



Leben am Schlossberg

- Exposé

Stand 12.Juni 2024

Standort

Pegnitz, eine charmante Kleinstadt im Herzen Bayerns, besticht durch ihre idyllische Lage und ihr reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot.

Mit rund 14.000 Einwohnern bietet Pegnitz die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischem Komfort.



Naturschönheiten und Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt liegt malerisch am gleichnamigen Fluss Pegnitz und ist umgeben von der beeindruckenden Landschaft der Fränkischen Schweiz. Die Region ist bekannt für ihre Kalkfelsen, Höhlen und malerischen Wanderwege. Besonders beliebt sind das Pegnitztal und der nahe gelegene Veldensteiner Forst, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einlädt. Im Sommer locken die vielen Bäche und Seen der Umgebung, im Winter bieten die verschneiten Hügel ideale Bedingungen für Winterwanderungen und Langlauf.

Kulturelle Highlights und Veranstaltungen

Pegnitz ist nicht nur ein Paradies für Naturliebhaber, sondern hat auch kulturell einiges zu bieten. Der historische Stadtkern mit seinen gut erhaltenen Fachwerkhäusern und der imposanten Bartholomäuskirche lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Regelmäßige Märkte, Feste und Konzerte bereichern das kulturelle Leben der Stadt. Ein besonderes Highlight ist der Pegnitzer Weihnachtsmarkt, der mit seiner festlichen Atmosphäre Besucher aus nah und fern anzieht.

Familienfreundliche Infrastruktur und Bildung

Für Familien bietet Pegnitz eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote machen die Stadt zu einem idealen Ort zum Aufwachsen. Bildung und Gemeinschaft werden in der Stadt groß geschrieben, was sich in den vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche widerspiegelt. Sportvereine, Musikschulen und Jugendzentren lassen keine Langeweile aufkommen.

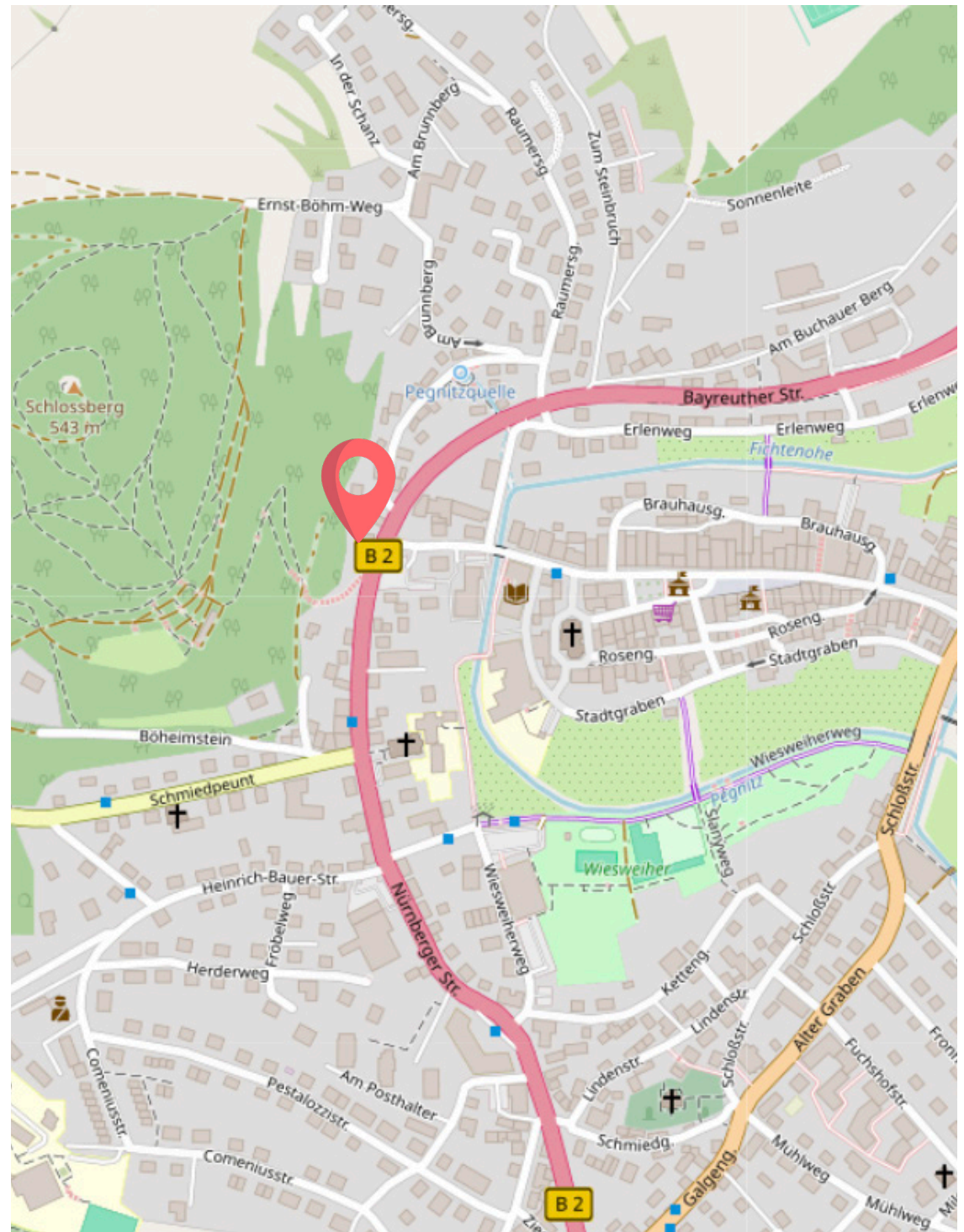
Wirtschaft und Nahversorgung

Pegnitz ist auch wirtschaftlich gut aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe sorgen für eine stabile Wirtschaftslage und attraktive Arbeitsplätze. Die gute Anbindung an die Autobahn A9 macht die Stadt zudem zu einem idealen Wohnort für Pendler, die in den umliegenden Großstädten arbeiten. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte gesichert, so dass die Bewohnerinnen und Bewohner alles für den täglichen Bedarf vor Ort finden.

Gemeinschaft und Lebensqualität

Die Lebensqualität in Pegnitz wird geprägt durch ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl und zahlreiche Vereine und Initiativen. Ob Sport, Kultur oder Ehrenamt - hier findet jeder die Möglichkeit, sich zu engagieren und Teil der Gemeinschaft zu sein. Die Pegnitzer sind bekannt für ihre Gastfreundschaft und Hilfsbereitschaft, was das Leben in dieser Stadt besonders angenehm macht.

Insgesamt bietet Pegnitz eine hohe Lebensqualität, eine schöne Umgebung und eine herzliche Gemeinschaft. Hier fühlt man sich sofort zu Hause und kann das Leben in vollen Zügen genießen.



Wachstumschancengesetz

Käufer profitieren von Mietwohnungen doppelt

Das Wachstumschancengesetz beinhaltet milliardenschwere Steuerentlastungen für:

- Unternehmen
- Alle Personen, die ihr Privatvermögen in neue Mietwohnungen investieren

Dies wird ermöglicht durch

Degressive AfA (Abschreibung für Abnutzung).

- Kauf von Mietwohnungen → **Abschreibung jährlich 5%** anstelle bisher 3%
- Voraussetzung ist der Kauf vom 1. Oktober 2023 - 30. September 2029

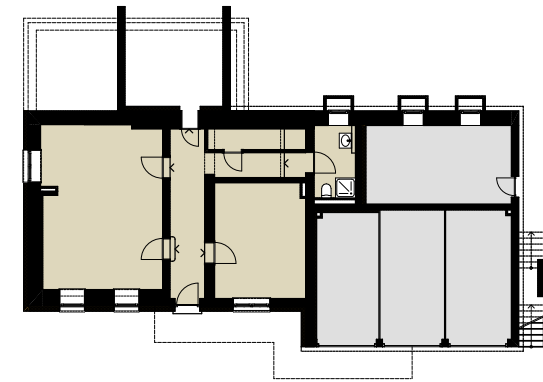
Eine Sonder-AfA belohnt das Investment in energieeffizientem und nachhaltigem Neubau.

- Zusätzlich 5% für die ersten 4 Jahre
- Kauf einer Mietwohnung, welche mit einem besonders energieeffizienten und einem Nachhaltigkeitssiegel versehen ist
- Kombination der Degressiven AfA mit Sonder-AfA

Wichtige Punkte zur Beachtung

1. Die erworbene Wohnung muss noch 2024 fertiggestellt werden.
2. Der Bauantrag für die Wohnung muss nach dem 31. Dezember 2022 gestellt worden sein. Ist man Käufer und keine Bauherrin, kann der Baubeginn bereits vor dem 1. Oktober 2023 erfolgt sein.
3. Die Wohnung muss mindestens zehn Jahre lang vermietet bleiben.

Dank der Kombination aus Sonder- und degressiver AfA können annähernd 40 Prozent der Investitionskosten bereits nach vier Jahren steuerlich abgeschrieben werden. Nach zehn Jahren summiert sich die Abschreibung auf knapp 55 Prozent des Investments.



GRUNDRISS

EG | Wohnung 1 | 69,91 m²

Diele	13,49 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	31,40 m ²
Schlafen	16,92 m ²
Dusche / WC	4,83 m ²
Abstellraum	3,27 m ²

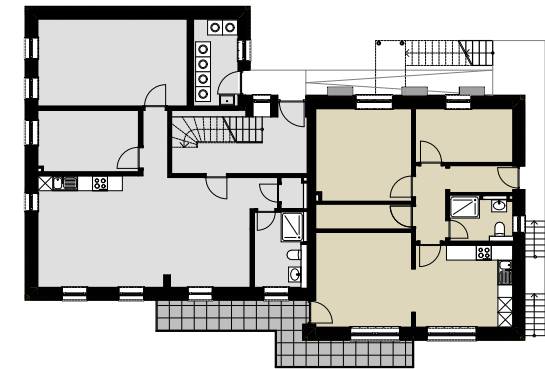
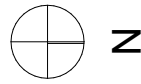
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

1

GRUNDRISS - WOHNUNG 1 - EG

69,91 m²





OG | Wohnung 2 | 72,42 m²

Diele	6,61 m ²
Essen / Kochen	12,94 m ²
Wohnen	15,02 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Zimmer	8,49 m ²
Dusche / WC	4,60 m ²
Abstellraum	3,87 m ²
Balkon 13,20 m ² (Ansatz 50%)	6,60 m ²

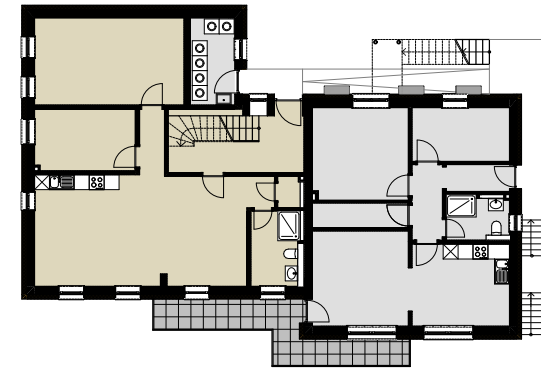
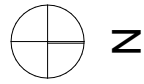
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme geeignet.
Möbelierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

2

GRUNDRISS - WOHNUNG 2 - OG

72,42 m²





OG | Wohnung 3 | 80,96 m²

Flur	2,65 m ²
Essen / Kochen	22,90 m ²
Wohnen	16,65 m ²
Schlafen	21,04 m ²
Zimmer	9,99 m ²
Dusche / WC	6,44 m ²
Abstellraum	1,29 m ²

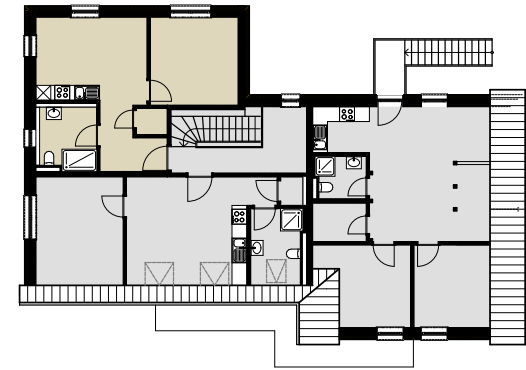
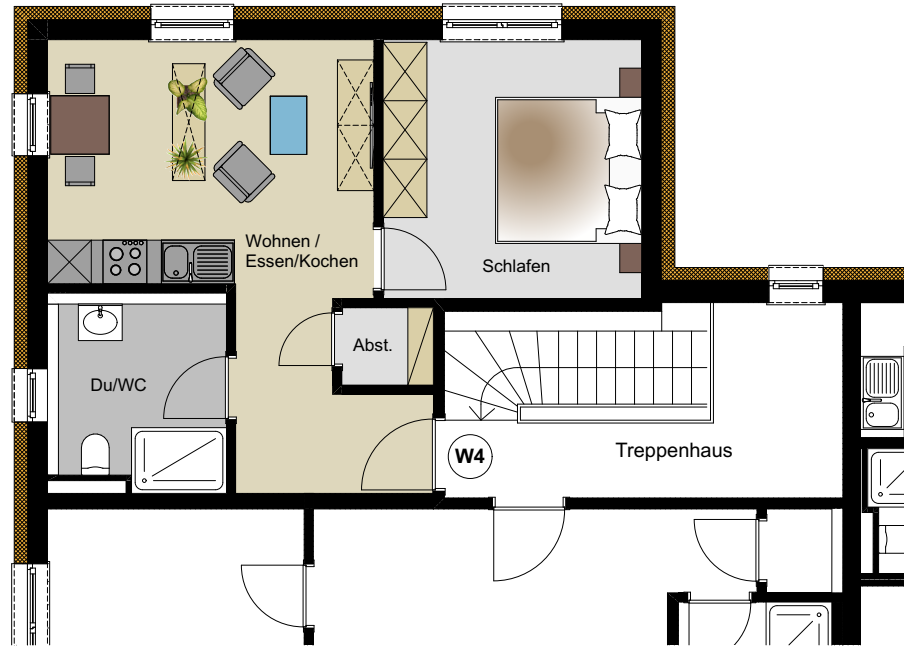
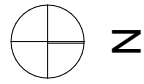
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

3

GRUNDRISS - WOHNUNG 3 - OG

80,96 m²





GRUNDRISS

DG | Wohnung 4 | 40,97 m²

Flur	5,46 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	15,27 m ²
Schlafen	12,45 m ²
Dusche / WC	6,44 m ²
Abstellraum	1,35 m ²

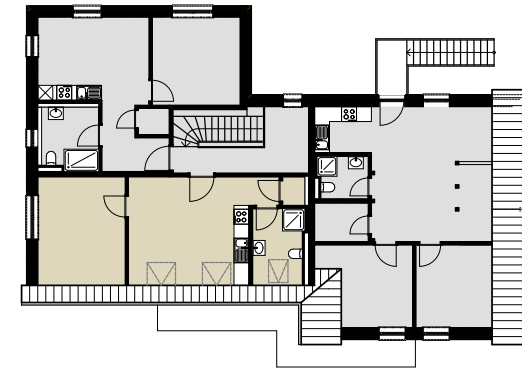
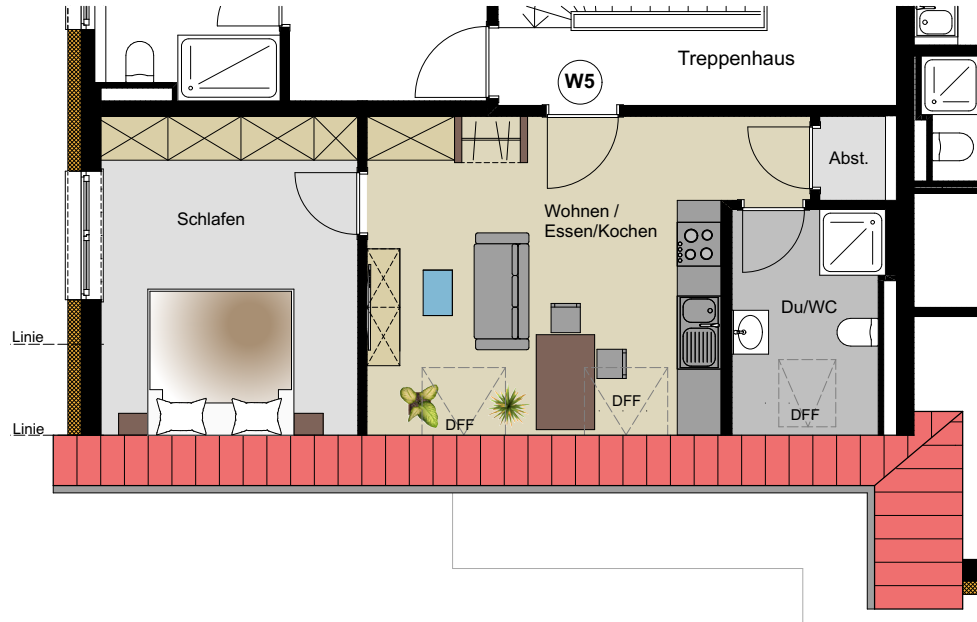
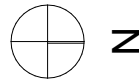
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

4

GRUNDRISS - WOHNUNG 4 - DG

40,97 m²





GRUNDRISS

DG | Wohnung 5 | 38,85 m²

Wohnen / Essen / Kochen 19,54 m²

Schlafen 13,15 m²

Dusche / WC 4,97 m²

Abstellraum 1,19 m²

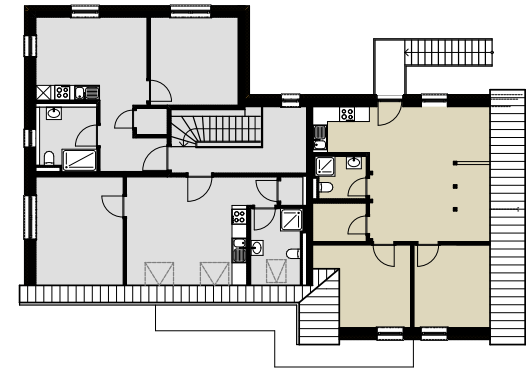
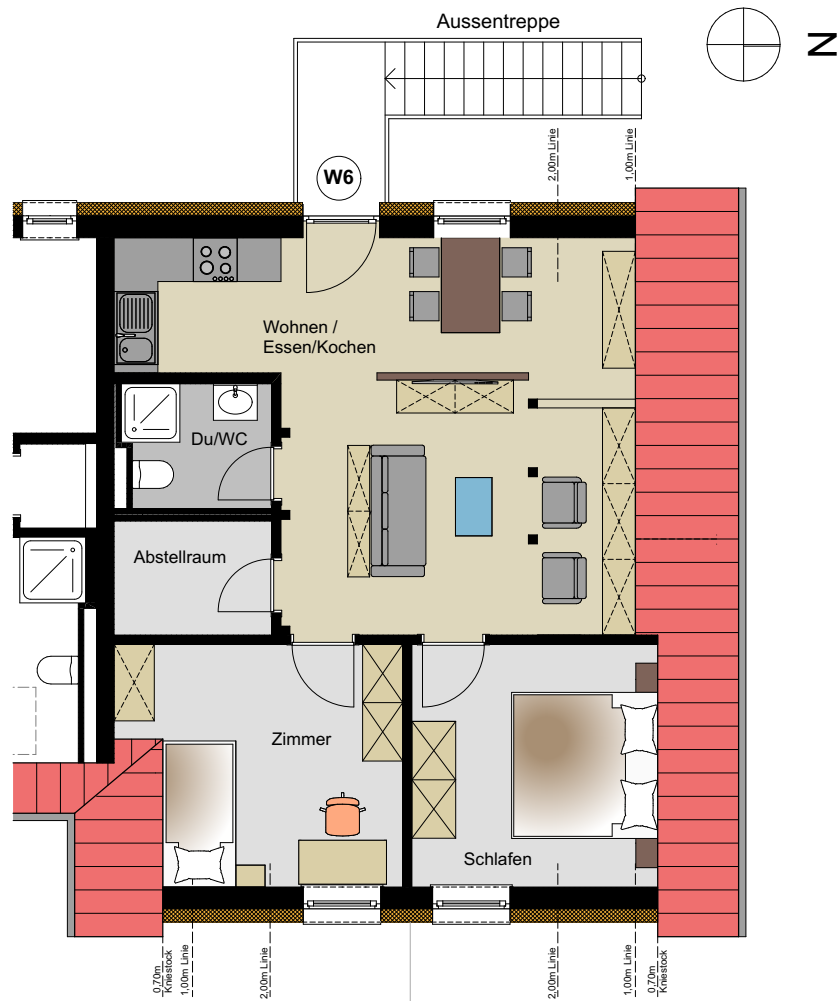
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

5

GRUNDRISS - WOHNUNG 5 - DG

38,85 m²





GRUNDRISS

DG | Wohnung 6 | 51,95 m²

Wohnen / Essen / Kochen	27,71 m ²
Schlafen	8,41 m ²
Zimmer	9,11 m ²
Dusche / WC	3,38 m ²
Abstellraum	3,34 m ²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

6

GRUNDRISS - WOHNUNG 6 - DG

51,95 m²



Über uns

Packen wir es gemeinsam an! Die Gründung der **Greenlife Immobilien eG** markiert den Beginn einer neuen Ära im Immobiliensektor, um Sie dabei professionell zu unterstützen, Ihre Renovierungs-/ oder Sanierungsprojekte sowie Neubauprojekte erfolgreich, nachhaltig und energieeffizient zu realisieren.

Die Einbindung von Staatlichen Förderprogrammen sowie individuellen Wünschen und ökologischen Bedürfnissen stehen dabei an erster Stelle und wird durch unsere fachmännische Kompetenz garantiert.

Kontakt

GreenLife Immobilien eG

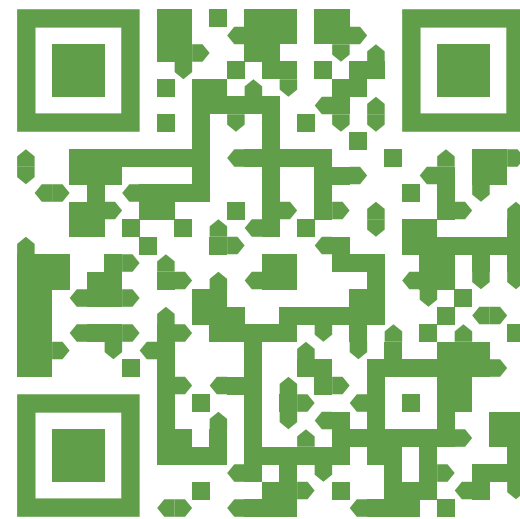
Geschwand 146A

91286 Obertrubach

Telefon: +49 (0) 151 253 631 00

E-Mail: info@greenlife-immobilien.de

Web: www.greenlife-immobilien.de



Weitere Informationen über uns