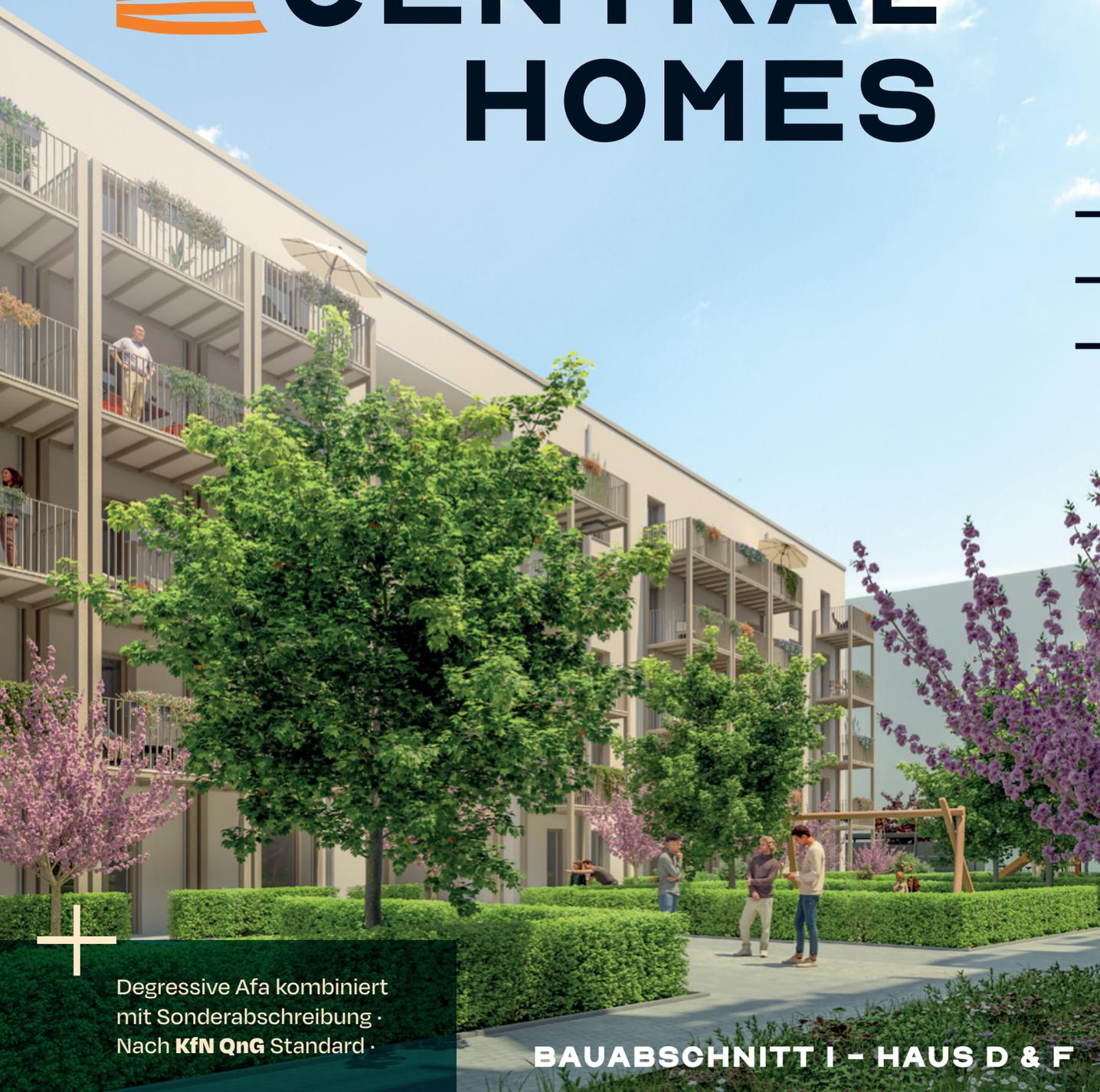




CENTRAL HOMES



Degressive Afa kombiniert
mit Sonderabschreibung ·
Nach **KfN QnG** Standard ·

BAUABSCHNITT I – HAUS D & F

LEBEN IN FÜRTH. WOHNEN IM ZENTRUM.

📍 Am historischen Lokschruppen 20 & 22, 90762 Fürth

30
JAHRE



Editorial



Michael Peter Founder
Eva-Maria Zurek CEO
Christoph Langfritz CIO

Mit den Central Homes entsteht im Herzen von Fürth ein Wohnprojekt, das urbanes Leben und modernen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint. In einer Zeit, in der Wohnraum nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Entspannung und Inspiration sein soll, setzen die Central Homes neue Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen. Die **zentrale Lage** Am historischen Lokschruppen bietet eine ideale **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** und macht Innen- und Altstadt sowie zahlreiche Freizeitangebote und den Stadtpark bequem erreichbar – ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Das Gesamtprojekt umfasst über 400 zeitgemäß gestaltete Wohneinheiten, die den vielfältigen Bedürfnissen einer modernen Gesellschaft gerecht werden. Im ersten Bauab-

schnitt sind bereits rund **190 kompakte 1-Zimmer-Wohnungen, mit einer Wohnfläche zwischen 19 und 45 m²** enthalten. Ob stilvolle Apartments für Berufstätige oder komfortable Wohnräume für Studierende – jede Einheit besticht durch modernes Design, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung.

Übrigens liegt das Projekt unweit der Fürther Hornschuchpromenade – ein beeindruckendes Ensemble historischer Sandsteinbauten im Stil der Belle Époque – ideal für einen architektonischen Spaziergang.

Die Central Homes vereinen modernes Wohnen mit einem einladenden Ambiente und stellen Nachhaltigkeit, im Rahmen eines klimafreundlichen **Neubaus nach KfN QnG** Standard, und Komfort in den Mittelpunkt. Eine energieeffiziente Bauweise, sorgfältig angelegte Grünflächen, praktische Parkoptionen und Fahrradstellplätze schaffen ein Umfeld, das sowohl den Wunsch nach urbanem Leben als auch nach Rückzug und Entspannung erfüllt.

Das Projekt bietet nicht nur eine attraktive Kapitalanlage, sondern auch ein Zuhause, das den Anforderungen des modernen Lebens entspricht. Singles, Paare und Pendler finden hier den perfekten Raum für individuelles Wohnen – im Herzen einer lebendigen Metropole. Dieses Projekt verkörpert die Vision eines zukunftsorientierten Wohnens und schafft ein neues Kapitel 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 in nächster Nähe zu Stadtpark, Einkauf & Kultur
- + Degressive AfA kombiniert mit Sonderabschreibung
- + Vinylboden, Fußbodenheizung, Design-Bäder, bodentiefe Fenster
- + Effiziente Grundrisse mit durchdachtem Wohnkonzept
- + Balkone & Terrassen für private Rückzugsorte
- + Aufzug, barrierearme Zugänge, Tiefgarage & Fahrradstellplätze



GEBÄUDEVISUALISIERUNG

INHALT

I. Highlights

03 Überblick

II. Investment

06 Überblick

08 Nachfrage

III. Lage

10 Metropolregion

12 Über Fürth

14 Mikrolage

16 Makrolage

IV. Ausstattung

18 Überblick

19 Vorteile

V. Über den Bauträger

22 P&P Group

Rechtliches

24 Haftungsausschlüsse

26 Risiken eines Immobilieninvestments



MODERNE BADAUSSTATTUNG

Bodentiefe Duschen, Feinsteinzeugfliesen, Spiegel, Keramik und Armaturen im Markendesign, Duschtrennungen aus Klarglas



WOHNEN UND SICHERHEIT

Klingeltableaus mit Gegensprechanlage sorgen für einen sicheren Einlass und Kommunikation zw. Hauseingang und Wohneinheit.



PKW- UND FAHRRAD- STELLPLÄTZE

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



SICHERE WOHNLÖSUNG

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



MODERNER WOHNKOMFORT

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



BALKONE & TERRASSEN

Der Großteil der Wohnungen besitzen 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 Puma, Adidas, Siemens, 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 Kellerersatzräume im Innen- & Außenbereich, die den Komfort ergänzen.

2. INVESTMENT

Hohe Rentabilität und nachhaltige Wertsteigerung

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

Eine exklusive Gelegenheit bietet Central Homes in Fürth, wo in zwei Bauabschnitten insgesamt 400 moderne Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 19 m² und 62 m² entstehen. Die modernen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch eine erstklassige Ausstattung, darunter Fußbodenheizung, Balkone und hochwertige Sanitäreinrichtungen.

Für Kapitalanleger bietet dieses Projekt eine optimale Kombination aus Wertsteigerung und stabilen Mieterträ-

gen. Die Immobilien werden als KfN QnG errichtet, was Zugang zu günstigen Finanzierungen und attraktiven Tilgungszuschüssen ermöglicht. Die Möglichkeit einer degressiven Afa (nach § 7 Abs. 5 a EStG), kombiniert mit einer Sonderabschreibung (nach § 7 b EStG) ergänzt das Angebot.



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.

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.

ÜBER 400 WOHNUNGEN

- + Wohnungsgrößen: 1 bis 2 Zimmer, ideal für Singles, Paare und Pendler
- + Einbauküchen: Ausgewählte Einheiten mit moderner Ausstattung
- + Voraussichtliche Bezugsfertigkeit bis Ende 2026 – sofort vermietbar

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 Singles, Paare und Pendler – 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/bayern/fu%CC%84rth>)
² (Quelle: <https://www.br.de/nachrichten/bayern/zensus-2022-in-bayern-waechst-die-stadt-fuerth-am-staerkssten,UIFL07L>)

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 Eigennutzer und Kapitalanleger

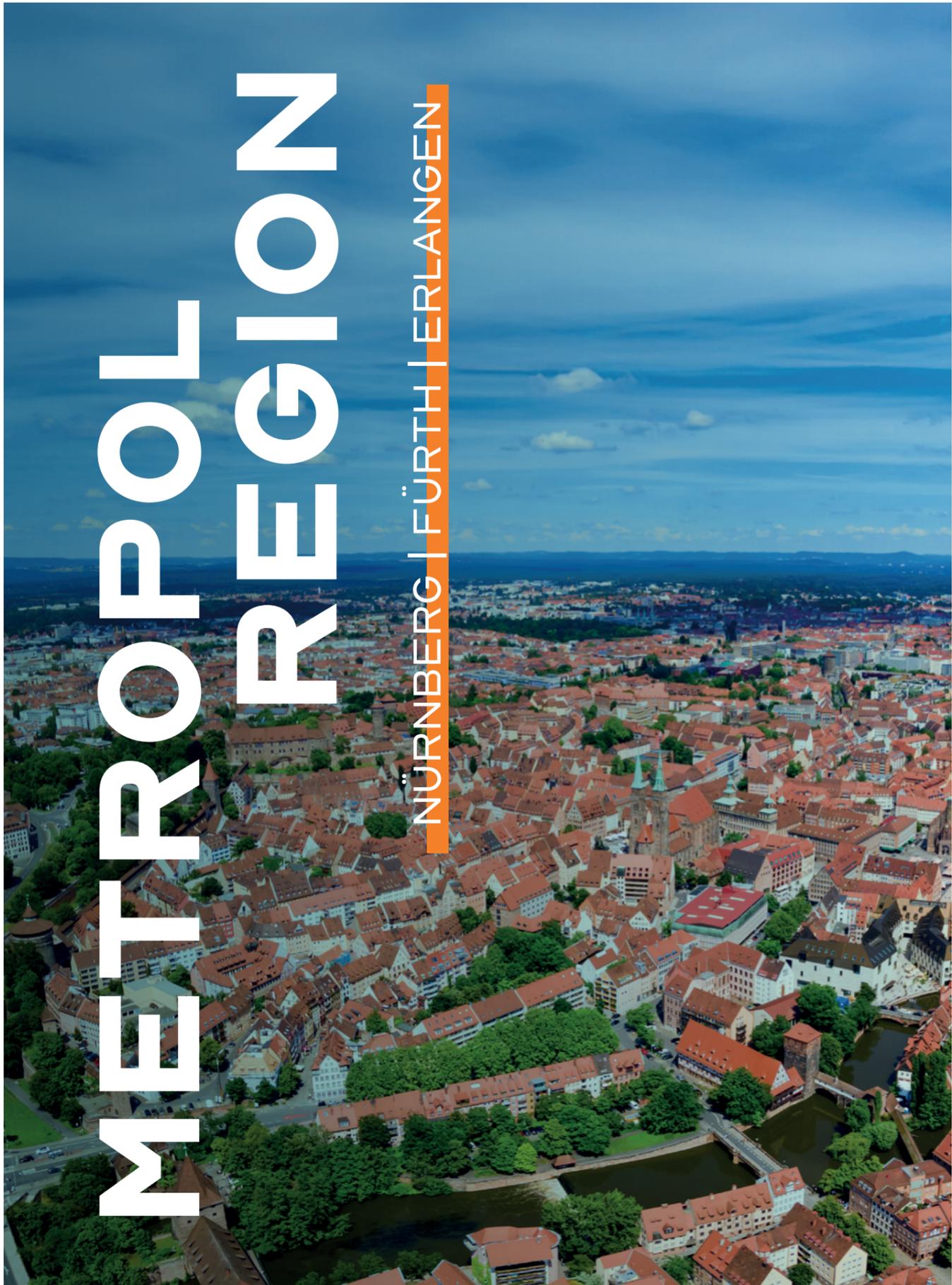


2. INVESTMENT

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.



METROPOLREGION

NÜRNBERG | FÜRTH | ERLANGEN



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. (2020)
EINWOHNER



2 Mio. (2020)
ERWERBSTÄTIGE



148 Mrd. € (2020)
BIP

https://www.metropolregionnurnberg.de/fileadmin/media/mediatitel/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 Prozent²
- + Attraktiver Wirtschaftsstandort: starke Unternehmen, innovative Branchen und hoher Beschäftigungsgrad
- + Optimale Verkehrsanbindung: direkte S-Bahn- und Autobahnverbindungen nach Nürnberg und Erlangen

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

²(Quelle hier nicht angeben, da Immoportal <https://www.immoportal.com/mietspiegel/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-gesamtbewoelkerung-in-fuerth/>



EINWOHNER
132.032 (2023)



HAUSHALTE
67.203



**ARBEITSLSEN-
QUOTE**
5,6 %



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. 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

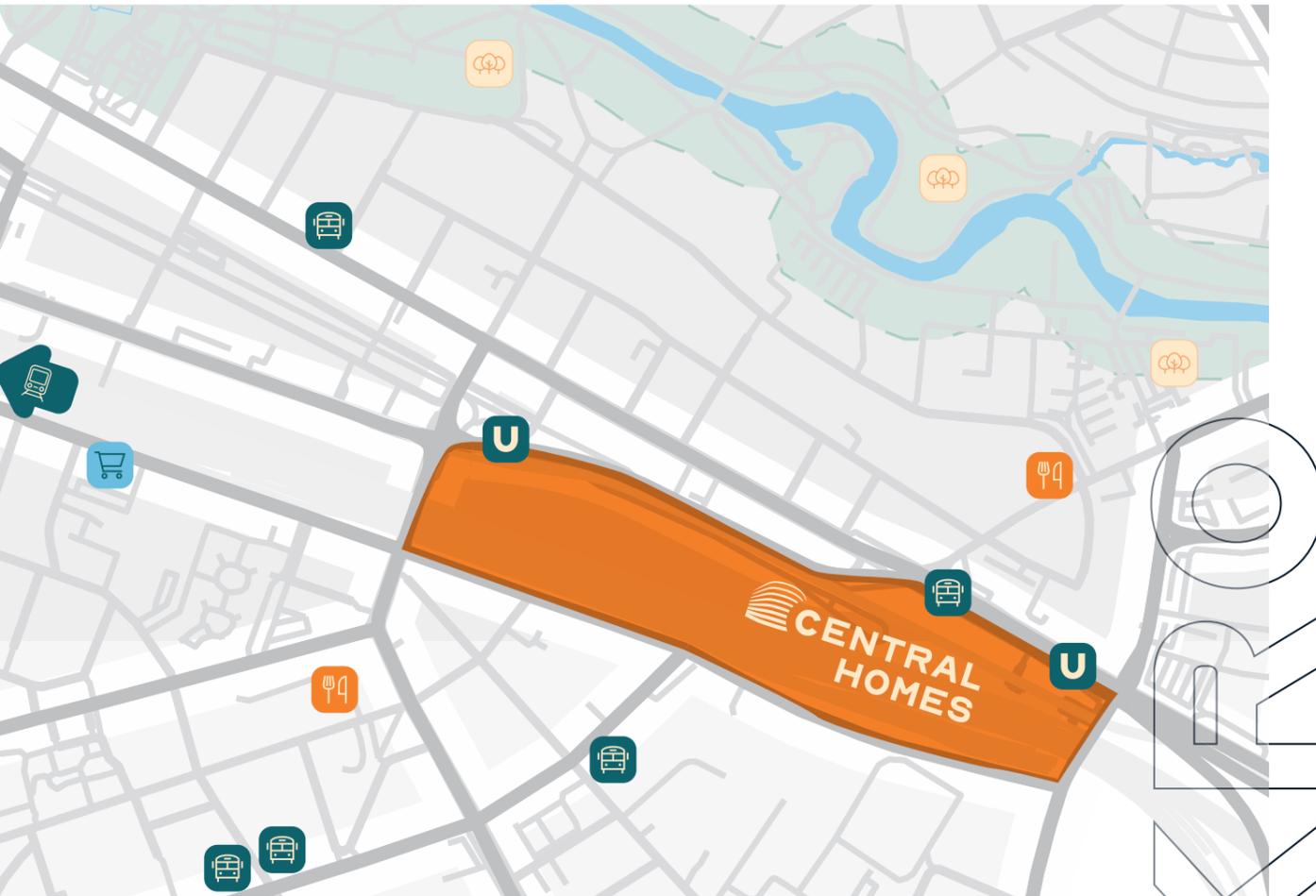
- + Teil der Metropolregion mit über 40.000 Studierenden – starkes Mietnachfragepotenzial
- + Zukunftsorientierte Forschungs- und Innovationsprojekte ziehen junge Talente und Fachkräfte an

STETIGES BEVÖLKE- RUNGS-WACHSTUM

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

3. LAGE

Mikrolage - der unmittelbare Nahbereich.



- Öffentlicher Nah- und Fernverkehr
- Restaurant
- Naherholungsgebiet
- Einkaufsmöglichkeiten

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

Die unmittelbare Umgebung vereint städtische Vielfalt mit angenehmer Wohnqualität – ideal für alle, die kurze Wege und gute Infrastruktur schätzen. 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. Trotz der urbanen Lage laden begrünte Innenhöfe, der Stadtpark mit ausgebauten Rad- und Gehwegnetz, sowie die nahen Pegnitzauen zum Verweilen und Durchatmen ein. Die Umgebung verbindet somit auf angenehme Weise Zentralität, Komfort und Lebensqualität – ein Ort, der den Ansprüchen moderner Stadtbewohner gerecht wird.



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



DIE METROPOLREGION ALS BELIEBTER UNTERNEHMENSSTANDORT.

SCHAEFFLER



SIEMENS



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.

4. AUSSTATTUNG

Unsere Wohnungen - im Überblick

In dieser modernen Wohnanlage entstehen über 400 stilvoll gestaltete Einheiten, die durch effiziente 1- bis 2-Zimmer-Grundrisse überzeugen. Bereits im ersten Bauabschnitt werden mehr als 190 Wohnungen bezugsfertig sein, die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

Jede Einheit vereint urbanes Lebensgefühl mit der Möglichkeit zum privaten Rückzug. Profitieren Sie 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.



WOHNUNGSBEISPIEL

HOHE WOHNRAUMNACHFRAGE TRIFFT AUF BEGRENZTES ANGEBOT

- + Insgesamt mehr als 400 Wohnungen
- + Über 190 Wohnungen im 1. Bauabschnitt
- + Fertigstellung ist Ende 2026 geplant



WOHNUNGSBEISPIEL



WOHNUNGSBEISPIEL





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 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. 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.

Die P&P Group ist **seit 30 Jahren** erfolgreich in der Entwicklung, Revitalisierung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien und Wohnbauprojekten tätig.

Mit einem jährlichen Umsatz von über 220 Millionen Euro, einem Entwicklungsvolumen von mehr als 2 Milliarden Euro und rund 130 Mitarbeitern deckt die P&P Group als Initiator, Investor und Asset-Manager sämtliche Bereiche

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.



Sunshine Lofts

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

Im Herzen der Studenten-Stadt Bamberg entsteht ein neues Stadtviertel. P&P entwickelt in mehreren Bauabschnitten über 300 lichtdurchflutete Wohnungen – durch die Integration der historischen Bausubstanz mit besonderer Identität.

WOHNEINHEITEN ÜBER 300
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 Metro-polregion Nürnberg.

WOHNEINHEITEN III
KATEGORIE WOHNEN | GEWERBE
FERTIGSTELLUNG 2. QUARTAL 2026



Spiegelstrasse

SPIEGELSTRASSE 6, 90762 FÜRTH

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

WOHNEINHEITEN 92
KATEGORIE WOHNEN | GEWERBE
FERTIGSTELLUNG 2022

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 Finanzierungsthemmen, 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 vier grundlegenden Kategorien einzuteilen. Alle diese Faktoren sind sowohl individuell (personen- oder objektbezogenen Sachverhalten)

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 Zusammentragung 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 Baumaßnahmen führen, 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 Bereitstellungsinsen 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 Gewährleistungsvollziehung 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 Haltdauer erst kompensiert werden müssen.
- + Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschluss-Finanzierung.
- + Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit etwaiger Mieter.



CENTRAL HOMES



+49 175 2637256

TELEFON



centralhomes@pp-group.com

E-MAIL



INFOS UNTER

central-homes.de



P&P
GROUP

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 zur 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 | 3D-Visualisierung © Alexander Tschopff | Stand Juli 2025