



CENTRAL HOMES



Degressive Afa kombiniert
mit Sonderabschreibung.
Nach KfN QnG Standard.

BAUABSCHNITT I – HAUS D & F

**LEBEN IN FÜRTH.
WOHNEN IM ZENTRUM.**

📍 Am historischen Lokschuppen 20 & 22, 90762 Fürth

30
JAHRE





Michael Peter Founder | Eva-Maria Zurek CEO | Christoph Langfritz CIO

Mit Central Homes entsteht im Herzen von Fürth ein Wohnprojekt, das urbanes Leben und modernen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint. Die **zentrale Lage** am historischen Lokschruppen bietet eine hervorragende **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** und ermöglicht kurze Wege in die Innen- und Altstadt, sowie zu zahlreichen Freizeitangeboten und dem Stadtpark. Studierende profitieren von der **Nähe zu Hochschulen** und ÖPNV, während die unmittelbare **Autobahnanbindung** den Alltag für Pendler spürbar erleichtert.

Das Gesamtprojekt umfasst über 450 zeitgemäß gestaltete Wohneinheiten. Im ersten Bauabschnitt entstehen 198 kompakte 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 19 bis 45 m², die durch modernes Design, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugen.

In direkter Nähe liegt die Fürther Hornschuchpromenade – ein historisches Ensemble im Stil der Belle Époque. Central Homes vereint modernes Wohnen, nachhaltige **Bauweise nach KfN QnG-Standard** und sorgfältig angelegte Grünflächen mit praktischen Park- und Fahrradstellmöglichkeiten. So entsteht ein Umfeld, das urbanes Leben und persönlichen Rückzug harmonisch verbindet. Für Menschen, die Wohnimmobilien als langfristige Perspektive sehen, bieten die kompakten Einheiten eine **verlässliche Grundlage. Studierende, Pendler und Singles** gehören zu den stärksten Mietergruppen der Region – ein klarer Vorteil für zukünftige Vermieter und ein wichtiges Qualitätsmerkmal des Standorts.

Das Projekt schafft nicht nur eine attraktive Möglichkeit zur Investition, sondern auch ein Zuhause, das den Anforderungen des modernen Lebens entspricht – im Herzen einer lebendigen Metropole und als **zukunftsorientierter Baustein urbaner Lebensqualität** in Fürth.

I. HIGHLIGHTS
Was unser Bauprojekt ausmacht.

Diese exklusive Wohnanlage überzeugt durch ihre privilegierte Lage im Stadtzentrum – ideal für Menschen, die das vielfältige Angebot des städtischen Lebens zu schätzen wissen, ohne auf Ruhe und Privatsphäre zu verzichten. Die

moderne Architektur verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und schafft Raum für Rückzug inmitten einer pulsierenden Umgebung. Kurze Wege zu Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen den urbanen Komfort. Die hervorragende Anbindung an Nürnberg, Erlangen sowie den internationalen Flughafen macht den Standort auch für Berufstätige und Vielreisende besonders attraktiv. Ein Wohnort, der Stil, Lebensqualität und zentrale Lage auf harmonische Weise vereint.



- + Zentrale Lage mit bester Anbindung zum Öffentlichen Nah- und Fernverkehr und Autobahn
- + Degressive AfA kombiniert mit Sonderabschreibung
- + Effiziente Grundrisse mit durchdachtem Wohnkonzept
- + Vollmöbliert mit Balkonen & Terrassen für private Rückzugsorte
- + Aufzug, barrierearme Zugänge, Tiefgarage & Fahrradstellplätze
- + Perfekte Lage für Studierende und Pendler

GEBÄUDEVISUALISIERUNG

INHALT

1. Highlights	3. Lage	4. Ausstattung	6. Über den Bauträger
03 Überblick	10 Metropolregion	20 Überblick	46 P&P Group
	12 Über Fürth	22 Vorteile	
2. Investment	14 Makrolage		Rechtliches
06 Überblick	18 Mikrolage	5. Grundrisse	48 Haftungsausschlüsse
08 Nachfrage		26 Geschosspläne	50 Risiken eines Immobilieninvestments
		40 Haus D	
		43 Haus F	



GEBÄUDEVISUALISIERUNG



GEBÄUDEVISUALISIERUNG

VOLLMÖBLIERTE APARTMENTS



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Vollmöblierte Apartments mit hochwertiger Ausstattung in Schreinerqualität umfasst Küche, Schrank, Bett und Schreibtisch.



WOHNEN UND SICHERHEIT

Fürth bietet einen zukunftssicheren Standort mit besonders aussichtsreichen Perspektiven für die Vermietung.



PKW- UND FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Es stehen sowohl Tiefgaragen- als auch Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. So beginnt jeder Tag stressfrei – ob mit dem Auto oder dem Fahrrad.



SICHERE WOHNUNGSLÖSUNG

Eine Wohnmöglichkeit – ideal als langfristiges Zuhause, flexible Lebensplanung oder sichere Option für Ihre Zukunft.



MODERNER WOHNKOMFORT

Durchdachte Raumkonzepte, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung in Wohnräumen, elektrisch bedienbare Rollläden u.v.m. runden das Wohngefühl ab.



BALKONE & TERRASSEN

Der Großteil der Wohnungen besitzt Freisitze, einen Balkon, eine Dachterrasse oder ebenerdige Terrassen.



ENERGETISCHE BAUWEISE

Die Kombination aus hoher Energieeffizienz, nachhaltiger Bauweise und staatlicher Förderung macht dieses Wohnprojekt zu einer zukunfts-sicheren Investition.



INDUSTRIE-STANDORT

Fürth ist, als Teil der Metropolregion, Hauptsitz zahlreicher Unternehmen und internationaler Konzerne wie Simba Dicki Group, Bruder, Leonhard Kurz Stiftung & Co. KG und der Uvex Group.



SEHR GUTE MIKROLAGE

Sehr gute Nahversorgung und kurze Wege in die Fürther Innen- und Altstadt, sowie Bildungseinrichtungen, Verkehrsanbindungen im unmittelbaren Umfeld mit Verbindungen direkt nach Erlangen und Nürnberg.



KELLERNUTZUNG

Praktische Kellersatzräume im Innenbereich, die den Komfort ergänzen.

2. INVESTMENT

Hohe Rentabilität und nachhaltige Wertsteigerung

Der deutsche Immobilienmarkt bietet derzeit herausragende Chancen für Investoren – insbesondere in wachstumsstarken Metropolregionen und Städten wie Nürnberg und Fürth.

Eine exklusive Gelegenheit bietet Central Homes in Fürth, wo in zwei Bauabschnitten über 450 moderne Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 19 m² und ca. 45 m² entstehen. Die modernen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch eine erstklassige Ausstattung, darunter Fußbodenheizung in Wohnräumen, Balkone und hochwertige Sanitäreinrichtungen.

Für Kapitalanleger bietet dieses Projekt eine optimale Kombination aus Wertsteigerung und stabilen Mieterträgen. Die Immobilien werden in KfN QnG-Bauweise errichtet, was Zugang zu einer günstigen KfW-Finanzierung ermöglicht. Die Möglichkeit einer degressiven Afa (nach § 7 Abs. 5 a EStG), kombiniert mit einer Sonderabschreibung (nach § 7 b EStG) ergänzt das Angebot.

i

Gut zu wissen: Für was steht KfN QnG?

Klimafreundliche Wohngebäude und Eigentumswohnungen mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude. Dadurch sind Förderdarlehen bis zu 150.000 € pro Wohnung möglich.



ÜBER 450 WOHNUNGEN

- + Wohnungsgrößen: 1 bis 2 Zimmer, ideal für Studierende, Pendler und Singles
- + Einbauküchen: Alle Einheiten mit moderner Ausstattung
- + Bezugsfertigkeit bis Q2/2027



NACHHALTIGKEIT & WOHNKOMFORT

- + Energieeffiziente Bauweise für geringe Betriebskosten
- + Moderne Materialien für ein angenehmes Wohnklima
- + Zukünftige Wertsteigerung durch starke Nachfrage nach Wohnraum



IDEAL FÜR KAPITALANLEGER

- + Wertzuwachs Fürth: +5 % pro Jahr
- + Wachstumspotenzial: +12 % Bevölkerungszuwachs in Fürth in den letzten 10 Jahren
- + Wohnungstrend: Hohe Nachfrage nach urbanem Wohnraum – dynamisch wachsendes Mietsegment



INVESTMENTVORTEILE AUF EINEN BLICK

- + Attraktive Lage mit langfristiger Vermietungssicherheit
- + Breite Zielgruppe: für Studierende, Pendler und Singles – optimale Vermietbarkeit
- + Nachhaltig und wertbeständig: Investieren Sie in eine der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen Deutschlands

¹(Quelle nicht angegeben, da von <https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/hayern/fu%C3%BCrth>)
²(Quelle: <https://www.bf.de/nachrichten/hayern/zensus-2022-in-bayern-wachst-die-stadt-fuerth-am-staerksten,U1qL07L>)

Die hervorragende Lage im Stadtzentrum von Fürth garantiert eine hohe Nachfrage im Mietmarkt. Die Nähe zur Fußgängerzone, die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die komplette Infrastruktur des Campus mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen schaffen einen attraktiven Wohn- und Lebensraum.



Der Zeitpunkt für ein Investment könnte kaum günstiger sein: Die jüngsten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank und die steigenden Mietpreise schaffen ein ideales Umfeld für renditestarke Kapitalanlagen. Central Homes kombiniert somit alle Schlüsselfaktoren eines erfolgreichen Investments – von der Lage über die Bauqualität bis hin zu stabilen Renditeaussichten.

2. INVESTMENT

Hohe Nachfrage – Starke Perspektiven

URBAN. MODERN. LEBENSWERT.

- + Attraktives Wohnkonzept in einer wachsenden Stadt mit hoher Lebensqualität
- + Moderne Ausstattung und flexible Grundrisse für unterschiedliche Zielgruppen

INVESTIEREN, WO WISSEN WÄCHST.

- + Steigende Studierendenzahlen sorgen für eine hohe Nachfrage nach smartem Wohnraum
- + Optimale Lage mit schneller Anbindung an Hochschulen und Innovationszentren

STARKE RENDITE- CHANCEN

- + Attraktive Mietrenditen durch steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum
- + Flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger

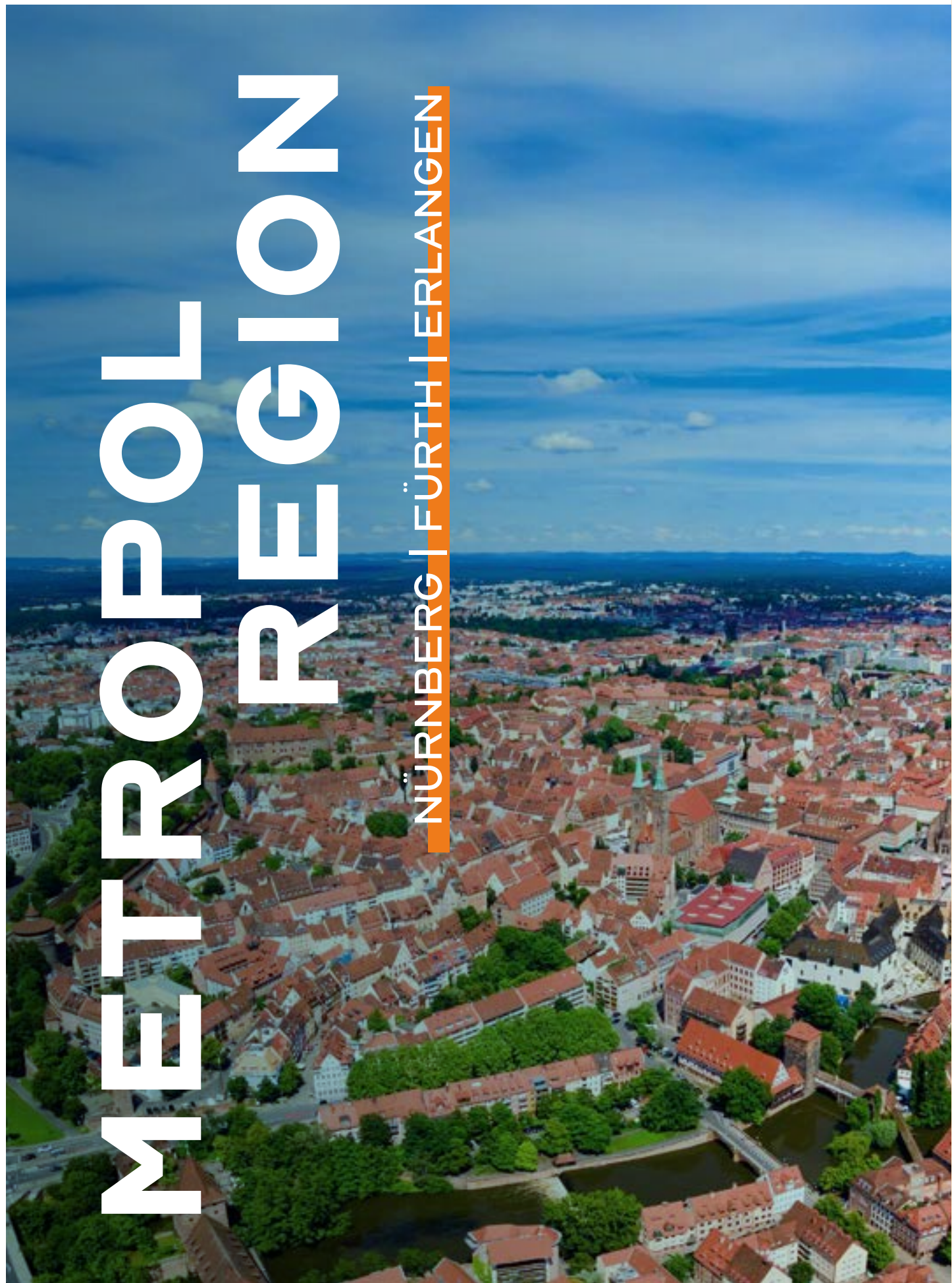


2. INVESTMENT

Ein Standort mit Zukunft

Central Homes liegt in einem aufstrebenden Stadtquartier, das von Innovation, Wirtschaftskraft und hoher Lebensqualität geprägt ist. Die Nähe zu global agierenden Unternehmen, Hochschulen und einer florierenden Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv – für Bewohner und Investoren gleichermaßen.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, in eine Immobilie zu investieren, die nicht nur heute gefragt ist, sondern auch in Zukunft Wert schafft. Ein Zuhause für Generationen, eine Kapitalanlage mit Weitblick.



3. LAGE

Vorteile der Metropolregion

Die Metropolregion Nürnberg, Fürth und Erlangen zählt zu den attraktivsten Standorten in Deutschland. Eine starke Wirtschaft, gute Infrastruktur und zentrale Lage bieten beste Voraussetzungen für Wachstum und Innovation. Die Region überzeugt mit hoher Lebensqualität, viel Grün, einem vielseitigen Kulturangebot und einem stabilen Immobilienmarkt. Hochschulen und Forschungseinrichtungen stärken dabei gezielt die Innovationskraft der Wirtschaft.

Kurz gesagt: ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Investieren.



21.800 km²
FLÄCHE



3,6 Mio. (2022)
EINWOHNER



2 Mio. (2020)
ERWERBSTÄTIGE



167 Mrd. € (2022)
BIP
179 Mrd. (2025)*
*geschätzter Wert

https://www.metropolregionnurnberg.de/fileadmin/media/mediathek-metropolregion/downloads/Karten/230809_EMN_Fact_Sheet_deutsch.pdf

Fürth

Wachstumsstadt in der Metropolregion Nürnberg

Im Herzen der Metropolregion Nürnberg entwickelt sich Fürth zu einem der spannendsten Wachstumsstandorte Bayerns. Als Teil einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands profitiert die Stadt von ihrer Nähe zu Nürnberg und Erlangen, während sie gleichzeitig ihren eigenen, unverwechselbaren Charakter bewahrt.

Mit einer dynamischen Wirtschaftslandschaft, hoher Lebensqualität und einer stetig wachsenden Bevölkerung verbindet Fürth Tradition und Fortschritt auf einzigartige Weise. Die Stadt wächst, entwickelt sich und wird zunehmend zum Magneten für Unternehmen, Fachkräfte und Investoren – ein Standort mit Zukunft und Strahlkraft.

FÜRTH — WACHSTUM UND STABILITÄT IN EINER STARKEN REGION

- + Bevölkerungswachstum: 1997 bis 2023 etwa 20,55 %¹.
- + durchschnittliche jährliche Mietsteigerung zwischen 2024 und 2025 beträgt 4 Prozent
- + Attraktiver Wirtschaftsstandort: starke Unternehmen, innovative Branchen und hoher Beschäftigungsgrad
- + Optimale Verkehrsanbindung: direkte Bahn- und Autobahnverbindungen nach Nürnberg und Erlangen

¹(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/466913/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevolkerung-in-fuerth/>)

<https://www.fuerth.de/fileadmin/redaktion/06-Wirtschaft/02-Dokumente-Allgemein/2023-08-03-Fuerth-in-Zahlen-2022.pdf>
<https://wirtschaft-in-zahlen.de/gremium-fuerth/>
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/466913/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevolkerung-in-fuerth/>
<https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl-raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09573-Fuerth.html>



EINWOHNER
132.032 (2023)



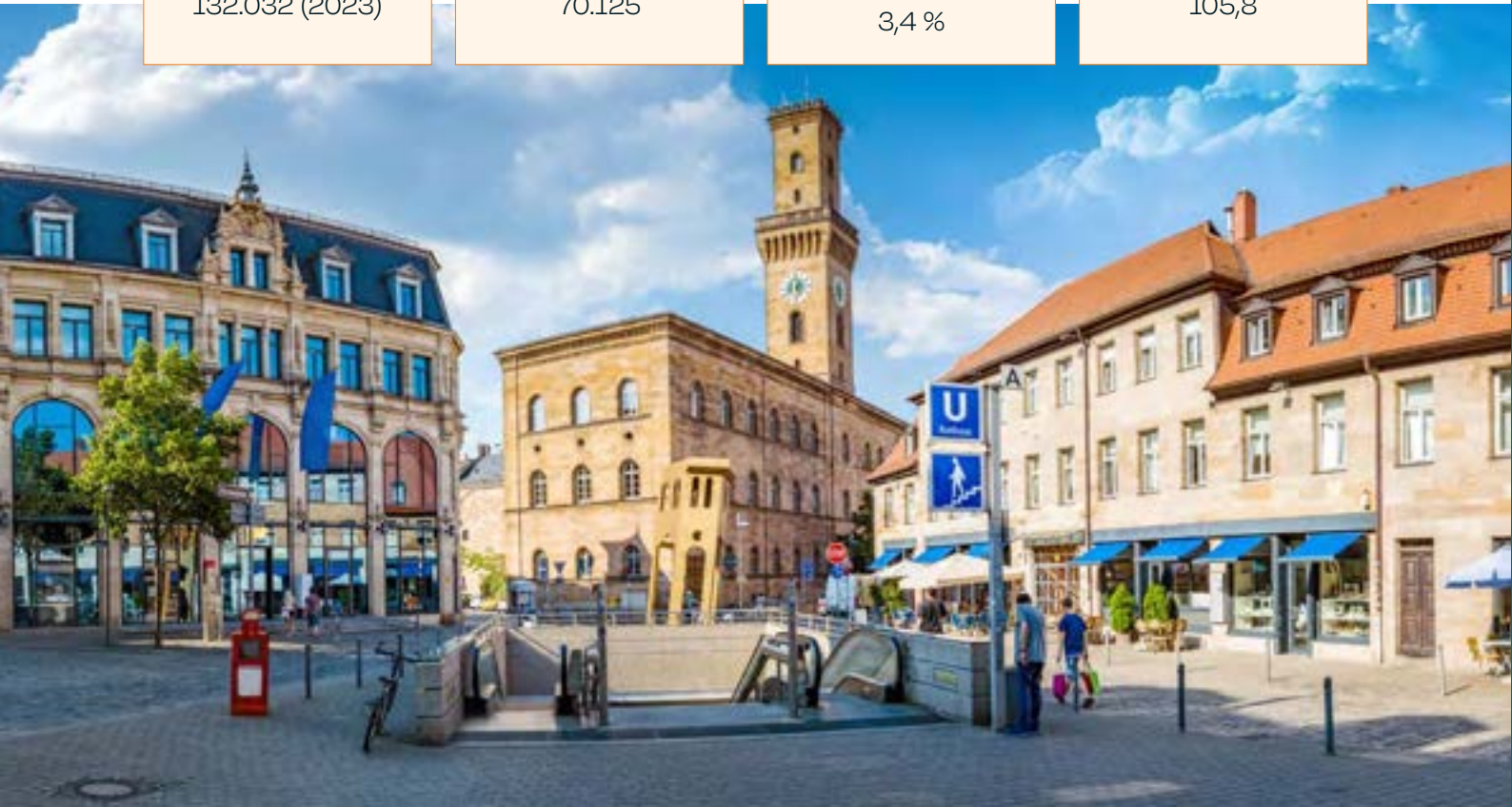
HAUSHALTE
70.125



ARBEITSLOSEN-
QUOTE
3,4 %



KAUFKRAFT
105,8



3. LAGE

Fürth als Teil der Metropolregion

Fürth liegt zentral zwischen Nürnberg und Erlangen und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur sowie dynamischem Wirtschaftswachstum. Die Stadt verbindet historischen Charme mit moderner Stadtentwicklung und bietet hohe Lebensqualität. Besonders gefragt ist kompakter Wohnraum, der sich ideal für Studierende, Pendler und Singles eignet. Durch die steigende Wohnraumnachfrage und die enge Anbindung an die wirtschaftsstarken Nachbarstädte ist Fürth ein attraktiver Standort für Investoren und Bewohner gleichermaßen.



STARKER STANDORT IN DER METROPOLREGION

- + Bedeutender Verkehrsknotenpunkt: Autobahnen, ICE, internationaler Flughafen
- + Attraktive Nachbarschaft: Nähe zu global agierenden Unternehmen und starken Mittelständlern

ATTRAKTIVER HOCHSCHULSTANDORT

- + 93.000 Studierende an 3 Universitäten und 14 Hochschulen in der Metropolregion sorgen für starkes Mietnachfragepotenzial
- + Zukunftsorientierte Forschungs- und Innovationsprojekte ziehen junge Talente und Fachkräfte an

STETIGES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

- + +12 % Einwohnerzuwachs in den vergangenen 10 Jahren
- + Hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Fachkräfte, Studierende und Familien



3. LAGE

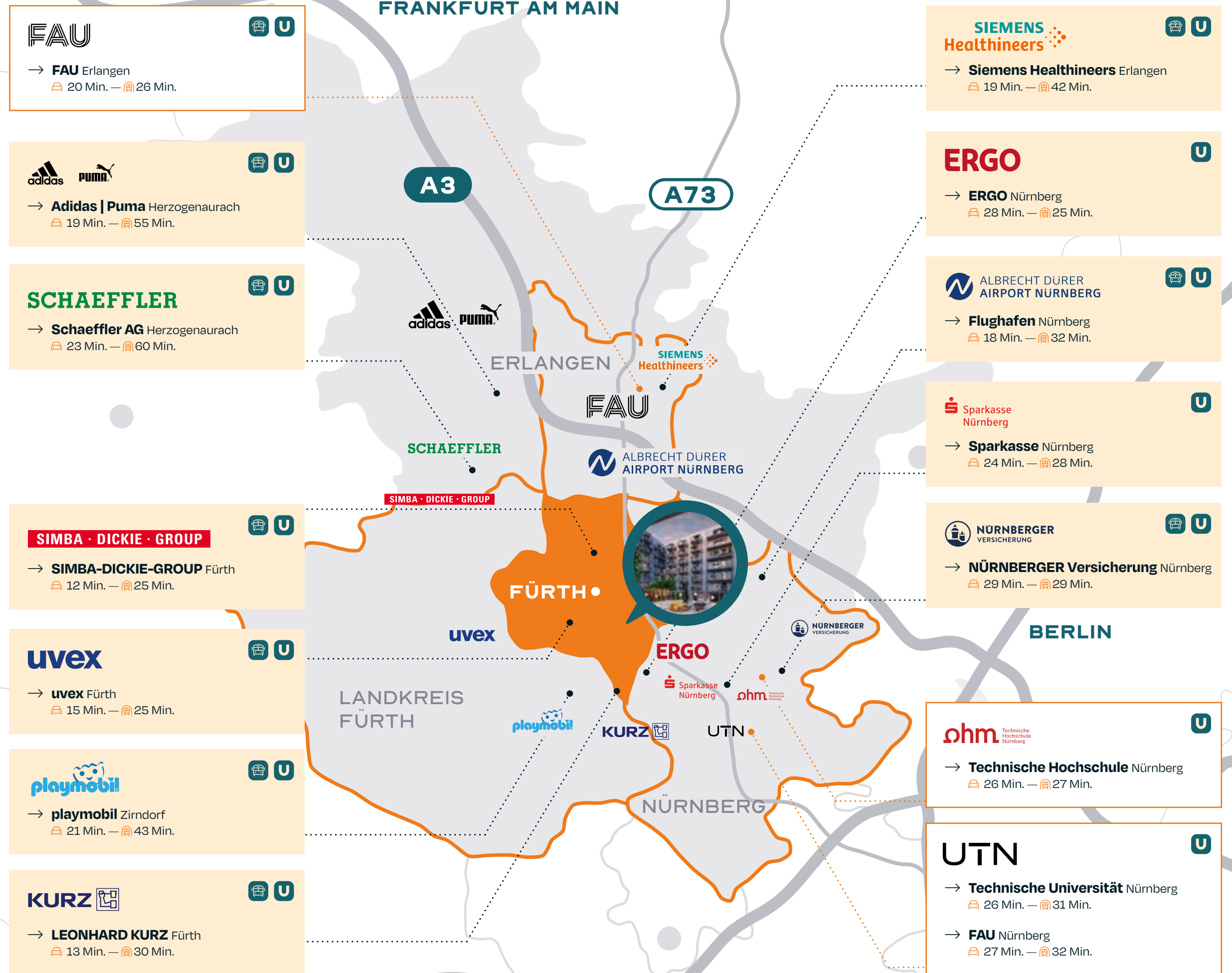
Makrolage - ein Blick ins Umland

Fürth ist ein wichtiger Teil der Metropolregion Nürnberg und überzeugt als Wirtschaftsstandort mit zentraler Lage und bester Erreichbarkeit. Die Anbindung an Autobahn, Schienennetz und den nahen Flughafen sorgt für kurze Wege – regional wie international. Unternehmen finden hier verlässliche Strukturen, ein starkes Netzwerk und Raum für Entwicklung. Fürth steht für wirtschaftliche Stabilität, unternehmerischen Weitblick und ein Umfeld, das langfristiges Wachstum fördert.

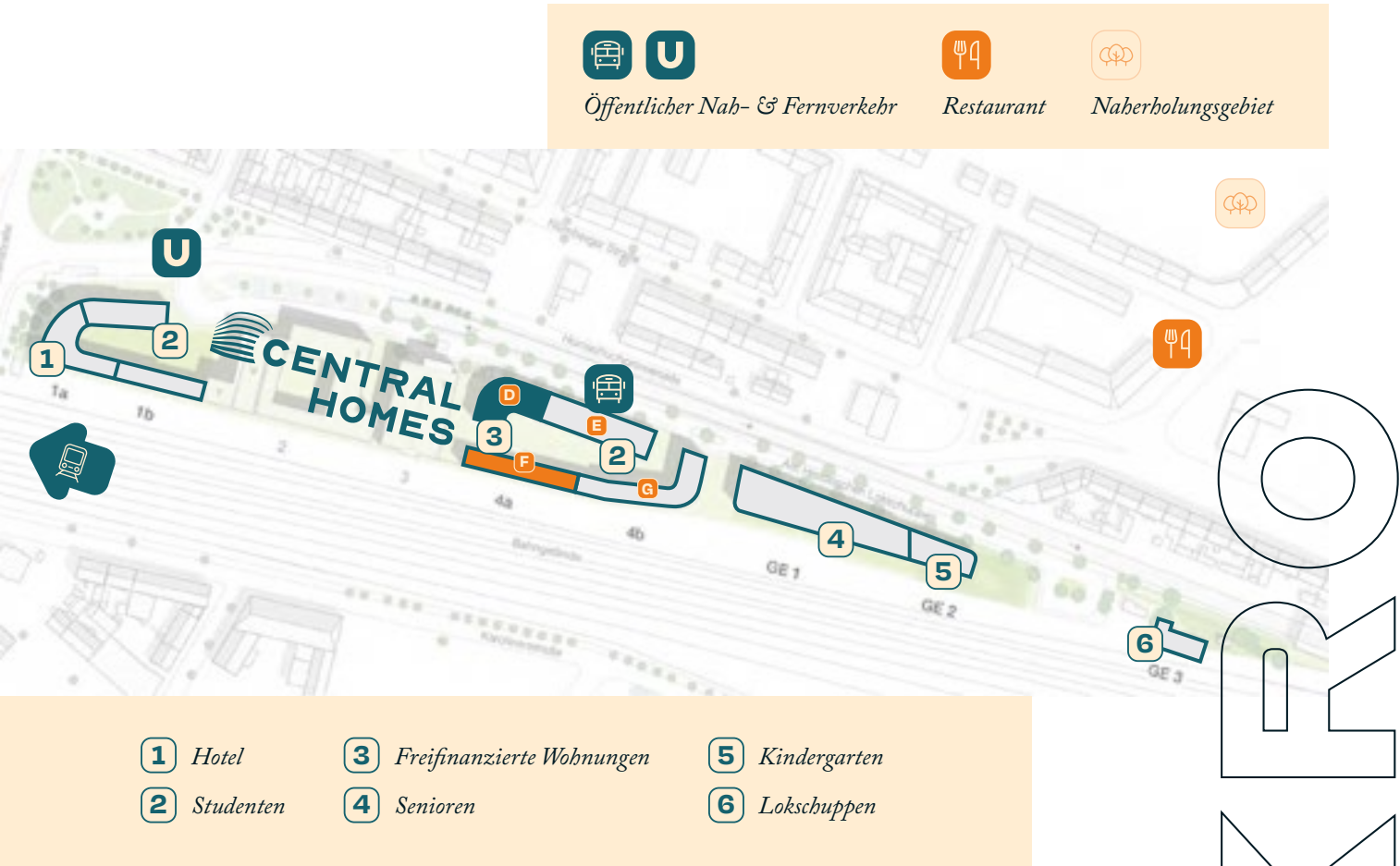


Ein Blick über Fürth und das Umland der Metropolregion: Nürnberg, Fürth und Erlangen.

PERFEKTE LAGE FÜR STUDIERENDE UND PENDLER



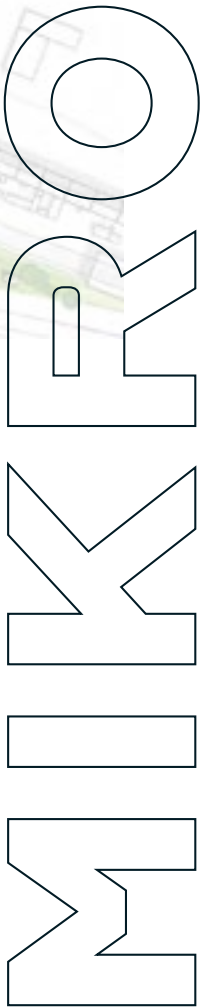
Mikrolage - der unmittelbare Nahbereich.



Zwischen den U-Bahn-Stationen Jakobinenstraße und Stadtgrenze gelegen, überzeugt das Projekt durch eine perfekte Mikrolage in Fürth.

Die unmittelbare Umgebung vereint städtische Vielfalt mit angenehmer Wohnqualität – ideal für alle, die kurze Wege und gute Infrastruktur schätzen. Gerade Studierende profitieren von der schnellen Verbindung zur Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und zur Technischen Hochschule Nürnberg, die bequem erreichbar sind. In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Cafés und kleinere Läden des täglichen Bedarfs, während Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung ebenfalls schnell erreichbar sind. Die exzellente

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine zügige Verbindung nach Nürnberg und in die Fürther Innenstadt – perfekt für Pendler wie auch für Stadtliebhaber. Auch der Fürther Hauptbahnhof liegt nah und bietet maximale Flexibilität für Vorlesungen, Nebenjobs oder Praktika bei großen Arbeitgebern der Region. Trotz der urbanen Lage laden begrünte Innenhöfe, der Stadtpark mit ausgebautem Rad- und Gehwegnetz sowie die nahen Pegnitzauen zum Verweilen und Durchatmen ein. So entsteht eine Umgebung, die Zentralität, Komfort und Lebensqualität verbindet – und gleichzeitig die idealen Voraussetzungen für Studierende, die eine Mischung aus Mobilität, Ruhe und guter Erreichbarkeit suchen.



Ein Überblick über die Fürther Innenstadt mit Stadttheater im Vordergrund.



Der Westturm der Kirche St. Michael mit dem charmanten Flair der Fürther Altstadt.

ATTRAKTIVE LAGE MIT BESTER ANBINDUNG UND URBANEM KOMFORT

- + Zentrale Lage in Fürth und Nähe zu Nürnberg und Erlangen
- + Umfassende Nahversorgung
- + Optimale ÖPNV-Anbindung für Berufspendler und Stadtentdecker
- + Angenehmes Wohnumfeld
- + Ideale Kombination aus urbanem Leben und Wohnkomfort

4. AUSSTATTUNG

Unsere Wohnungen - im Überblick

In dieser modernen Wohnanlage entstehen über 450 stilvoll gestaltete Einheiten, die durch effiziente 1- bis 2-Zimmer-Grundrisse überzeugen. Bereits im ersten Bauabschnitt werden 198 Wohnungen realisiert, wovon die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus dem ersten Vertriebsabschnitt (65 Wohnungen) für Q2/2027 vorgesehen ist.

Jede Einheit vereint urbanes Lebensgefühl mit der Möglichkeit zum privaten Rückzug. Studierende, Pendler und Singles profitieren von der zentralen Lage mit kurzen Wegen zu allem, was die Stadt zu bieten hat, und der hervorragenden Anbindung an Nürnberg, Erlangen und den Flughafen. Der perfekte Ort für alle, die ein stilvolles Zuhause mit hohem Wohnkomfort und erstklassiger Infrastruktur wünschen.



HOHE WOHNRAUMNACH- FRAGE TRIFFT AUF BE- GRENZTES ANGEBOT

- + Insgesamt über 450 Wohnungen
- + 198 Wohnungen im 1. Bauabschnitt
- + 1. Vertriebsabschnitt (Haus F) – Bezugsfertigkeit bis Q2/2027 geplant





4. AUSSTATTUNG

Ausstattung - mehr als nur Möbel

Unsere erstklassigen Wohnungen bieten weit mehr als nur Grundrisse. Sie sind geprägt von lichtdurchfluteten Räumen dank bodentiefer Fenster und einem durchdachten Wohnkonzept.

Freuen Sie sich auf hochwertigen Vinylboden, Fußbodenheizung in Wohnräumen und Design-Bäder mit bodentiefen Duschen, Feinsteinzeugfliesen sowie Markenarmaturen und -keramik. Für private Momente im Freien stehen Balkone,

Dachterrassen oder ebenerdige Terrassen zur Verfügung.

Komfort und Barrierefreiheit sind selbstverständlich: Ein Aufzug, barrierearme Zugänge und elektrische Rollläden erleichtern den Alltag. Praktische Details wie Kellerersatzräume, Fahrradstellplätze und eine Tiefgarage runden das Angebot ab. All dies in zentraler Lage mit bester Anbindung und direkter Nähe zu Stadtpark, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur.





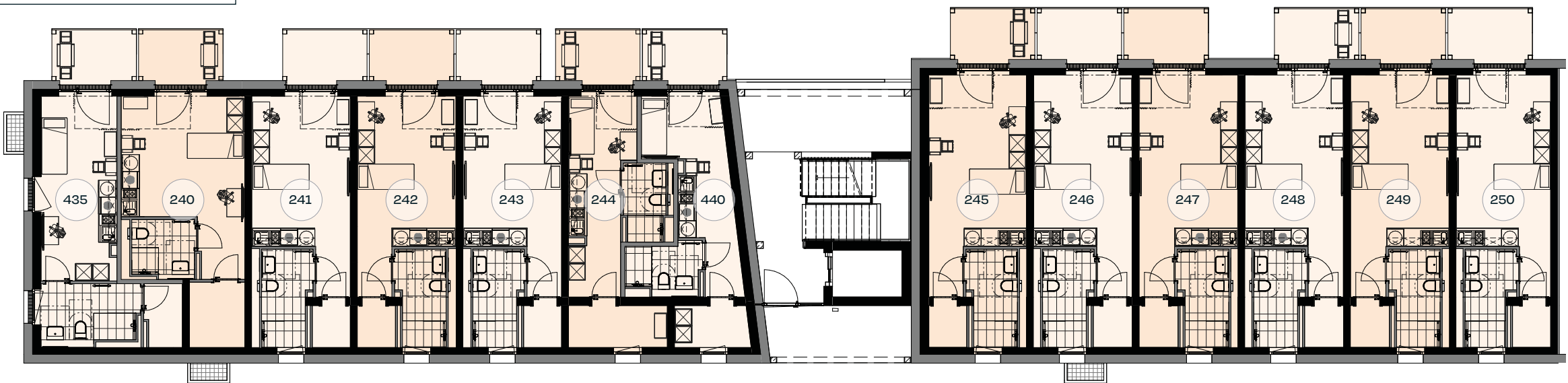
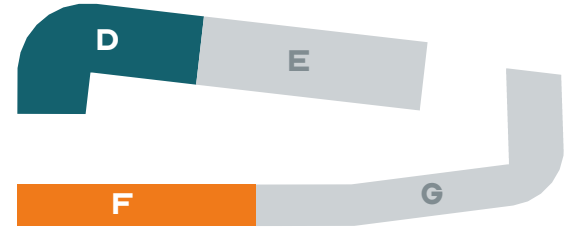
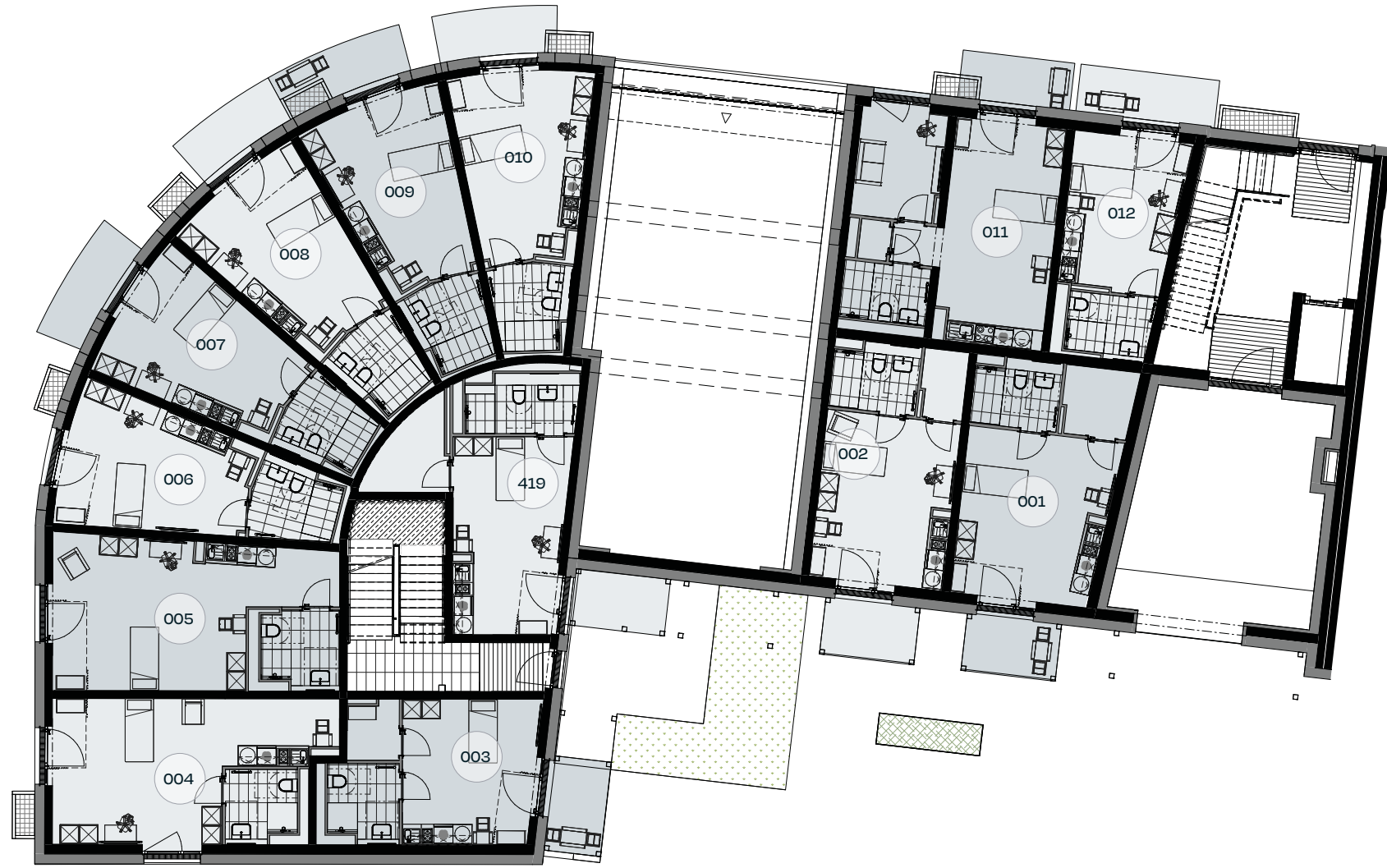
5. GRUNDRISSSE

Struktur mit optimaler Raumnutzung

Die Geschosspläne geben Ihnen einen strukturierten Einblick in den Aufbau des Neubauprojekts und zeigen, wie durchdachte Architektur und funktionale Planung ineinandergreifen. Auf den folgenden Seiten entdecken Sie übersichtliche Etagenstrukturen, harmonisch organisierte Wohnbereiche und klar definierte Erschließungen, die kurze Wege und eine optimale Raumnutzung ermöglichen.

Jeder Plan verdeutlicht, wie moderne Wohnkonzepte, sorgfältige Raumaufteilungen und komfortorientierte Lösungen zu einem stimmigen Gesamtbild verschmelzen. Die Geschosspläne bieten Ihnen Orientierung und helfen dabei, die Qualität, Logik und Großzügigkeit des Gebäudes auf den ersten Blick zu erfassen – transparent, nachvollziehbar und präzise.



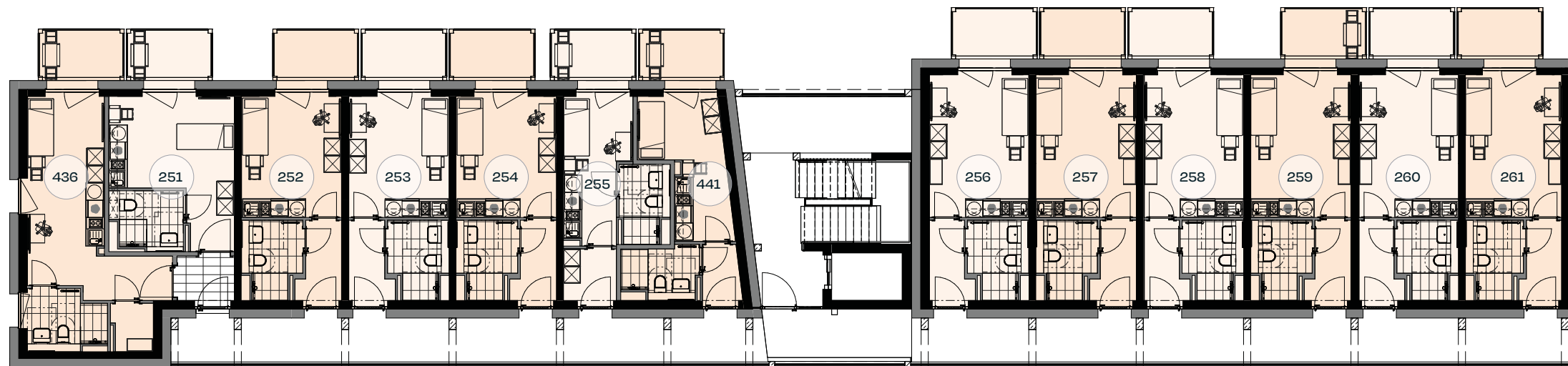
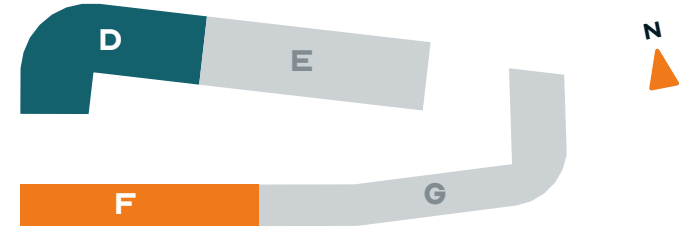


Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

HAUS D — I. OG

REGELGESCHOSS I-6



Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

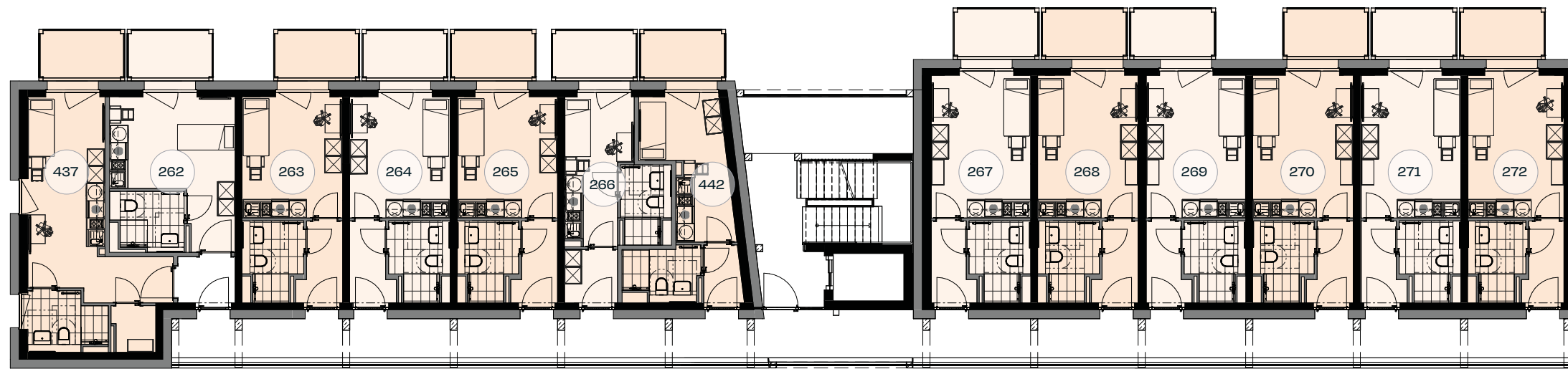
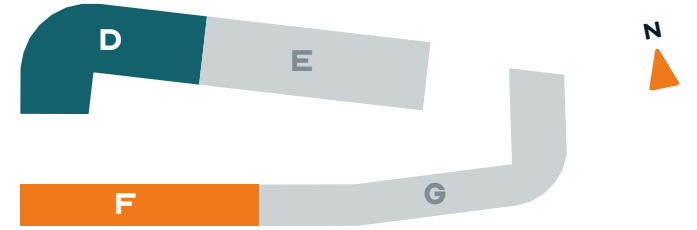
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

HAUS F — I. OG

REGELGESCHOSS I-4

HAUS D — 2. OG

REGELGESCHOSS I-6



Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

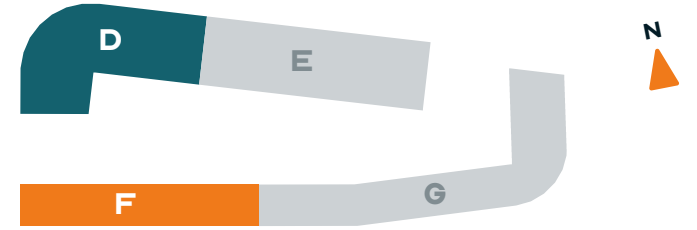
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

HAUS F — 2. OG

REGELGESCHOSS I-4

HAUS D — 3. OG

REGELGESCHOSS I-6

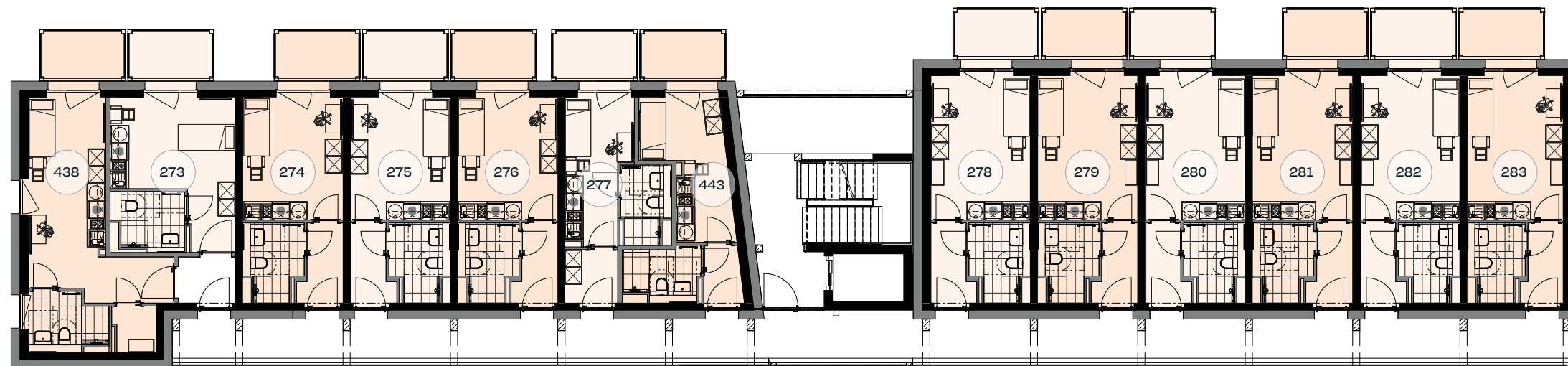


Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

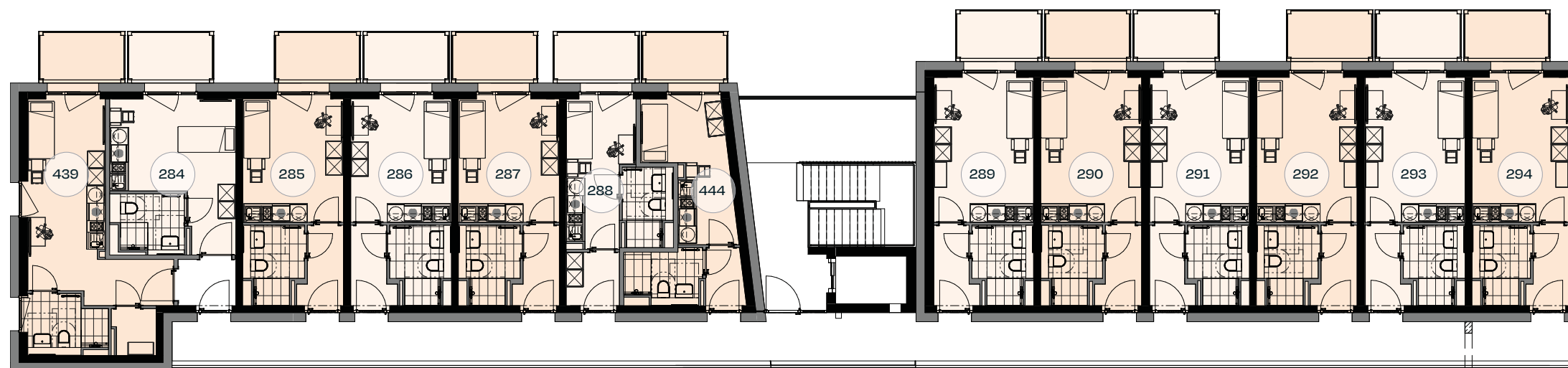
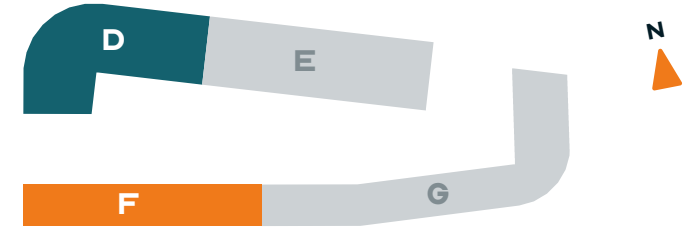
HAUS F — 3. OG

REGELGESCHOSS I-4



HAUS D — 4. OG

REGELGESCHOSS I-6



Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

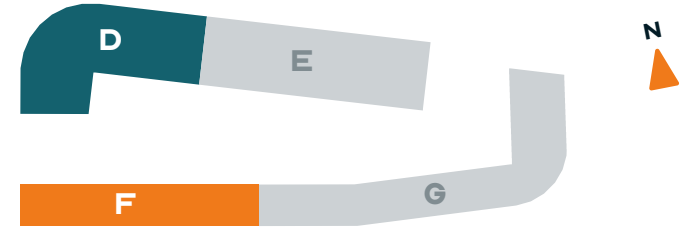
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

HAUS F — 4. OG

REGELGESCHOSS I-4

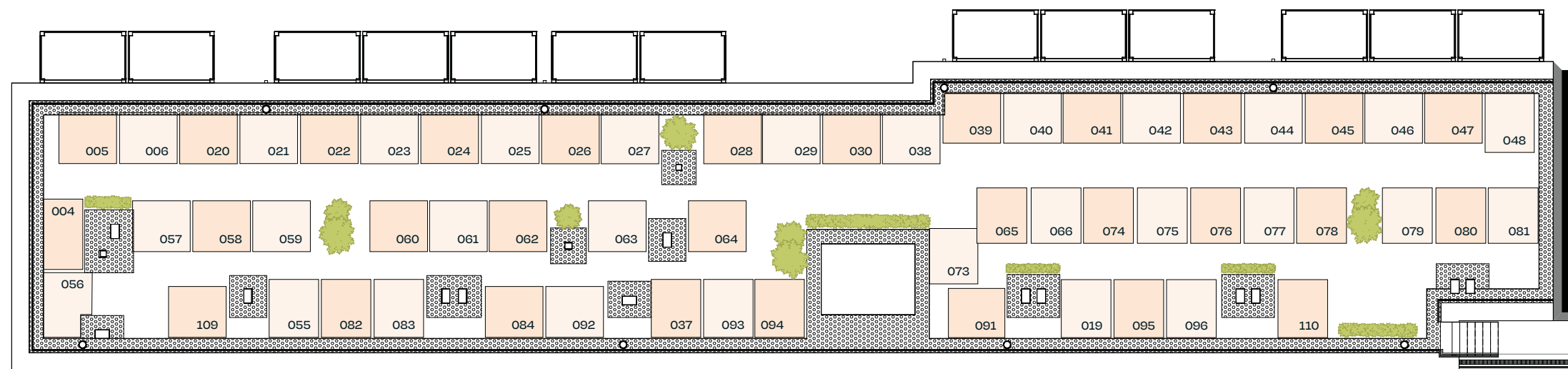
HAUS D — 5. OG

REGELGESCHOSS I-6



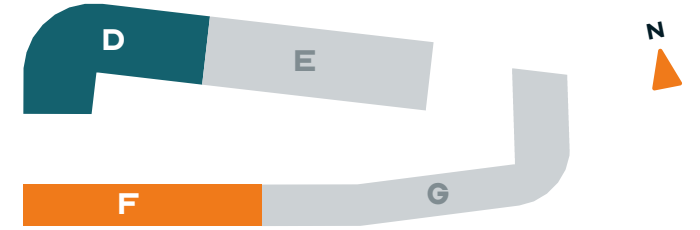
HAUS F — DACHAUF SICHT

FREISITZE



Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

EG — WHG 009



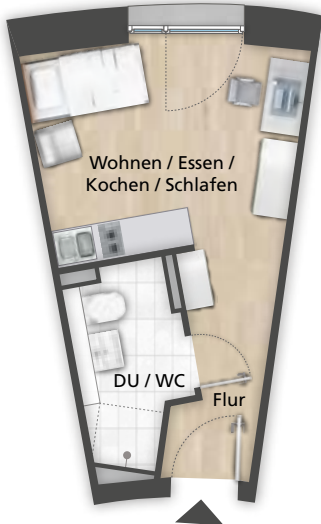
Wohnen, Schlafen & Kochen	21,89 m²
Du/WC	6,14 m²
Terrasse	3,21 m²
Gesamt	31,23 m²

3. OG — WHG 051



Wohnen, Schlafen & Kochen	12,39 m²
Du/WC	5,13 m²
Flur	5,04 m²
Balkon	2,65 m²
Gesamt	25,21 m²

3. OG — WHG 059



Wohnen, Schlafen & Kochen	14,45 m²
Du/WC	4,88 m²
Flur	5,08 m²
terrasse Freisitz	1,75 m²
Gesamt	26,15 m²

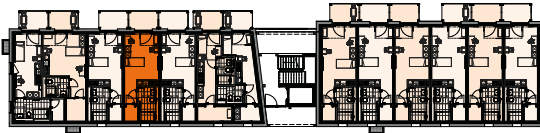
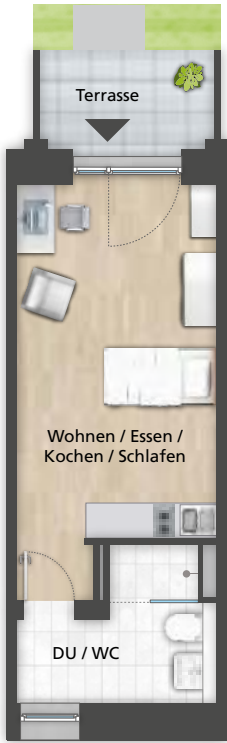


3. OG — WHG 063



Wohnen, Schlafen & Kochen	15,23 m²
Du/WC	4,90 m²
Flur	3,77 m²
terrasse Freisitz	1,75 m²
Gesamt	25,66 m²

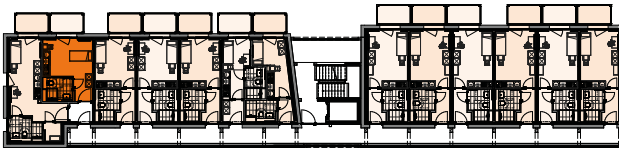
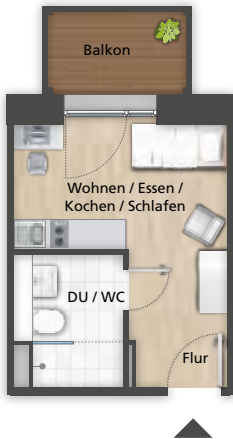
EG — WHG 242



Wohnen, Schlafen & Kochen	20,35 m²
Du/WC	5,73 m²
Abstellraum	1,92 m²
terrasse	2,65 m²
Gesamt	30,65 m²

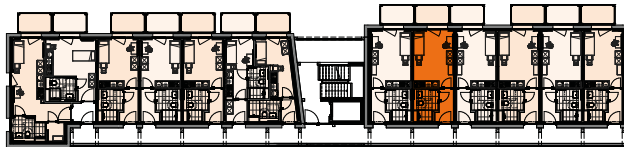


2. OG — WHG 262



Wohnen, Schlafen & Kochen	13,54 m²
Du/WC	4,89 m²
Flur	3,50 m²
Balkon	2,65 m²
Gesamt	24,59 m²

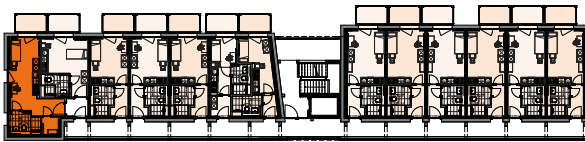
2. OG — WHG 268



Wohnen, Schlafen & Kochen	16,95 m²
Du/WC	5,11 m²
Flur 3,69 m²	
Balkon	2,65 m²
Gesamt	28,41 m²



2. OG — WHG 437



Wohnen, schlafen & Kochen	17,11 m²
Du/WC	5,48 m²
Flur 4,55 m²	
Abstellraum	2,26 m²
Balkon	2,65 m²
Gesamt	32,06 m²





6. ÜBER DEN BAUTRÄGER

30 Jahre branchenspezifische Erfahrung

der Immobilienwirtschaft ab. Zu den zentralen Kompetenzen gehören die Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten Altbauten.

Die Entwicklung von Quartieren sowie die Revitalisierung historischer Gebäude zählen seit vielen Jahren zu den Spezialgebieten der P&P Group. Besonders bei der Umsetzung von Konversionsprojekten – insbesondere auf ehemaligen Militärgeländen – konnte das Unternehmen an verschiedenen Standorten einen erheblichen städtebaulichen Mehrwert schaffen.

Ein herausragendes Beispiel ist die erfolgreiche Entwicklung der William O'Darby Kaserne in Fürth. Nach Abschluss dieses Projekts wurde der Unternehmenshauptsitz dorthin verlegt – ein Meilenstein in der Unternehmensgeschichte.

Die P&P Group ist seit 30 Jahren erfolgreich in der Immobilienbranche tätig. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung, Revitalisierung und Vermarktung von Wohnbauprojekten – ergänzt durch Gewerbeimmobilien.

Mit einem jährlichen Umsatz von 200 bis 250 Millionen Euro, einem Entwicklungsvolumen von über 2,2 Milliarden Euro und rund 100 Mitarbeitern deckt die P&P Group als Initiator, Investor und Asset-Manager sämtliche Bereiche



Sunshine Lofts

LORENZ-KRAPP-STRASSE
THEODOR-MATHIEU-STRASSE, 96052 BAMBERG

Im Herzen der Studenten-Stadt Bamberg entsteht ein neues Stadtviertel. P&P entwickelt in mehreren Bauabschnitten 324 lichtdurchflutete Wohnungen – durch die Integration der historischen Bausubstanz mit besonderer Identität.

WOHNEINHEITEN 324
KATEGORIE WOHNEN | GEWERBE
FERTIGSTELLUNG ENDE 2025 / ANFANG 2026



City Apartments

STEINBÜHLER STRASSE 4 & 6, 90443 NÜRNBERG

Die P&P Group präsentiert mit dem Projekt „City Apartments“ ein attraktives Wohnungsangebot. Profitieren Sie von einem zukunfts-sicheren Wohnkonzept in einer der begehrtesten Lagen der Metropolregion Nürnberg.

WOHNEINHEITEN III
KATEGORIE WOHNEN | GEWERBE
FERTIGSTELLUNG ENDE APRIL 2026



Lange 65

LANGE STRASSE 65, FINKENSTRASSE 9, 90762 FÜRTH

Die Wohnungen bieten modernes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort. Dank ihrer praktischen Grundrisse, hellen Fensterfronten und lichtdurchfluteten Räumen schaffen sie eine barrierefreie Wohnatmosphäre.

WOHNEINHEITEN 49
KATEGORIE WOHNEN
FERTIGSTELLUNG 2024

HAFTUNGS- AUSSCHLÜSSE

PROSPEKTTEIL A

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Bezugsurkunde, Teilungserklärung einschl. Anlagen) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden. Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 198 Eigentumswohnungen samt Abstell- und Kellerersatzräumen bei einzelnen Wohnungen sowie das grundbuchrechtlich gesicherte Sondereigentum an herzustellenden Stellplätzen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen, zum Verkauf stehenden Wohnungen, befinden sich im Bauteil D und F, Am historischen Lokschruppen, welcher sich aus insgesamt 2 Hausaufgängen zusammensetzt. Jeder Hausaufgang hat hier einen eigenen Hauseingang, verfügt über einen Lift und die Erschließung dazu erfolgt über die Straße Am historischen Lokschruppen.

Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden fünf grundlegenden Kategorien einzuteilen. Alle diese Faktoren sind sowohl individuell (personen- oder objektbezogenen Sachverhal-

ten) als auch generellem Wandel unterworfen.

Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten in Details abweichen, sodass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

Im Teil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Teil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt. Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung

von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen.

Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unberechtigte

Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend. Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren

solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes. Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammenfassung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer auftreten können. Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde im Juli 2025 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

BAULICHE RISIKEN

- + Die Insolvenz der Verkäuferin während der Herstellung des Objektes kann zu einer Einstellung der Baumaßnahmenführen, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft das Bauvorhaben selbstständig fertigstellen muss.
- + Der Interessent muss sicherstellen, dass der Kaufpreis lediglich entsprechend des Baufortschritts an den Verkäufer gezahlt wird, damit trotz einer etwaigen Insolvenz des Verkäufers noch ausreichend Mittel zur Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sind.
- + Bauverzögerungen seitens des Verkäufers können zu entgangenen Mieteinnahmen sowie zu Bereitstellungszinsen führen.
- + Bauliche Mängel müssen nach der Abnahme durch den Interessenten bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden.

- + Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Verkäufer oder gegen die an der Herstellung beteiligten Unternehmen mit der Gefahr, dass die Gewährleistungsverfolgung wegen der Insolvenz des Verkäufers oder einer an der Herstellung des Objektes beteiligten Unternehmung scheitert.

OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- + Nach Ablauf von Gewährleistungsfristen entstehende Mängel oder sonstige Schäden der Wohnung und / oder am Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen.
- + Unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

PERSONENBEZOGENE RISIKEN

- + Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung erforderlich wegen fehlender Anschlussfinanzierung.
- + Veränderung der persönlichen Lebensumstände z.B. Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall oder Behinderung.
- + Insolvenzrisiko des Interessenten: Mangels Liquidität des Interessenten könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen notwendig werden; bei Rentenbeginn ist möglicherweise noch eine hohe Restschuld vorhanden.
- + Verhältnis zu den Miteigentümern und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Beschlussfassung.

RECHTLICHE RISIKEN

- + Änderungen des Mietrechts, insbesondere der Wohnflächenverordnung sowie der Vorschriften zur Mieterhöhung.
- + Änderungen des Wohnungseigentumsrechts.
- + Änderungen des Steuerrechts oder der steuerrechtlichen Rechtsprechung.

- + Änderung oder Nichtanerkennung der erhöhten Absetzung für Gebäude in Sanierungsgebieten durch das Finanzamt.
- + Änderungen der Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, insbesondere Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen oder Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; damit verbunden sind eventuell erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten.

WIRTSCHAFTLICHE / MARKTBEZOGENE RISIKEN

- + Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, damit einhergehender möglicher Attraktivitätsverlust der Eigentumswohnung.
- + Negative Entwicklung der Mieten und Betriebskosten.
- + Finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung, da die Kosten des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Halte-dauer erst kompensiert werden müssen.
- + Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschluss-Finanzierung.
- + Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit etwaiger Mieter.



+49 175 2637256

TELEFON



centralhomes@pp-group.com

E-MAIL



INFOS UNTER

central-homes.de

IMPRESSUM: P&P GROUP GMBH | ISAAK-LOEWI-STRASSE II | 90763 FÜRTH
TELEFON +49 (0) 911-766 06-10 | INFO@PP-GROUP.COM | WWW.PP-GROUP.COM

Das Exposé dient nur zu Informationszwecken und ist urheberrechtlich geschützt. Alle Inhalte entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Alle Gebäude- und Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Nachdruck, Vervielfältigung und Veröffentlichung nur mit schriftlicher Zustimmung.

Prospektherausgeber: P&P Objekt ZWEI GmbH | Exposé-Erstellung: www.fourplex.de | Stand März 2026

