

# Exposé

## Wohnung in Kulmbach

### Eigentumswohnung in Kulmbach-Petzmannsberg – flexibel als 2 oder 3 Zimmer gestaltbar



Objekt-Nr. OM-468922

#### Wohnung

Verkauf: **262.793 €**

Ansprechpartner:  
Valeria Roszoha

Petzmannsberg 12  
95326 Kulmbach  
Bayern  
Deutschland

Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause oder Ihre smarte Kapitalanlage.

Baugenehmigung erteilt – jetzt noch zum Projektpreis sichern

Die Baugenehmigung liegt vor, der Baubeginn erfolgt in Kürze. Aktuell sind noch einzelne Wohnungen zum attraktiven Projektpreis verfügbar.

Wichtig: Mit Baubeginn steigt der Verkaufspreis voraussichtlich um rund 50.000 € pro Wohneinheit. Wer jetzt kauft, sichert sich den günstigsten Einstiegspreis und profitiert von einer unmittelbaren Wertsteigerung.

Eigenheim oder Investment? Diese Wohnung kann beides.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Kulmbachs entsteht eine hochwertige Neubauwohnung mit einem besonderen Vorteil: Sie gestalten den Grundriss gemeinsam mit uns. Ob großzügige 2-Zimmer-Wohnung oder klassische 3-Zimmer-Aufteilung – Sie entscheiden, was zu Ihrem Leben passt. Ohne Aufpreis.

Ihr Grundriss nach Ihren Bedürfnissen

Als 2-Zimmer-Variante entsteht ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Raumgefühl sowie ein separates Schlafzimmer.

Als 3-Zimmer-Variante kommt ein zusätzliches Zimmer hinzu – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Beide Varianten überzeugen durch große Fensterflächen, viel Tageslicht, ein modernes Bad, hochwertige Bodenbeläge und eine erstklassige Bauausführung.

## Ausstattung

Ausstattung die überzeugt

Zeitgemäße Architektur mit klaren Linien und intelligenten Grundrissen. Großzügige Fensterflächen für maximalen Lichteinfall in jedem Raum. Hochwertige Bodenbeläge und moderne Sanitärausstattung. Energieeffiziente Bauweise für dauerhaft niedrige Nebenkosten. Eigene Terrasse oder Balkon je nach Wohneinheit. Stellplatz inklusive. Grundriss individuell gestaltbar als 2- oder 3-Zimmer-Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Für Kapitalanleger: Eine Investition mit Perspektive

Moderne Neubauwohnungen in dieser Preisklasse sind in Oberfranken selten geworden. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum kontinuierlich. Das schafft beste Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen, geringe Leerstandsrisiken und eine langfristig positive Wertentwicklung.

Ein zusätzlicher Vorteil ergibt sich durch die attraktive steuerliche Förderung:

Degressive Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG \*

Wer die Wohnung als Kapitalanlage erwirbt und vermietet, profitiert von einer der interessantesten steuerlichen Regelungen der letzten Jahre.

\*Details zur degressiven Gebäudeabschreibung und den daraus resultierenden Steuervorteilen finden Sie in der Anlage zu dieser Anzeige.

Mit dem Wachstumschancengesetz 2024 hat der Gesetzgeber die degressive Gebäudeabschreibung für neue Wohngebäude wieder eingeführt.

Statt der üblichen linearen Abschreibung von 3% pro Jahr können Kapitalanleger die degressive AfA in Höhe von 5% jährlich vom jeweiligen Restbuchwert in Anspruch nehmen. Das bedeutet: Gerade in den ersten Jahren, wenn die Finanzierungsbelastung am höchsten ist, fließt spürbar mehr Geld über die Steuerersparnis zurück als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien.

Da der Bauantrag für dieses Projekt im Jahr 2026 gestellt wurde, sind sämtliche zeitlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der degressiven AfA erfüllt.

Warum jetzt der einzige richtige Zeitpunkt ist

Die Baugenehmigung ist erteilt. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor. Und mit dem Baubeginn steigt der Kaufpreis um rund 50.000 € pro Wohnung an. Das ist keine Verkaufstaktik, sondern wirtschaftliche Realität: Ein Gebäude im Bau ist mehr wert als ein Gebäude auf dem Papier.

Wer jetzt kauft, kauft zum niedrigsten Preis den es für dieses Objekt jemals geben wird. Jede Woche die vergeht, bringt den Baubeginn näher und damit die Preisanpassung.

Gleichzeitig wird bezahlbarer Wohnraum in Oberfranken immer knapper. Die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen steigt, während kaum neue Projekte auf den Markt kommen.

Für Eigennutzer bedeutet das: Sie kaufen heute zu einem Preis, der in wenigen Monaten um 50.000 € höher liegt. Für Kapitalanleger: Sie sichern sich eine Immobilie mit stabiler Mietnachfrage, attraktiven steuerlichen Vorteilen und einer eingebauten Wertsteigerung ab Tag eins.

Es sind nur noch wenige Einheiten verfügbar. Wenn diese vergeben sind, gibt es keine zweite Chance zu diesem Preis.

Ihr nächster Schritt

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir nehmen uns persönlich Zeit für Sie, beantworten alle Ihre Fragen, zeigen Ihnen die Grundrisse im Detail und rechnen gemeinsam durch, wie sich diese Wohnung für Ihre individuelle Situation rechnet. Unverbindlich, ehrlich, auf Augenhöhe.

**KOLIBRI SYSTEM**

powered by

AS Grundbesitz & Beteiligungen GmbH

Petzmannsberg 12

D-95326 Kulmbach

## **Lage**

Die Lage: Petzmannsberg, Kulmbach

Es gibt Lagen, die man auf einer Karte findet. Und es gibt Lagen, die man erleben muss. Petzmannsberg gehört zur zweiten Kategorie.

Sie wohnen hier in einer der ruhigsten Ecken Kulmbachs, umgeben von Grün, und haben trotzdem alles in unmittelbarer Nähe. Bäckerei, Supermarkt, Ärzte und Schulen erreichen Sie in wenigen Minuten. Im Stadtzentrum erwarten Sie eine charmante Altstadt, vielfältige Gastronomie und ein kulturelles Angebot, das für eine Stadt dieser Größe bemerkenswert ist.

Für Pendler ist die Lage ideal: Über die A70 erreichen Sie Bayreuth in 20 Minuten, Bamberg in 40 Minuten. Der Standort verbindet das, was die wenigsten Immobilien schaffen: absolute Ruhe zum Wohnen und schnelle Erreichbarkeit zum Arbeiten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



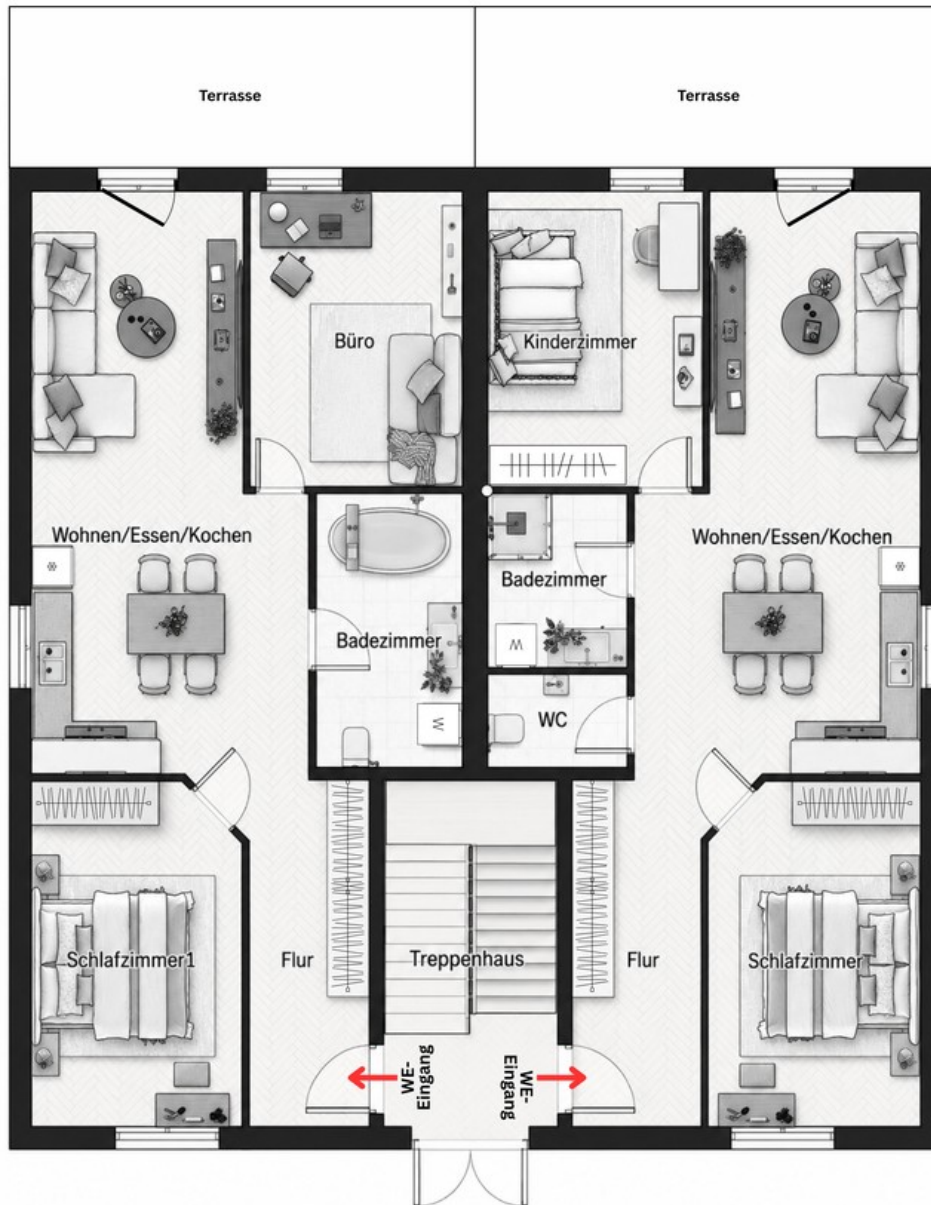
Petzmannsberg12-Kulmbach



Petzmannsberg12-Kulmbach

# Exposé - Grundrisse

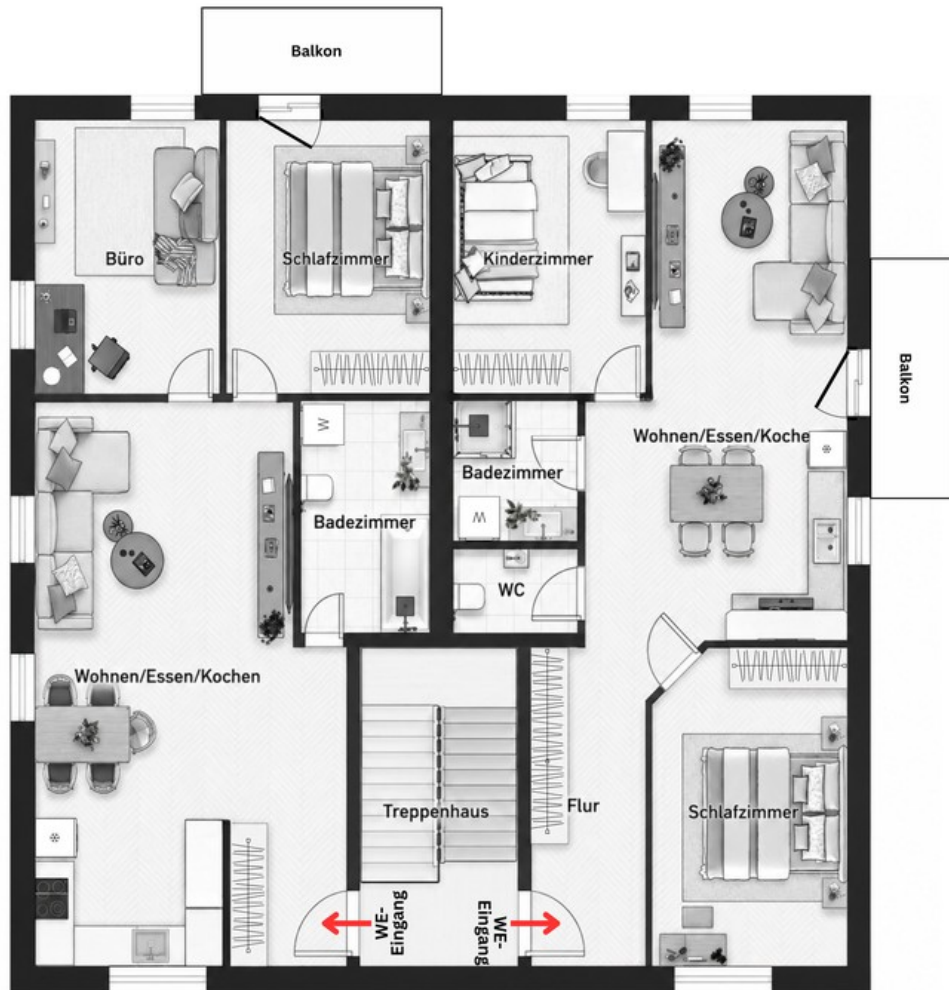
ERDGESCHOSS



Erdgeschoss-Grundriss

# Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS



Obergeschoss-Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Details zum Steuervorteil

## **Degressive Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG**

Wer diese Neubauwohnung als Kapitalanlage erwirbt und vermietet, profitiert von einer der attraktivsten steuerlichen Regelungen der letzten Jahre.

Mit dem Wachstumschancengesetz 2024 hat der Gesetzgeber die degressive Gebäudeabschreibung für neue Wohngebäude wieder eingeführt.

Statt der üblichen linearen Abschreibung von 3% pro Jahr können Kapitalanleger die degressive AfA in Höhe von 5% jährlich vom jeweiligen Restbuchwert in Anspruch nehmen.

Das bedeutet: Gerade in den ersten Jahren, wenn die Finanzierungsbelastung am höchsten ist, fließt spürbar mehr Geld über die Steuerersparnis zurück als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien.

Da der Bauantrag für dieses Projekt im Jahr 2026 gestellt wurde, sind sämtliche zeitlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der degressiven AfA erfüllt.

### **Vereinfachte Beispielrechnung**

Annahmen: Kaufpreis 300.000 €, Gebäudeanteil 250.000 €, persönlicher Steuersatz 42%. Die Berechnung geht vereinfacht von einem vollen ersten Abschreibungsjahr aus. In der Praxis erfolgt die Abschreibung im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten.

Degressive AfA (5% vom jeweiligen Restbuchwert):

Jahr 1: 5,0% von 250.000 € = 12.500 € Abschreibung → ca. 5.250 € Steuerersparnis  
Jahr 2: 5,0% von 237.500 € = 11.875 € Abschreibung → ca. 4.988 € Steuerersparnis  
Jahr 3: 5,0% von 225.625 € = 11.281 € Abschreibung → ca. 4.738 € Steuerersparnis  
Jahr 4: 5,0% von 214.344 € = 10.717 € Abschreibung → ca. 4.501 € Steuerersparnis

Steuerersparnis in den ersten vier Jahren: rund 19.500 €.

Zum Vergleich: Mit der linearen Abschreibung (3%) bei einer Bestandsimmobilie wären es im selben Zeitraum nur rund 12.600 €. Die degressive AfA verschafft Ihnen somit knapp 7.000 € mehr Liquidität allein in den ersten vier Jahren. Über zehn Jahre summiert sich der Mehrvorteil gegenüber der linearen Abschreibung auf rund 10.500 €.

Ein späterer Wechsel von der degressiven zur linearen Abschreibung ist jederzeit möglich und kann sich ab einem bestimmten Zeitpunkt rechnerisch lohnen. Ihr Steuerberater kann den optimalen Wechselzeitpunkt für Sie ermitteln.

Voraussetzungen für die degressive AfA: Die Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet. Der Kaufvertrag wird zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 abgeschlossen. Die Wohnung wird bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben.

**Hinweis:** Diese Berechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung. Die exakten steuerlichen Vorteile hängen von Ihrer persönlichen Situation ab. Wir empfehlen, vor einer Kaufentscheidung Ihren Steuerberater hinzuzuziehen.