

RODENSTEIN
WEG 4/4A
91301
FORCHHEIM

DAS OBJEKT

In Forchheim entstehen 2 Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohnungen mit jeweils 3-4 Zimmern und insgesamt 11 Stellplätzen am Flussufer der Wiesent. Das Neubauvorhaben hat Balkone mit Südwest-Ausrichtung.

Der Standort bietet durch seine Nähe und die schnelle Anbindung zu den Hochschulstandorten und Wirtschaftszentren Bamberg/Erlangen/Nürnberg einen naheliegenden Rückzugsort mit viel Lebensqualität und ist sehr begehrt.

Das unmittelbar anliegende Naherholungsgebiet, die „Fränkische Schweiz“, ist nicht nur deutschlandweit bekannt für Freizeit und Erholung.

UFER ENSEMBLE



Der Bauträger und Projektentwickler ist die renommierte Ecoloft Gruppe AG.

Der fast identische Gebäudetyp wurde bereits auf dem Nachbargrundstück realisiert (siehe Abb.).

Das Referenzobjekt ist bereits abverkauft und voll vermietet.

Die Gewerke werden mit den selben Generalunternehmen hergestellt, wodurch die Baurisiken reduziert sind.

RODENSTEIN
WEG 4/4A
91301
FORCHHEIM

Erzielbare
Rendite mit
KfW-Förderung:
3,59 %

OBJEKTART	Neubau – 100% Wohnen
NUTZUNGSART	Mehrfamilienhäuser
ANSCHRIFT	Rodensteinweg 4/4a in 91301 Forchheim
WOHNFLÄCHE	1.254 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.100 m²
ANZAHL WOHNUNGEN	14 Wohneinheiten
ANZAHL RÄUME	3 – 4 Zimmer
ANZAHL ETAGEN	4 Geschosse
AUSSTATTUNG	Gehobene Ausstattung (Fußbodenheizung, Glasfaser, Multimediasen, hochwertige Fliesen und Böden etc.)
HEIZART	Fernwärme / Nahwärme
ENERGIEEFFIZIENZ	KfW-55
BALKON	Ja
TERRASSE	Ja
PERSONENAUFZUG	Ja
KELLERABTEILE	22 Keller (inkl. 3 Fahrradkeller)
STELLPLÄTZE	11 Außenstellplätze
FERTIGSTELLUNG	Q2 2022
COURTAGE	Provisionsfrei

SPAREN SIE DURCH DIE KfW- FÖRDERUNG

DIE STANDARDS 40, 40 PLUS UND 55

Die Werte 40, 40 plus und 55 definieren die unterschiedlichen KfW-Effizienzhaus-Standards. Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie und desto mehr Förderung erhalten Sie. Als Referenz dient ein KfW-Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht.

KfW-FÖRDERUNG DURCH TILGUNGSZUSCHUSS

IHRE VORTEILE:

- Energiekosteneinsparung um bis zu 20 % im Vergleich zu KfW-70
- 15% von maximal 120.000€ für jede Wohneinheit
- Bis zu 18.000€ Tilgungszuschuss, bis zu 30 Jahre Zinsbindung

EFFIZIENZHAUS-STANDARDS UND FÖRDERUNG IM ÜBERBLICK

	40+	40	55
Effizienzhaus-Standard	KfW-Effizienzhaus 40 Plus	KfW-Effizienzhaus 40	KfW-Effizienzhaus 55
Primärenergiebedarf	40 %	40 %	55 %
Transmissionswärmeverlust	55 %	55 %	70 %
Maximale Kredit- oder Zuschusshöhe pro Wohneinheit	120.000 Euro mit 25 % Tilgungszuschuss (maximal 30.000 Euro)	120.000 Euro mit 20 % Tilgungszuschuss (maximal 24.000 Euro)	120.000 Euro mit 15 % Tilgungszuschuss (maximal 18.000 Euro)
Tilgungszuschuss reduziert Ihr Darlehen und verkürzt die Laufzeit.			Rodensteinweg

BERECHNUNGSBEISPIEL – WE 101

Bruttoanfangsrendite ohne KfW-Förderung*:

$(12,50\text{ €/m}^2, \text{ ang. Mieteinnahme}) \times 83,02 \text{ WF-m}^2 \times 12 \text{ Monate} : 365.288\text{ €}$

= 3,41%

15% Tilgungszuschuss von maximal 120.000€ Darlehen

= 18.000 € Ersparnis

Anfangsrendite mit KfW-Förderung*:

$(12,50\text{ €/m}^2, \text{ ang. Mieteinnahme}) \times 83,02 \text{ WF-m}^2 \times 12 \text{ Monate} : (365.288\text{ €} - 18.000\text{ €})$

= 3,59% Rendite

*unverbindliches Finanzierungsbeispiel



DETAILS



Moderne Aussenfassade mit bodentiefen Fenstern und Balkone mit Südwest-Ausrichtung ermöglichen den direkten Blick auf die Wiesent-Promenade.



BEISPIELWOHNUNG WE 204, OG1

Die lichtdurchfluteten klassischen Eigentumswohnungen besitzen alle offene Küchen mit weitläufigen Wohn- und Essbereichen. Großzügige Balkone oder Terrassen erhöhen den Wohnkomfort.

Die hochwertige Gesamtausstattung umfasst Fußbodenheizung, gehobene Materialien für Boden und Fliesen,

sowie Glasfasernetz und Multimedia-dosen. Die Bäder sind mit bodentiefen Duschen und einer gehobenen Badausstattung versehen.

Dank der exklusiven Lage und der Nähe zur Wiesent-Promenade bieten diese Wohnungen alle Annehmlichkeiten, die man in einem modernen Zuhause erwarten kann.

Wohnzimmer

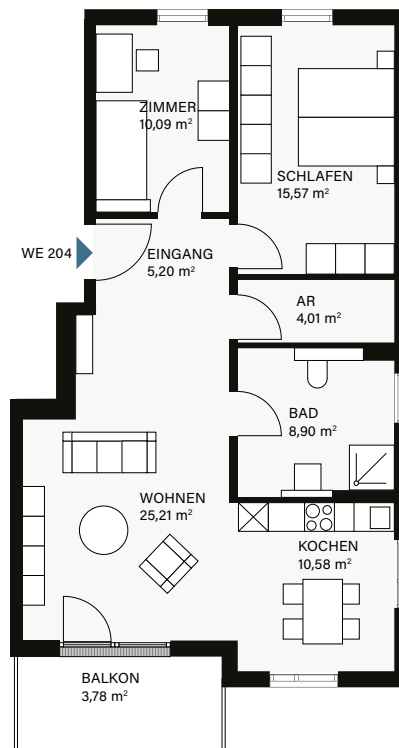


Die Darstellungen sind Visualisierungsbeispiele und spiegeln nicht die Ausführung wider. Änderungen sind vorbehalten und der Baubeschreibung zu entnehmen.

Küche und Wohnzimmer

3 ZIMMER

- Dachterasse in sonniger Ausrichtung
- Tageslichtbad (siehe Grundriss)
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Separate Ankleide bzw. Abstellraum



DER BAUGRUND

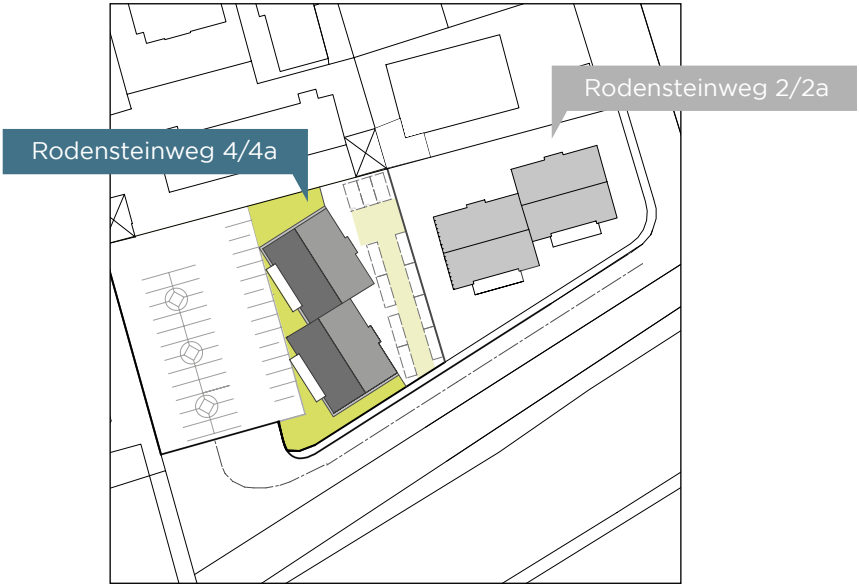
Blick nach Südwesten



Blick nach Nordosten



Links neben dem Rodensteinweg 2/2a entsteht der Zwilling Rodensteinweg 4/4a.





WIRTSCHAFTS

FORCHHEIM IN DER METROPOLREGION



Die Metropolregion um Nürnberg, Erlangen, Bamberg, Bayreuth bildet nicht nur das kulturelle Zentrum Frankens, sondern ist auch als europäisches Tourismus- und Handelszentrum bekannt.

Forchheim liegt zentral innerhalb der Metropolregion. Im Norden Bayerns befinden sich mit Siemens, Adidas, Puma, Schaeffler, DATEV, Diehl, MAN etc. gleich mehrere große Arbeitgeber am Standort. Aber auch zahlreiche mittelständische Unternehmen tragen zum Wirtschaftswachstum bei.

Die Investition von Siemens in den Siemens Healthineers Campus ist ein starkes Zeichen für die Qualität des Standortes von Forchheim.

- **168.000 UNTERNEHMEN**
- **3,5 MIO. EINWOHNER**
positive demographische Entwicklung
- **EZH-KAUFKRAFTINDEX (2019)**
NÜRNBERG = 106,6 (BRD = 100)
- **153 MRD. BRUTTOINLANDSPRODUKT**
- **20% BIP-ZUWACHS BINNEN 5 JAHREN**
- **> 1 MRD. TRANSAKTIONSVOLUMEN**
- **50% EXPORTQUOTE**
- **EUROPAS 10.-GRÖSSTES MESSEZENTRUM**
- **GRÖSSTES TRIMODALES LOGISTIKZENTRUM SÜDDEUTSCHLANDS**
- **4,2 MIO. PASSAGIERE AM INTERNATIONALEN FLUGHAFEN**

FORCHHEIM:

- **EINWOHNERZAHL: 32.125**
- **ERWERBSTÄTIGE: 17.747**
- **ARBEITSLOSENQUOTE: 3,58 %**
- **EZH-KAUFKRAFTINDEX: 101,72**



STANDORT

DAS TOR ZUR FRÄNKISCHEN SCHWEIZ

Die Stadt Forchheim befindet sich am Rand der Fränkischen Schweiz, die durch die Städte Bamberg, Bayreuth und Erlangen begrenzt wird.

Charakteristisch für die Region ist der besondere Naturraum in seiner geologischen und kulturellen Vielfalt.

Die Bewohner rund um die „Fränkische“ schätzen die Burgen, Ruinen, bizarre Felsen aus der Jurazeit, Höhlen, Wanderwege und eine Vielzahl an gemütlichen Brauereiwirtschaften.



FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Wiesent ist nicht nur ein beliebtes Ziel für Kanuten und Angler, sie wird auch gesäumt von einer historischen Dampfeisenbahn.

Die Jurafelsen und schattigen Wälder laden zum Bouldern und Mountainbiking ein.

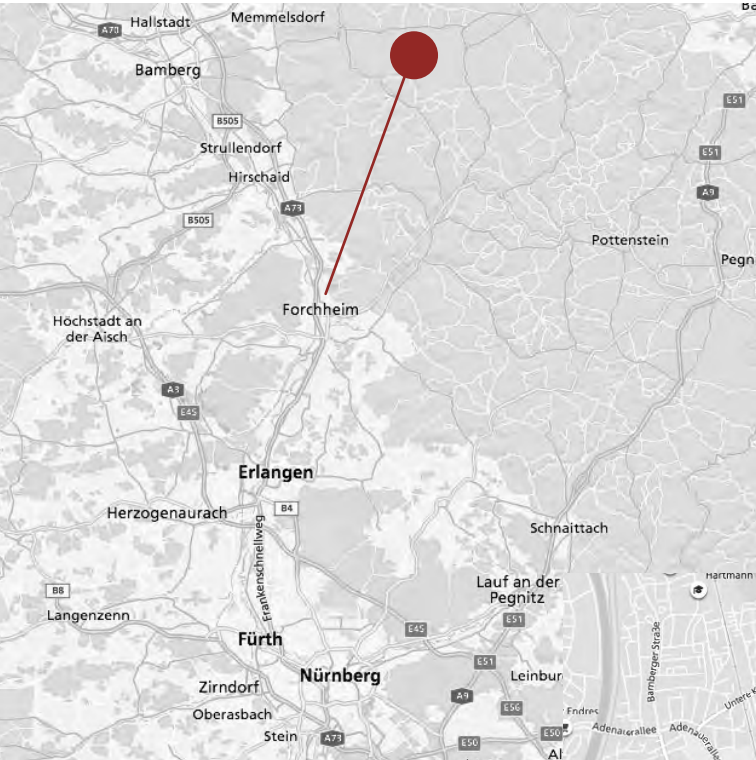
MIT EINEM FUSS

IM GRÜNEN

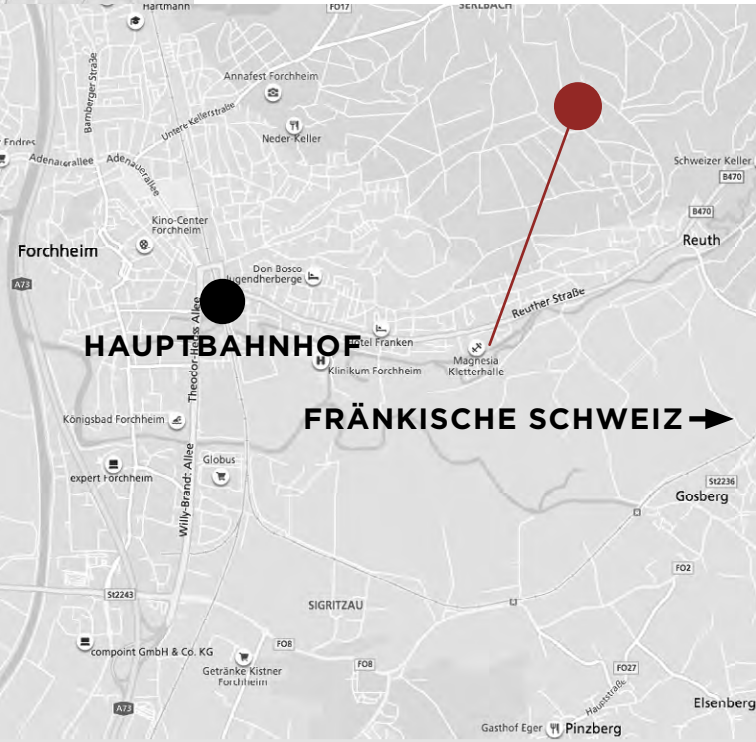
„Hier läuft der Weg von
einem Paradies durchs andere.“
JEAN PAUL



MAKROLAGE



MIKROLAGE



Das Objekt liegt in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Im Umkreis von 300 Metern sind Supermärkte, Hotels und Apotheken erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNGEN

Forchheim liegt geographisch zwischen den Wirtschaftszentren und Hochschulstandorten Bamberg und Erlangen/Nürnberg.

Durch seine nahegelegene Lage zur Fränkischen Schweiz ist die Stadt mit seiner Umgebung sehr begehrt und gleichzeitig hervorragend vernetzt.

Über die A73 liegt Forchheim auf der Achse nach Nürnberg und wird zum Verkehrsknotenpunkt.

Gleichzeitig hat das Objekt eine schnelle Anbindung an die B470, die die Direktverbindung an die Fränkischen Schweiz darstellt.

Binnen 20 Minuten sind die Großstädte der Metropolregion mit der Deutschen Bahn erreichbar.

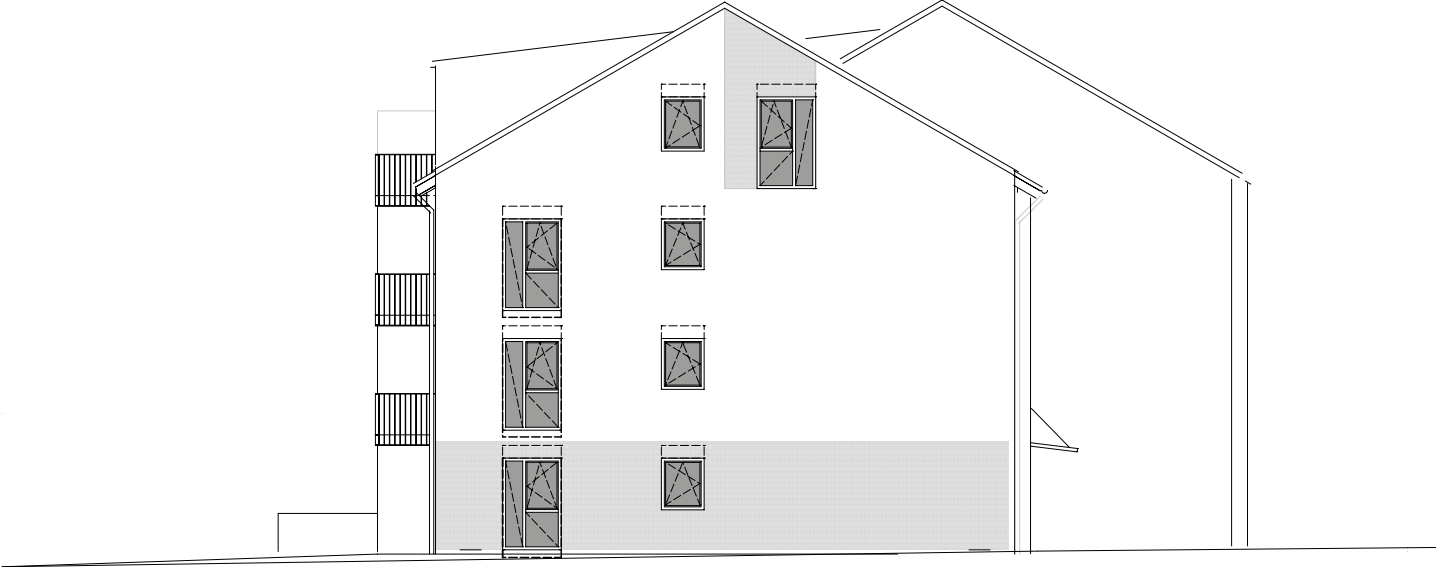


KURZE WEGE

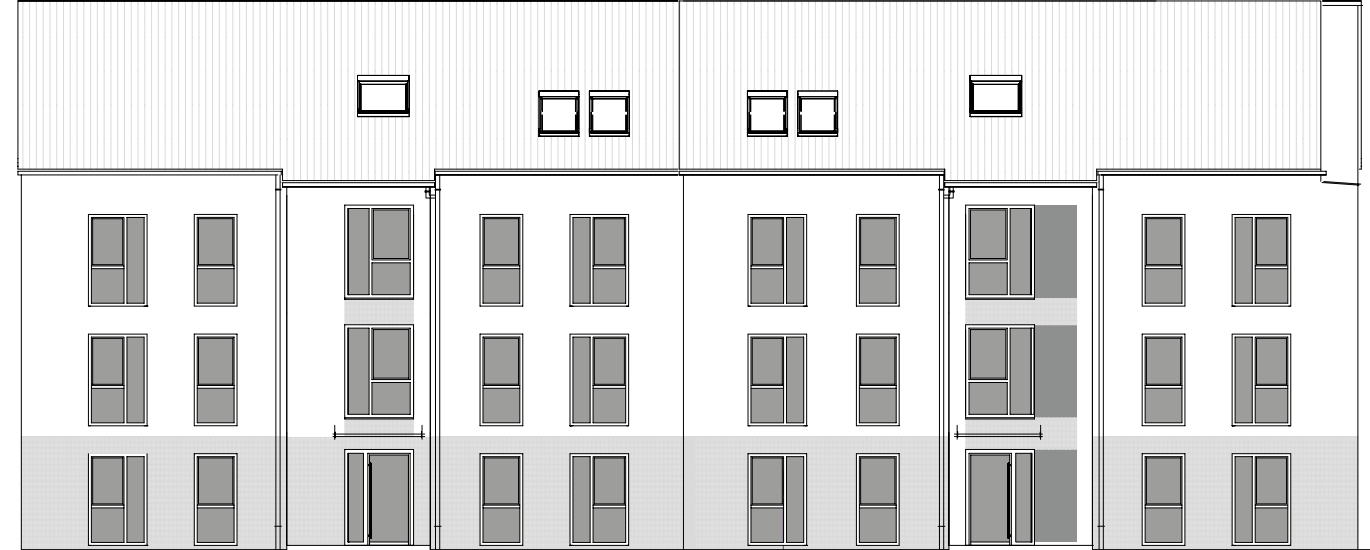
SÜDWESTANSICHT



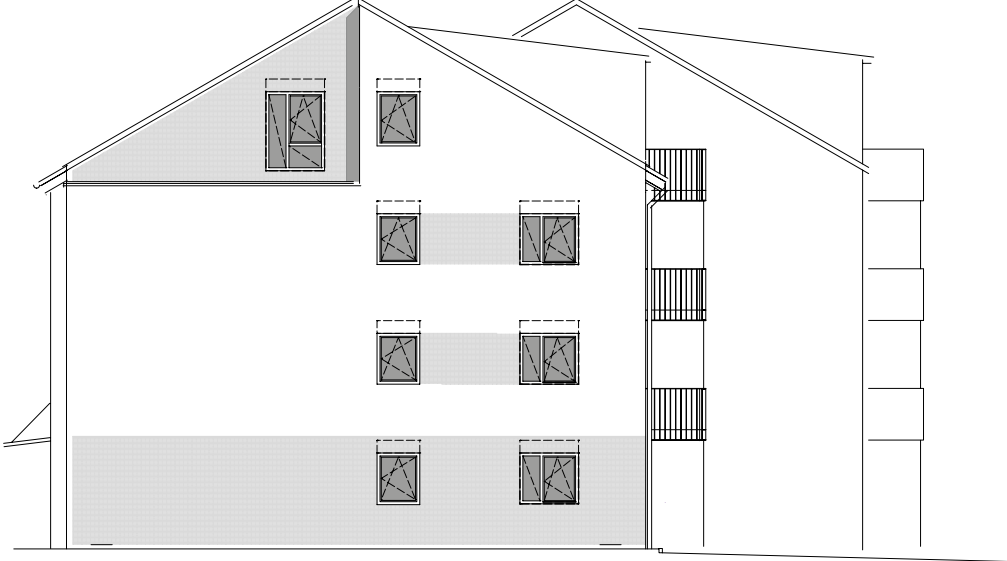
SÜDOSTANSICHT



NORDOSTANSICHT



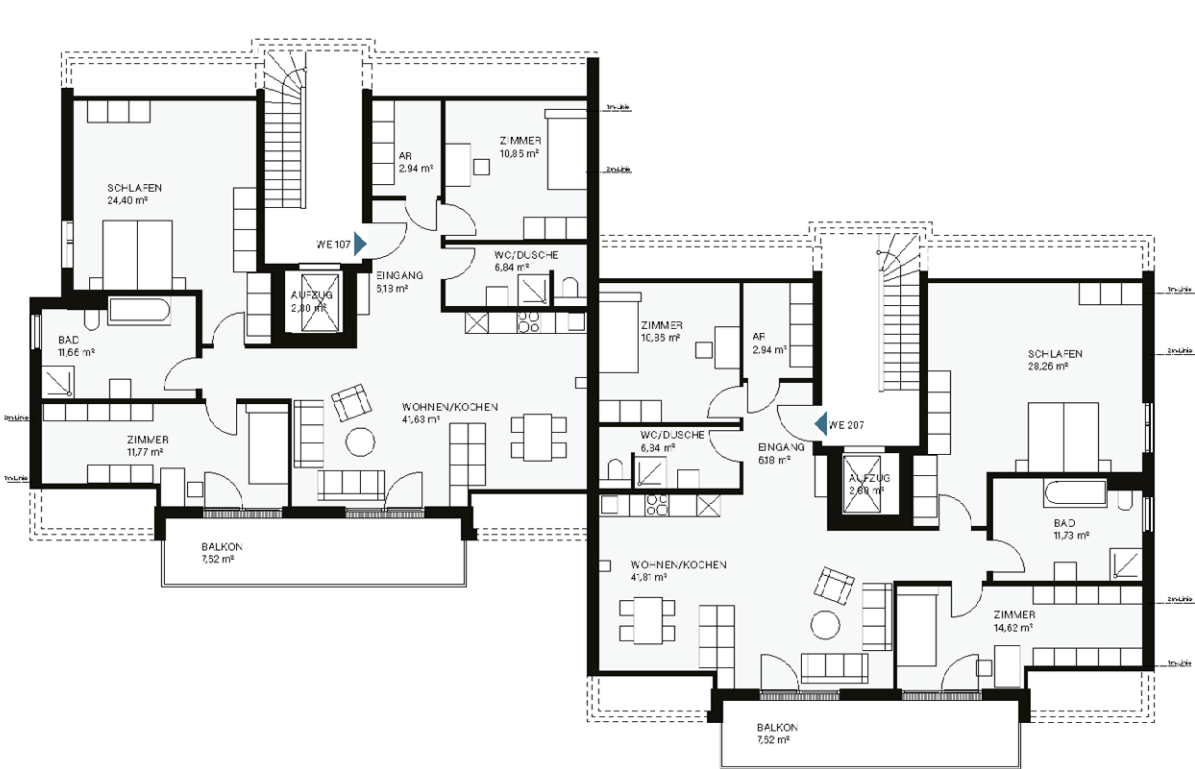
NORDWESTANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



1./2. OBERGESCHOSS



GESAMT 1254 m²

MODERNE AUSSTATTUNG

- Gehobene Badausstattung z.B. Vigour, Villeroy & Boch o.ä.
- Bodentiefe Duschen
- Bodentiefe Fenster
- Langlebige Böden und Fliesen
- Multimediasen
- Glasfaser-Versorgungsnetz
- Sonderausstattung möglich



Die Darstellung ist ein Visualisierungsbeispiel und spiegelt nicht die Ausführung wieder. Änderungen sind vorbehalten und der Baubeschreibung zu entnehmen.

IHR ANSPRECHPARTNER

VERTRIEB STONEDEAL

Tel.: 0911 9900934-0

E-Mail: vertrieb@stonedeal.de

stonedeal

REAL ESTATE TRANSACTIONS

IMPRESSUM

stonedeal GmbH
Fürther Straße 246c
90429 Nürnberg
Tel.: +49 911-9900934-0
E-Mail: info@stonedeal.de
Internet: www.stonedeal.de

Handelsregister: HRB 37373
Amtsgericht Nürnberg
Steuer Nummer: 241 / 139 / 60406
USt-IdNr.: DE329595797

Grafik Design: www.brandinger.de;
Fotonachweis: S. 10/11/14/15: thomasriese.com;
S. 16/17 Johannes Heuckeroth; S.18 re.: [istock](http://istock.com); S. 18 li.:
www.coucoubonheur.com; S.26: [Villeroy&Boch](http://Villeroy&Boch.com).

HAFTUNGS- UND ANLAGENVORBEHALTE

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Für den Umfang, Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung sowie ggfs. die Teilungserklärung und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

URHEBER- UND LEISTUNGSSCHUTZRECHTE

Der Inhalt des Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder Weiterverbreitung von Information ist nicht gestattet.

BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner für Beratung & Verkauf ist die stonedeal GmbH, exklusiver Vertriebspartner der Ecoloft Gruppe AG.

stonedea

REAL ESTATE TRANSACTIONS

