesetzten Sanierungskosten abweichen.

Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die zur Maßentnahme nicht geeigneten Grundrisse haben nur mustergültigen Charakter, für deren Richtigkeit im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden kann, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das nicht maßstabsgetreu eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen der Verkaufsunterlagen ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Verkäufer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge, allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.

Hennig · Nbg.

Stilbauten

Stilbauten Projektentwicklungs-GmbH
Untere Kreuzgasse 6
90403 Nürnberg

www.stilbauten.de

Telefon 0911 / 580 792 75
Telefax 0911 / 580 792 76
E-Mail info@stilbauten.de