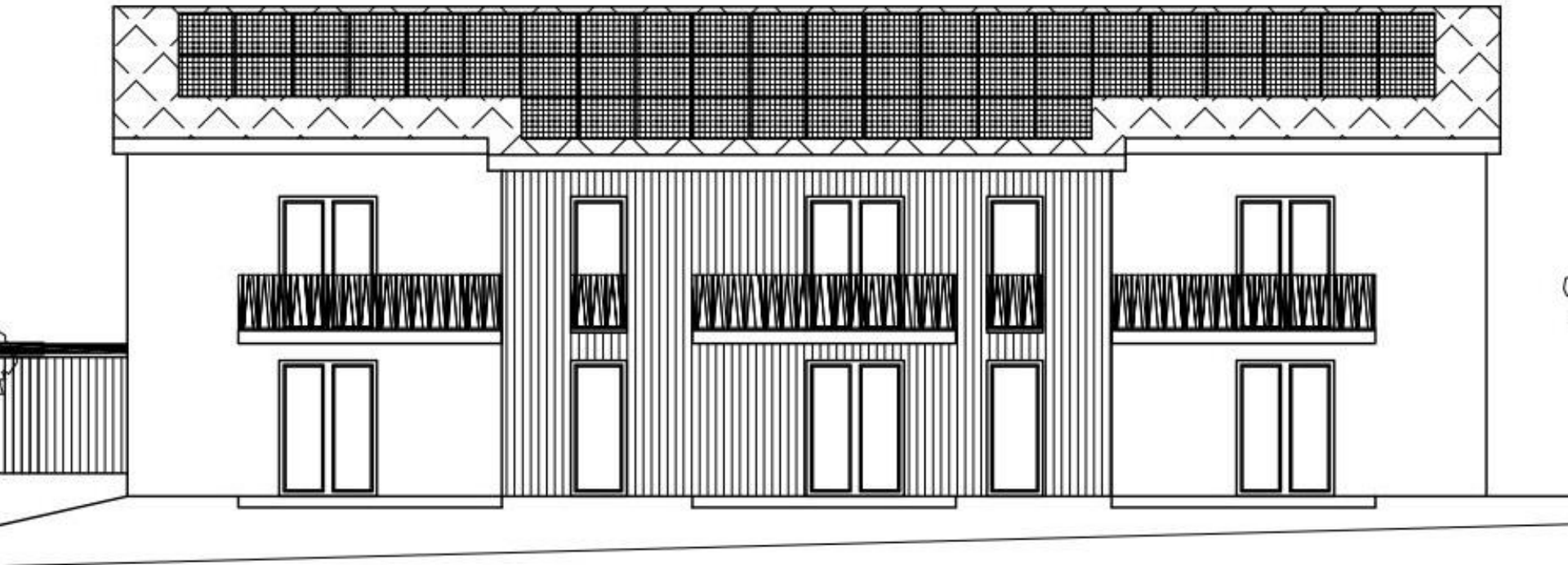




Wohnen in der „Erlheimer Strasse 11“

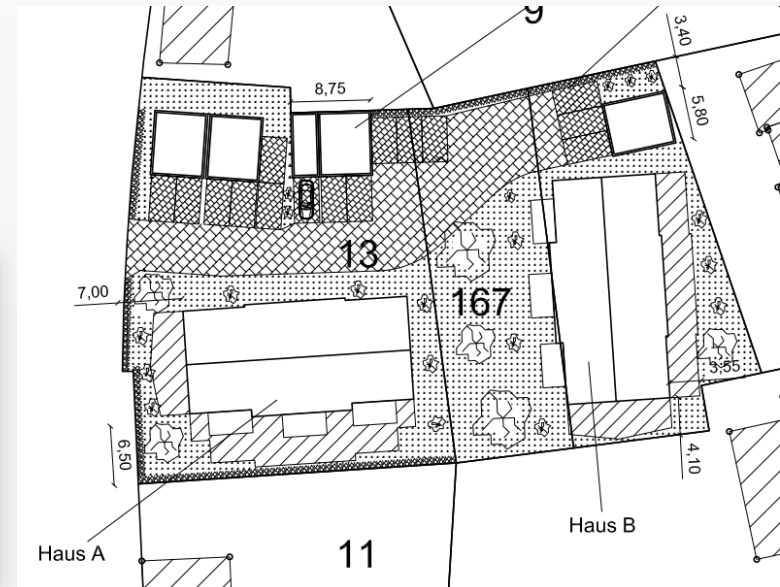


Herzlich willkommen in der Erlheimer Straße 11!

In ruhiger und sonniger Lage entstehen 12 Eigentumswohnungen, die höchsten Wohnkomfort bieten.

Die Wohnungen verteilen sich auf zwei 6-Familienwohnhäuser. Beide Häuser sind gemäß QNG Siegel EH40 (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) zertifiziert. Sie erfüllen damit höchste ökologische Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Primärenergiebedarf.

Wohnflächen ca. 61qm bis 85qm



Ökologisch - Nachhaltig - Seniorengerecht

- **QNG EH40 – Qualitätssiegel
Nachhaltiges Gebäude
Effizienzhaus 40**
- **Seniorengerechtes Wohnen,
mobiler Pflegedienst verfügbar**
- **Steuerliche Sonderabschreibung
bis zu 50% in 6 Jahren**

- Das Objekt befindet sich im Ortskern von Hohenkernnath, der zweitgrößten Ortschaft der Gemeinde Ursensollen. Neben einem dörflichen Charakter, verfügt Hohenkernnath über beste infrastrukturelle Anbindungsmöglichkeiten. Die Anschlussstelle zur Autobahn A6 ist 3km entfernt, Nürnberg und Regensburg sind in ca. 45 Minuten zu erreichen. Die kreisfreie Stadt Amberg ist per Linienbus verbunden.
- Hohenkernnath bietet eine lokale Bäckerei, Metzgerei und Pizzeria. Kindergärten, Kita, Grundschule und Mittelschule sind in ca. 1,5km Entfernung im Nachbarort Ursensollen ansässig und z.B. komfortabel auf dem Radweg erreichbar. In Ursensollen finden Sie zudem eine Apotheke, Ärztehaus und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Dorfzentrum Hohenkernnath mit Kinderspielplatz liegt direkt gegenüber dem Objekt.
- Der „Naturpark Hirschwald“ lädt zu Wanderungen und Ausflügen mit der Familie ein. Es erwarten Sie lokale Restaurants und kulturelle Einrichtungen wie der kubus mit seinem vielseitigen Kulturprogramm oder das Planetarium in Ursensollen, dem einzigen 3D-Planetarium mit Sternwarte in Bayern. Vereinsleben wird in der Gemeinde groß geschrieben, Sie können auf ein vielseitiges Sportprogramm zurückgreifen.

Altersgerechtes Wohnen

Älter werden gehört zum Leben. Das Leben im Alter genießen können, ist unser aller Wunsch. Sicherer und ungehinderter Zugang zum persönlichen Lebensumfeld wie den eigenen vier Wänden und bei Bedarf die Möglichkeit auf Unterstützung zurückgreifen zu können, sind deshalb nicht hoch genug einzuordnen.

- Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt. In beiden Häusern verbindet ein Aufzug alle Stockwerke. Keine Schwellen auf dem Gelände, im Eingangsbereich der Häuser und in den Wohnungen bedeuten stolper- und hindernisfreie Überfahrbarkeit mit Gehhilfen oder anderen Geräten zur Unterstützung Ihrer Mobilität.
- Falls Sie Pflege oder anderweitigen Support im Alltag benötigen, dann steht hierfür die die Schwesternschaft Wallmenich-Haus vom BRK e.V. per mobiler Pflegedienstleistung zur Verfügung. Nähere Informationen dazu finden Sie auf www.wallmenichhaus.de. Gerne stellen wir für Sie aber auch einen persönlich Kontakt her.

Ausstattung – die wichtigsten Merkmale auf einen Blick

- Barrierefrei
- Moderne Oberflächen und Einrichtungen
- Großzügiges Raumkonzept und hohe Raumhöhen
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Elektrische Rolläden und Raffstore zur Beschattung
- Balkon oder Terrasse
- Eigenes Kellerabteil
- Je Wohnung zwei Stellplätze, davon einer alternativ als Garage/Carport*
- Personenaufzug verbindet alle Etagen
- Dezentrale Lüftungsanlage zur kontrollierten Wohnraumbelüftung
- Video-Sprechanlage
- Energiesparende Deckenspotbeleuchtung in den Wohnräumen (keine Leuchten notwendig)
- Ausreichende Anzahl an Steckdosen in allen Räumen
- Nachhaltige Fernwärme-Versorgung
- PV-Anlage mit Einspeiserückvergütung
- Vorbereitung zur E-Fahrzeug Lademöglichkeit
- Optional: Einbauküche
- Optional: Teilmöblierung Bad

Finanzielle Vorteile – für Kapitalanleger

- Degressive Abschreibung in Höhe von 5% p.a. (alternativ lineare Abschreibung 3% p.a.)
- Mit dem **Qualitätssiegel QNG EH40** ist eine zusätzliche Sonderabschreibung in Höhe von 5% p.a. in den ersten 4 Jahren möglich

=> Abschreibungen von bis zu 50% der Investitionskosten (ohne Grund und Boden) innerhalb der ersten 6 Jahre möglich!*

- Attraktive Finanzierungskredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW
- Hohe Baustandards bedeuten geringe Nebenkosten => höhere Mietrendite!
- Geringe Rücklagenbildung notwendig und wenig Sanierungsbedarf im späteren Alter
- Provisionsfrei

* Die individuellen steuerlichen Auswirkungen sind ausdrücklich durch Sie bzw. Ihren Steuerberater zu klären.

Grundriss 6-Familienwohnhaus Haus A & Haus B

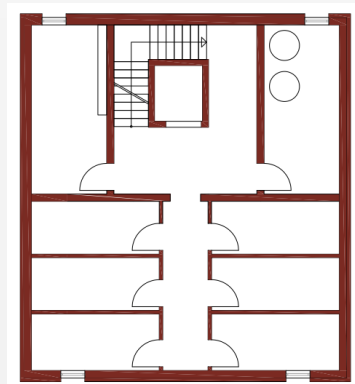
Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Grundriss

6-Familienwohnhaus

EG

Wohnung 1

Wohnfläche 85,72qm

- Küche/Essen/Wohnen 28,27qm
- Speis 3,04qm
- Bad 8,18qm
- Schlafen 14,14qm
- Kind 15,00qm
- Diele 11,15qm
- Terrasse (1/2) 5,94qm
- Kellerabteil 7,50qm



Grundriss

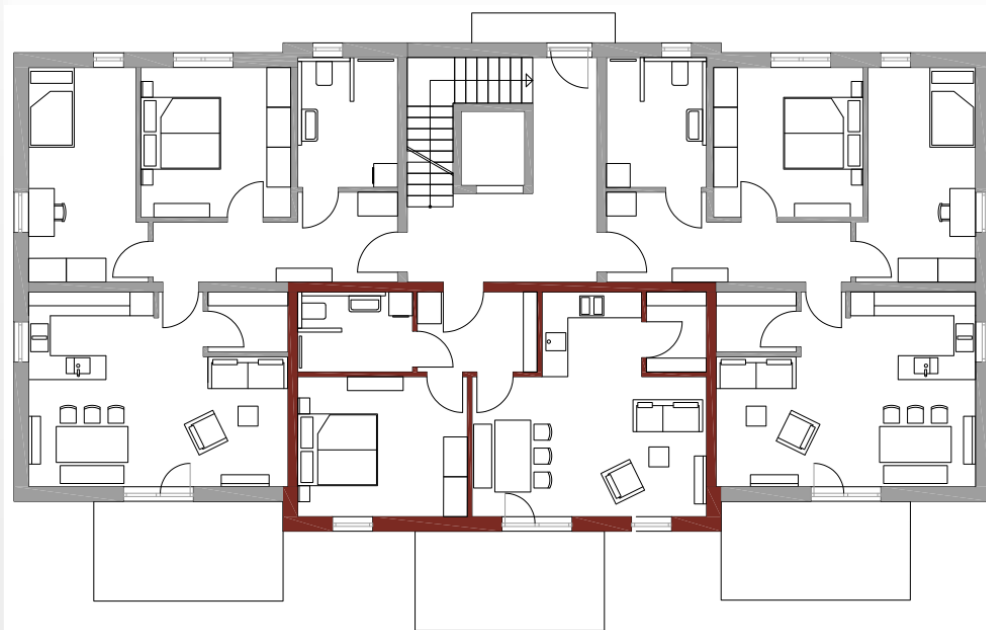
6-Familienwohnhaus

EG

Wohnung 2

Wohnfläche 61,76qm

- Küche/Essen/Wohnen 25,98qm
- Speis 3,04qm
- Bad 5,80qm
- Schlafen 14,95qm
- Diele 6,05qm
- Terrasse (1/2) 5,94qm
- Kellerabteil 7,50qm



Grundriss

6-Familienwohnhaus

EG

Wohnung 3

Wohnfläche	85,72qm
■ Küche/Essen/Wohnen	28,27qm
■ Speis	3,04qm
■ Bad	8,18qm
■ Schlafen	14,14qm
■ Kind	15,00qm
■ Diele	11,15qm
■ Terrasse (1/2)	5,94qm
■ Kellerabteil	8,03qm



Grundriss

6-Familienwohnhaus

OG

Wohnung 4

Wohnfläche	85,72qm
■ Küche/Essen/Wohnen	28,27qm
■ Speis	3,04qm
■ Bad	8,18qm
■ Schlafen	14,14qm
■ Kind	15,00qm
■ Diele	11,15qm
■ Balkon (1/2)	5,94qm
■ Kellerabteil	7,50qm



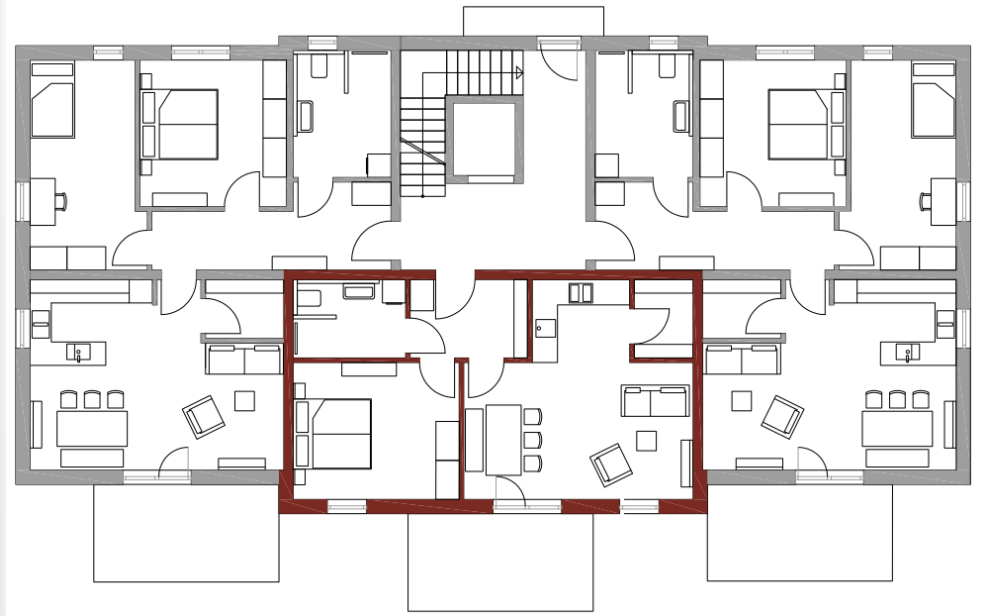
Grundriss

6-Familienwohnhaus

OG

Wohnung 5

Wohnfläche	61,76qm
■ Küche/Essen/Wohnen	25,98qm
■ Speis	3,04qm
■ Bad	5,80qm
■ Schlafen	14,95qm
■ Diele	6,05qm
■ Balkon (1/2)	5,94qm
■ Kellerabteil	7,50qm



Grundriss

6-Familienwohnhaus

OG

Wohnung 6

Wohnfläche	85,72qm
■ Küche/Essen/Wohnen	28,27qm
■ Speis	3,04qm
■ Bad	8,18qm
■ Schlafen	14,14qm
■ Kind	15,00qm
■ Diele	11,15qm
■ Balkon (1/2)	5,94qm
■ Kellerabteil	8,03qm



Kontakt:



Bastian Michl
Stefan Wolfinger

0179/9055488
09621/750035



wmkonzept.de



info@wmkonzept.de

