

ZIRNDORF

Betreutes Wohnen



1.

**Gesichertes
KfW-Darlehen**
ab 1,99 % Zins

2.

**10 Jahresmiet-
vertrag**
mit ERL
(optional)

3.

**Zahlung erst
nach Fertig-
stellung**
(optional)

4.

**Degressive
und Sonder-
AfA**

Objektdaten



IMMOBILIE

Objektbeschreibung	Klimafreundlicher Neubau (QNG) mit 65 Einheiten Betreutes Wohnen sowie 30 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätze
Adresse	Thomas-Mann-Straße 76, 90513 Zirndorf
Anzahl der Einheiten	65 Betreute Wohnungen, davon 61 Einheiten als 2-Zimmer-Wohnungen und 4 Einheiten als 3-Zimmer-Wohnungen
Wohnflächen	43,61 m ² – 77,33 m ²
Bezugsfertigkeit	geplant 01.12.2026, spätestens 01.04.2027
Steuerliche Aspekte	3 % p.a. lineare Abschreibung oder wahlweise 5 % p.a. degressive Abschreibung, zusätzlich weitere 5 % p.a. Sonderabschreibung nach § 7b EstG in den ersten vier Jahren
Energiebedarfsausweis	Energiebedarfsausweis, Nah-/Fernwärme, Energieeffizienzklasse: A, Energiebedarf: 40 kWh/(m ² a)

VERMIETUNG

Mieteinnahmen	bis zu 9.180 € – 14.820 € jährlich je Wohneinheit
Möglicher Mietbeginn	ab Bezugsfertigkeit, vsl. 01.12.2026
Mietvertrag (optional)	10 Jahresmietvertrag mit ERL
Ambulanter Dienst	AWO Kreisverband Fürth-Land e.V.

KAUFANGEBOT

Kaufpreise	ab 314.000 € – 541.500 € je Wohneinheit, 30 Tiefgaragenstellplätze à 24.900 €, 3 Außenstellplätze à 11.900 €, davon je 1 Stellplatz rollstuhlgerichtet + 2.000 €
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notarkosten
Kaufpreiszahlung	Ratenzahlung nach MaBV oder wahlweise endfällig in einer Summe nach Fertigstellung



Highlights

- Barrierefreies Wohnen
- Sicherheit rund um die Uhr
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse
- Balkonkraftwerk auf dem Dach liefert umweltfreundlichen Strom für den Eigenverbrauch

Das Betreute Wohnen in Zirndorf bei Nürnberg

Auf einem Areal von fast 23.000 Quadratmetern entsteht ein zukunftsweisendes Wohn- und Lebensquartier, das Komfort, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit verbindet. Fünf moderne Gebäude bilden gemeinsam ein harmonisches Ensemble, das Jung und Alt einen sicheren Lebensraum bietet.

Im ersten Bauabschnitt entstehen 65 Betreute Wohnungen. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 43 m² und 77 m² und bieten sowohl Zwei- als auch Drei-Zimmer-Grundrisse, die individuell auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt

sind. Die Wohnungen werden modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) errichtet, eine nachhaltige und besonders energiesparende Bauweise. Durch die Förderung haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes Darlehen von bis zu ► 150.000,- € je Einheit zu einem Zinssatz von 1,99 % bis 2,57 % Zinsen zu erhalten.* Wir haben uns die Konditionen für Sie gesichert!

Programm Laufzeit Tilgungsfreie Anlaufjahre Zinsbindung	KP-Nr.	Maximaler Zinssatz EKN Sollzins (Effektivzins)	Auszahlung	Bereitstellungs- zins p. M.
KFN Wohngebäude 10 10 10	298	2,62 % (2,65 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 10 2 10	298	1,99 % (2,01 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 25 3 10	298	2,49 % (2,52 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 35 5 10	298	2,57 % (2,60 %)	100 %	0,15 %

* 10 Jahre Zinsbindung; Konditionen abhängig von Laufzeit (4 bis 35 Jahre möglich) Stand: 06.02.2025; Änderungen vorbehalten

Berechnungsbeispiel

2-Zimmer-Whg.

z.B. Wohnung 1, 43,61 m²

Kaufpreis	314.000,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern etc.)	17.270,00 €
Erwerbsaufwand	331.270,00 €

Einnahmen bei Vermietung für Kapitalanleger

Mit klassischer Mietsonderverwaltung

Einnahmen bei Vermietung (unverbindlicher Erfahrungswert: ca. 16,00 €/m ² -18,00 €/m ² , je nach Wohnungsgröße)	765,00 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Mietsonderverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m ² p.a.)	29,44 €
Monatliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	675,76 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	8.109,12 €

Mit 10-Jahresmietvertrag

Einnahmen durch 10-Jahresmietvertrag	675,00 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m ² p.a.)	29,44 €
Monatliche Gesamteinnahmen bei 10-Jahresmietvertrag	615,66 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei 10-Jahresmietvertrag	7.387,92 €

Warum eine ERL-Immobilie?



Familienunternehmen

ERL steht für Tradition und ein solides langfristiges Wachstum seit 1979



Qualität aus einer Hand

ERL setzt mit hochwertigen Materialien auf höchste Bauqualität. 80 % der Tätigkeitsfelder werden in Eigenleistung abgedeckt.



Rundum-Sorglos-Paket

ERL bietet das Rundum-Sorglos-Paket für Kapitalanleger und Eigennutzer mit internem Betreuungsdienst und Haus- und Mietverwaltung.



Kapitalanlage & Wohnvorsorge

Mit dem Bevorzugten Belegungsrecht standortunabhängig investieren und flexibel profitieren - für sich selbst und die ganze Familie.



Konjunkturunabhängig

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen bleibt durch den demographischen Wandel dauerhaft erhalten.

KfW

Energieeffiziente Bauweise

ERL-Immobilien erfüllen mehr als die gesetzlichen Vorgaben und sich mit dem KfW-40-Programm (z.T. mit QNG) förderfähig.



Wir leben Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei ERL bedeutet, dauerhafte und echte Werte schaffen: ökologisch, ökonomisch und sozial.



Sicherheit

Als Marktführer arbeitet ERL in allen Projekten ausschließlich mit renommierten Betreibern an über 100 Standorten in Süddeutschland zusammen.

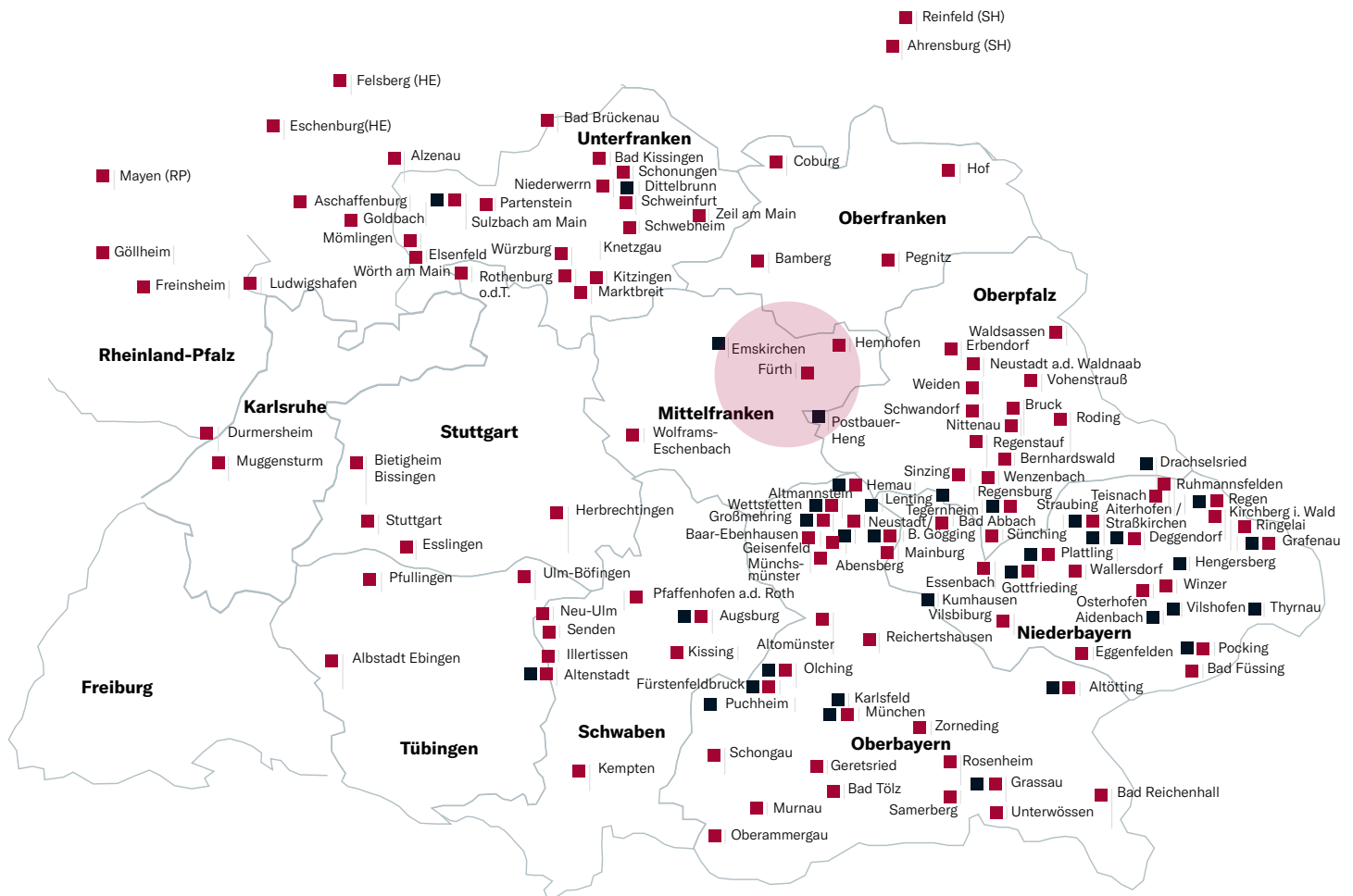
Bevorzugtes Belegungsrecht an über 440 Standorten

Ein Auszug möglicher Standorte

Insgesamt haben wir über 440 Standorte
in ganz Deutschland.

■ Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung

■ Betreutes Wohnen /
barrierefreies Wohnen



Wir bauen auf Vertrauen.

ERL