



## 92334 Berching

KfW 40 QNG! Traumhafter Blick auf die Altstadt!  
Berching - Maria-Hilf-Straße



**359.128 €**

Kaufpreis

**67,76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.128 €
-----------	-----------

### 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/(m<sup>2</sup>·a).
- Durchdachte Wohnvielfalt: 14 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern (ca. 53 - 166 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

The map displays the town of Berching, Germany, with the Main-Donau-Kanal (Main-Danube Canal) running through it. Key features include:

- Transportation:** A9 Nürnberg and A9 München highways, B 299 road, and the Beltingries railway line.
- Education:** Kindergarten, Staatliche Realschule, Grund- und Mittelschule.
- Recreation:** Sportplatz TSV Berching.
- Hotels and Cafes:** Hotel Gewürzmühle, Eis Café, Berggarten, Hotel Post, Gasthaus Krone.
- Other:** Hotel, REWE supermarket, and a 'NeuMarkt' area.

The 'ALTSTADT' (old town) is highlighted in orange. A red arrow points from the text box to the REWE location on the map.

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

**Willkommen am Ort der Lebensqualität!**



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

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!**













