



92334 Berching

KfW 40 QNG! 2 Grundrisse – Sie haben die Wahl!
Berching - Maria-Hilf-Straße



368.747 €

Kaufpreis

67,66 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,66 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau

Preise & Kosten

Kaufpreis	368.747 €
-----------	-----------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Geplanter
--------------	-----------



Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Das Neubau-Highlight: Nachhaltig wohnen, steuerlich profitieren!
Ihr Premium-Zuhause im historischen Herzen Berchings.

Hier vereinbaren sich die einzigartige Lage mit hervorragender Lebensqualität, höchster KfW 40 QNG-Standard und moderne Ausstattung für eine sorgenfreie Zukunft. Sichern Sie sich dieses klimafreundliche Renditeobjekt oder Ihr neues Eigenheim.

Auf einen Blick:

- Ankommen im "Historischem Herzstück": Genießen Sie das einzigartige Flair der Berchinger Altstadt - hier trifft historisches Erbe auf moderne Lebensqualität am Main-Donau-Kanal.
- Lebensqualität der kurzen Wege: Ob zum Arzt, zum Einkaufen oder in die Gastronomie - in der Maria-Hilf-Straße 7a erreichen Sie alles bequem zu Fuß und wohnen dennoch ruhig und naturnah.
- Maximale staatliche Förderung: Sichern Sie sich bis zu 150.000 EUR zinsvergünstigtes KfW-Darlehen und profitieren Sie als Kapitalanleger von 5 % degressiver AfA plus 5 % Sonder-AfA.
- KfW 40 QNG-Standard: Klimafreundlicher Neubau mit höchster Energieeffizienz (A+), Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Endenergiebedarf von nur 13,6 kWh/(m²·a).
- Durchdachte Wohnvielfalt: 14 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern (ca. 53 - 166 m² Wohnfläche) bieten für jeden Anspruch den passenden Grundriss - vom kompakten Investment bis zum großzügigen Familiendomizil.
- Potenzial für Business & Praxis: Eine attraktive Erdgeschoss-Einheit mit 37,42 m² Nutzfläche bietet den idealen Raum für Ihr Büro oder Ihre Praxis in zentraler und sichtbarer Lage.
- Moderne Ausstattung mit Komfort: Barrierefreier Aufzug, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, elektrische Rollläden, Entkalkungsanlage und Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.
- Lichtdurchflutetes Design: Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden, dreifachverglaste Wärmeschutzfenster und bodengleiche Duschen mit Glasabtrennung unterstreichen die Exklusivität.
- Tiefgaragen-Stellplätze, überdachte Carports sowie Außenstellplätze
- Geplanter Bezug im Herbst 2027
- Keine Käuferprovision
- Vermieter-Komplett-Service für Kapitalanleger

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN



LEBENDIGE INFRASTRUKTUR VOLLER MÖGLICHKEITEN

Map showing infrastructure and landmarks in Berching:

- Kindergarten
- Kindergarten
- Staatliche Realschule
- Hotel Gewürzmühle
- Hotel Post
- Eis Café
- Berggarten
- Eis Café
- Gasthaus Krone
- Grund- und Mittelschule
- Sportplatz TSV Berching
- REWE
- Wette (Marken-Discount)

Major roads: A9 Nürnberg, A9 München, B 299, NEUMARKT, Main-Donau-Kanal, BELINGRIES.

**MARIA-HILF-STRASSE 7A
BERCHING**

Willkommen am Ort der Lebensqualität!





BEISPIELRECHNUNG FÖRDERUNG		KfW 40 QNG + Steuervorteile + zinsgünstiges Darlehen
MARIA-HILF-STRASSE 7A		
Wohnung A08, 2,5 Zimmer mit ca. 67,76 m²		
Kaufpreis	359.128,00 €	
Stellplatz	12.900,00 €	
Gesamt-Kaufpreis	372.028,00 €	
Grundverkehrssteuer + Notar (ca.)	19.531,47 €	
Gesamt-Kosten (ca.)	391.559,47 €	
Finanzierung		
Eigenkapital	80.000,00 €	
Darlehen	311.559,47 €	
Steuerliche Abschreibung		
Kaufpreis ohne Grundstücksanteil	350.110,12 €	
5% Degressive Abschreibung im 1. Jahr	17.505,51 €	
5% Sonder-Abschreibung im 1. Jahr	17.505,51 €	
Gesamte Abschreibung im 1. Jahr	35.011,01 €	
Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre	188.225,51 €	
Erwartete Einnahmen bzw. Vorteile		
Mieteinnahmen	10.644,00 €	
+ Steuervorteil bei 42% EKST	14.683,21 €	
- Darlehensbelastung	16.824,21 €	
Überschuss im 1. Jahr	8.503,00 €	

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

**EINE AUSFÜHRLICHERE BERECHNUNG
ZUR JEWEILIGEN WOHNUNG
KÖNNEN WIR IHNEN GERNE ERSTELLEN!**











