

Exposé

**DENKMAL-
SCHUTZ
OBJEKT**

Denis straße 27

Nürnberg – Wohnen mit Geschichte – Leben mit Zukunft



Grüß Gott!

Wenn Sie gewinnbringende Investitionen in eine Immobilie planen, sind Sie bei uns gut aufgehoben. Denn wir haben nicht nur Ihre langfristige und sichere Anlage im Auge, sondern wollen auch, dass Sie mit Ihrer erworbenen Immobilie zufrieden und rundum glücklich sind. Deshalb möchten wir Ihnen auf die drei wichtigsten Fragen, die im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf zuerst aufkommen, jetzt schon Antworten geben.

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: Renovierter 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 um die Jahrhundertwende errichtete, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich im boomenden Stadtgebiet Gostenhof („GOHO“). Durch den Erwerb einer Wohnung in diesem Anwesen investieren Sie sicher und sorglos!

Ihre Vorteile auf einen Blick

Lage mit sehr gutem
Entwicklungspotenzial

Regionaler Bauträger mit
langjähriger Erfahrung und
Marktkennntnis

Gute Rendite und hohes
Wertsteigerungspotenzial

Stadt Nürnberg:
Top-Standort mit besten
Zukunftsaussichten

Rundum versorgt nach dem Kauf:
Zügige Vermietung zu
bestmöglichen Konditionen



Nürnberg



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 Einwohner ist die Stadt Nürnberg das wirtschaftliche und kulturelle Herz Frankens. Die Heimat von insgesamt 3,5 Millionen Bewohnern und 150.000 Unternehmen wurde im April 2005 zur „Metropolregion Nürnberg“ ernannt.

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 ...			Gesamtpunktzahl ⁴
				Wirtschaftskraft ²	Standortqualität ³	Sozialstruktur ³	
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. Standortqualität: 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



SIEMENS



DIEHL



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

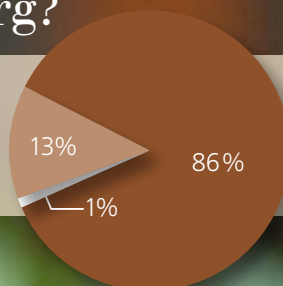
2004: 1.633

2008: 1.035

Diese Konstellation kann zu weiter steigenden Mietpreisen führen, von denen die Wohnungseigentümer profitieren werden. Entscheiden Sie sich jetzt für Ihren Sachwert bei hoher Investitionssicherheit.

Bürgermeinung: Leben Sie gerne in Nürnberg?

86% der Bürger Nürnbergs bestätigen, dass sie gerne in Nürnberg leben, 13% möchten sich nicht festlegen und nur 1% sagen, sie würden eine andere Stadt vorziehen.



* Quelle: Stadt Nürnberg und IHK Nürnberg

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

Die Lage

Die besten Wohnlagen in Nürnberg - Fürther Straße/Gostenhof

Alle Achtung: Das einstige Glasscherbenviertel saht inzwischen erstklassige Bewertungen ab. Im Immobilienmarktbericht 2010 der Stadt Nürnberg erscheint die Fläche zwischen Plärrer und Willstraße in derselben „sehr gut“-Bewertung wie Erlenstegen und Sebald. Engel & Völkers empfiehlt Gostenhof in seinem jüngsten Marktbericht von 2010 Kapitalanlegern als „Trendviertel mit guten Entwicklungschancen“ ...

capital.de, 19.05.2011

Capital

weinstockwerk

weinstockwerk

„GOHO“ auf der Überholspur.

Als heimliche Mitte Nürnbergs ist Gostenhof ein guter Platz zum Wohnen und Leben.

Das um die Jahrhundertwende errichtete, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich im aufstrebenden Stadtgebiet Gostenhof im Nürnberger Westen. Es ist ein echtes Trendviertel und demnach genau richtig für Menschen, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten. In den 80er Jahren entstand der Szene-Name „GOHO“, zu dem damals vor allem der Trend-Stadtteil Soho in London bzw. New York inspiriert hatte.

Gostenhof bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzten, einer Berufsschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung. In Gostenhof pulsiert das Leben und es ist ein wahres Eldorado für Kunst- & Kulturliebhaber. Außerdem ist man in nur 10 Minuten mit dem Fahrrad in der historischen 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 hat man über die nahe Stadtautobahn eine schnelle Anbindung an die Autobahnen rund um Nürnberg und auch Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Dieser Standort bietet viele Faktoren für eine hervorragende Lebensqualität. Noch ist Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu haben: Für Immobilien-Investoren hoch interessant und vor allem eine zukunftssichere Wertanlage.



Informationen
über Gostenhof



www.in-goho.de

Wohnen mit Stil und Geschichte.

Das Anwesen ist in der Bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgeführt und bietet Ihnen Wohnungen mit Stil und unverwechselbarem Ambiente.

Alle Wohnungen wurden in letzter Zeit renoviert. Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand, da die notwendigen Instandhaltungs- und allgemeinen Verschönerungsarbeiten stets zeitnah ausgeführt wurden.

Geprägt von Kreativität und Individualismus hat sich mitten in Nürnberg eine Wohnkultur etabliert, die sich hinter den bekannten Vierteln Münchens, Kölns oder Hamburgs nicht verstecken muss – Genießen Sie Ihr Leben in „GOHO“.

**DENKMAL-
SCHUTZ-
OBJEKT**

Das Hochparterre



Das 1. Obergeschoss



Das 2. Obergeschoss



Das 3. Obergeschoss



Das Dachgeschoss



Geplante Maßnahmen

Entscheidend für die Vermietbarkeit und Rendite ist heute mehr denn je die Energiebilanz von Gebäuden. Daher wird bei den geplanten Maßnahmen hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt.

Fassade

Die Rückfassade des Gebäudes erhält zur Verbesserung der Energiebilanz eine Außenisolierung durch ein Wärmedämmverbundsystem. Im Zuge dieser Renovierungsmaßnahme werden auch die Fensterbleche erneuert. Anschließend wird die Fassadenfläche durch ein passendes Farbkonzept des Architekten ansprechend gestaltet.

Dach

Die Dachfläche wird komplett übergeben und genaustens geprüft. Wo eine Erneuerung erforderlich ist, erfolgt eine Neueindeckung. Alle erforderlichen Flaschnerarbeiten werden von einem qualifizierten Fachunternehmen durchgeführt.

Zur Steigerung der Energieeffizienz kommt gegebenenfalls eine Dämmung der obersten Geschossdecke (Boden der 2. Dachebene) zur Ausführung.

Die straßenseitigen Original-Dachgauben werden in neuem Glanz erstrahlen.

Heizung

Alle Wohnungen, die noch über Gaseinzelöfen beheizt werden, erhalten eine neue wirtschaftliche Gasetagenheizung. Dies bedeutet mehr Komfort für die Mieter und eine deutliche Wertsteigerung. Auch hier wird mit langjährigen Partnerunternehmen zusammengearbeitet, die für beste Fachkompetenz und Qualität bekannt sind.

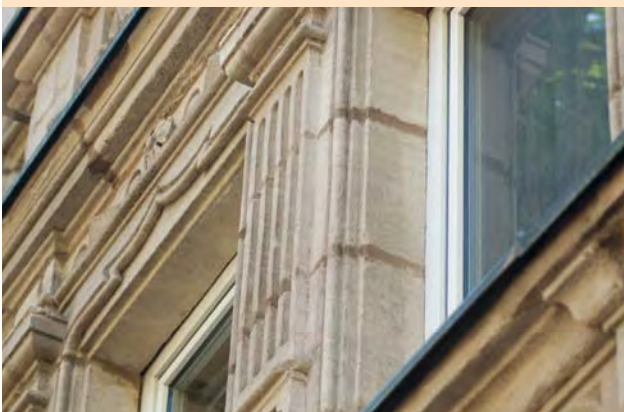
Fenster & Türen

Im Wohngebäude noch vorhandene Holzfenster werden durch neue weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. So wird das Gesamtkonzept zur Energieeffizienzsteigerung perfektioniert.

Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren werden durch neue, schallreduzierende und energieeffiziente Türen ersetzt.

Weitere Maßnahmen

Eine moderne Gegensprechanlage sorgt für optimale Sicherheit und macht es allen Bewohnern leicht und bequem, ihren Besuch schon am Tor zu begrüßen. Ebenso erhält das Gebäude eine neue und DIN-gerechte Briefkastenanlage. Auch das Treppenhaus wird farblich neu gestaltet und sorgt so für ein ansprechendes und freundliches Entrée.





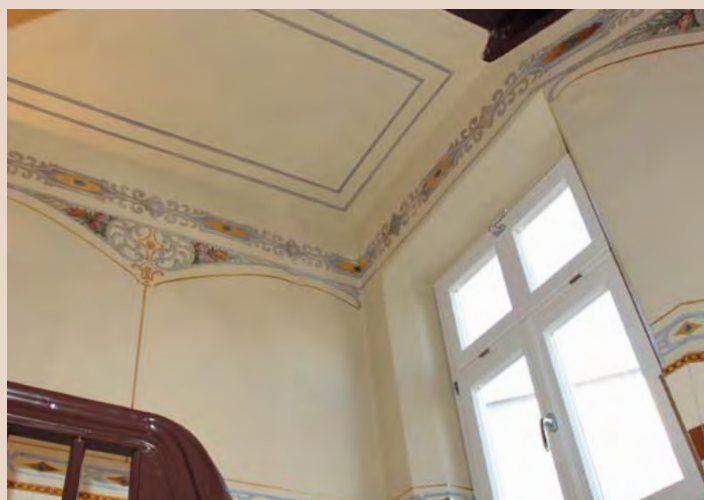
Stil bis ins Detail



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 derzeitige 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 nichtumlagefähigen 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 Belastungen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei diesem Objekt keine erhöhten Abschreibungen nach §§7h und 7i EStG geltend gemacht werden können.

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 Mietsteigerungspotenzial.

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 Mobilium in den Wohnungsgrundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag 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.

—
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

