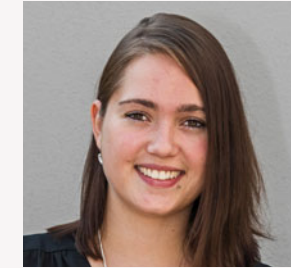




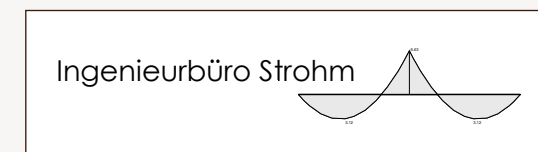
### IHRE ANSPRECHPARTNER

**Carina Dobiasch**  
T +49 (0)821.227 90 - 12  
F +49 (0)821.227 90 - 77  
dobiasch@asset-gmbh.net



**Stephan Deurer**  
T +49 (0)821.227 90 - 30  
F +49 (0)821.227 90 - 77  
deurer@asset-gmbh.net

### PROJEKTBETEILIGTE



### IMPRESSUM

Inhaltlich verantwortlich:  
**asset Grundbesitz- und Vermögensverwaltung GmbH**

SBQ Graf-Bothmer-Straße 8 · D-86157 Augsburg  
T +49 (0)821.227 90 - 0 · F +49 (0)821.227 90 - 77

Sitz und Amtsgericht: Augsburg  
Handelsregisternummer: HRB 15133

Geschäftsführer:  
Stephan Deurer, Hubert Rettenberger, Bernhard Jakob

Fotorechte: asset GmbH, Architekturbüro Rumstadt, fotolia.com,  
© 2016 Steelcase Inc. Used with permission.

Die in dem vorliegenden Prospekt enthaltenen Informationen und Darstellungen entsprechen dem Planungsstand vom 20. September 2016 und sind nicht endgültig. Möblierung und Ausstattung sind lediglich beispielhafte Darstellungen.

[www.asset-gmbh.net](http://www.asset-gmbh.net)

## DIE BAUHOFGASSE IN NÖRDLINGEN

EIN ATTRAKTIVES INVESTMENT  
IN EIN BAUPROJKT MIT CHARME  
UND HISTORISCHEM FLAIR



Fassadenplanung ist in Bearbeitung

Bei dem abgebildeten Einrichtungsbeispiel handelt es sich um Planungsvorschläge, die von der späteren, tatsächlichen Ausführung abweichen können.



## NÖRDLINGEN, HISTORISCH. AUFSTREBEND. ZUKUNFTSFÄHIG.

20.000 Einwohner, davon 12.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Hoher Kaufkraftindex, wenig Kaufkraftabfluss

Steuerkraft je Einwohner liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt

Arbeitslosenquote: 2%

Vermehrte Investitionen im privaten Wohnungsbau

Mitglied der europäischen Metropolregion München (EMM)

Per Kabinettschluss vom Sommer 2016 als Oberzentrum vorgesehen, das bedeutet zügigen Ausbau der Infrastruktur (kreuzungsfreie B29)

Ansiedlung von zwei Bayerischen Behörden in 2018:  
Das Amt für Maßregelvollzug sowie eine Abteilung aus dem Bereich Steuer und Finanzen (Beaufsichtigung auf dem Bau)

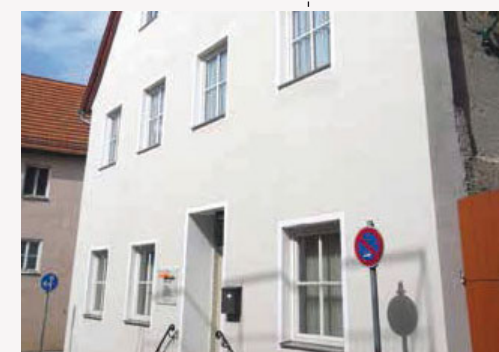
Herr Grube kündigt im September 2016 Ausbau der Bahnverbindungen an

Hoher Einzugsbereich von Personen, die zum Arbeiten, Einkaufen und für Freizeitaktivitäten kommen

Pendlerüberschuss

Das Sanierungsobjekt „Bauhofgasse“ liegt zentral und urban inmitten Nördlingens liebenswerter Altstadt. Das Gebäude besteht aus zwei Einheiten und einem Stadel, der laut Denkmalbehörde stadtbildprägend und stadtgeschichtlich bedeutend ist. Er dürfte im Kern auf den einstigen reichsstädtischen Bauhof zurückgehen. Zuletzt wurde das Objekt „Bauhofgasse“ als Verwaltungsgebäude einer Druckerei genutzt. Die Gebäude unterliegen dem Ensembleschutz.

## DER BESTAND



## PLANUNGSKONZEPT UND ANSICHTEN



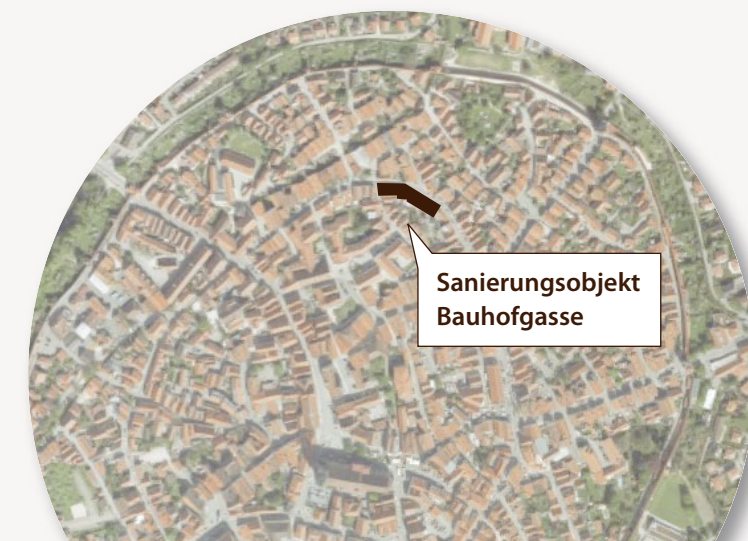
Erdgeschoss  
19 Arbeitsplätze



1. Obergeschoss  
25 Arbeitsplätze



Dachgeschoss  
13 Arbeitsplätze



Sanierungsobjekt  
Bauhofgasse

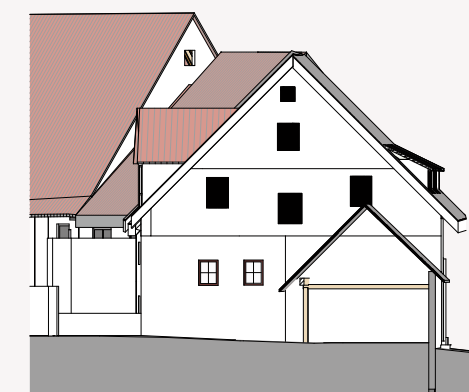
Kartendaten: Google, DigitalGlobe



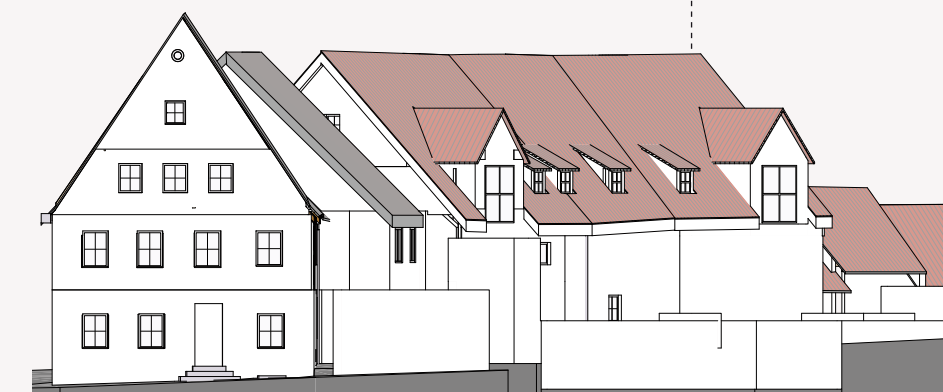
Ansicht Süden



Ansicht Norden (Bauhofgasse)



Ansicht Osten



Ansicht Westen (Mangasse)



## DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Bauvoranfrage	genehmigt
Bauantrag	eingereicht
Mieter (komplett ab 01. 01. 2018)*	Bayerisches Landesamt für Steuern
vermietbare Fläche	ca. 1.533 m <sup>2</sup>
Mietpreis	EUR 12,-/m <sup>2</sup>
erwarteter Jahres-Netto-Ertrag	rd. EUR 221.000,-
erwartete Rendite	4,0%
Investitionssumme	ca. EUR 5,52 Mio.
angestrebte Objektübergabe	Anfang 2018
erwartete Gesamtfertigstellung	Frühjahr 2018

\* MV kann aus verwaltungstechnischen Gründen erst mit zukünftigem Eigentümer geschlossen werden

Derartig gut gelegene Immobilien in dieser wirtschaftlich starken Region sind eine Seltenheit. Die gekonnte Restaurierung verbunden mit einer zeitgemäßen Nutzung sind ein Investment mit einem Höchstmaß an Sicherheit, Rendite und Wertsteigerung. Zudem kann der Käufer in den ersten 11 Jahren von Steuererleichterungen und Sonderabschreibungen für anrechenbare Kosten gem. § 7h und § 10f EStG profitieren. Dabei richtet sich die Höhe der Subvention nach der Höhe der Investition, nach dem Anteil der anrechenbaren Kosten und nach dem persönlichen Steuersatz. Die abschließende Beurteilung bezüglich der steuerlichen Behandlung der Sanierungsaufwendungen bleibt jedoch ausschließlich der Denkmalschutzbehörde und dem zuständigen Finanzamt entsprechend der jeweils gültigen Gesetzeslage vorbehalten. Hierfür können wir keine Gewähr übernehmen.