# Hindenburg Palais

ERLANGEN

*Faszination und Flair.*

*Seit 1870*

www.stilbauten.de

## *Inhalt*


| | |
|---|---|
| Prolog | 5 |
| Denkmalschutz | 6 |
| Revitalisierung | 9 |
| Erlangen | 10 |
| Hindenburg Palais | 20 |
| Lage | 22 |
| Grundrisse | 26 |
| Resümee | 38 |
| Referenzen | 40 |
| Hinweise | 42 |

# Hindenburg Palais

Denkmalobjekt

Hindenburgstraße 4a

in Erlangen

Blick in die Hindenburgstraße anno 1903

# Grüß Gott und herzlich willkommen!

Außergewöhnliche Immobilien sind sehr selten. Aber es gibt sie doch hin und wieder und ich freue mich sehr, Ihnen auf den folgenden Seiten eine solche Rarität vorstellen zu dürfen. Außergewöhnlich ist unser Objekt in mehrfacher Hinsicht.

Im Jahre 1870 wurde das Gebäude errichtet und ist heute ein Baudenkmal. Es befand sich sehr lange in Familienbesitz und wurde stets mit viel Zuwendung gepflegt. Das gleichsam Schöne wie Reizvolle daran: Es ist nie verbaut worden. Einzigartige Originaldetails wie Holztüren, Stuckapplikationen und Parkettböden vermitteln daher hautnah die historische Atmosphäre.

Doch das herrlichste Ambiente ist nur dann wirklich wertvoll, wenn der Standort stimmig ist. Das Anwesen finden Sie in einem der stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands, der Universitätsstadt Erlangen. Aber dort nicht draußen in der Peripherie, sondern in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum, einer als sehr gut bekannten und gesuchten Lage.

Dazu werden die denkmalrelevanten Sanierungskosten durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für den Erwerber steuerlich attraktiv gefördert. Eine behutsame, denkmalgerechte Sanierung, die Wiederbelebung des unvergleichlichen Flairs des Anwesens ist unser Ziel. Mit viel Liebe zum Detail, Fingerspitzengefühl und Fachkenntnis werden die großzügigen Wohnungen in diesem unvergleichlichen Anwesen den zukünftigen Bewohnern ein behagliches Zuhause bieten.

Sie sehen: Allerbeste Voraussetzungen für eine hervorragende Vermietbarkeit und somit ein lukratives Investment.

*„Ein Juwel, ein Schmuckstück, das seinesgleichen sucht – Sie werden es lieben!“*

Für weitergehende Informationen und Ihren individuellen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung.

**Ihr Andreas Mansfeld**

Geschäftsführer der Stilbauten Projektentwicklungs-GmbH

# Denkmalschutz – Schätze bewahren

Denkmalobjekte sind etwas ganz Besonderes in unserer schnelllebigen, auf Neubau fokussierten Zeit. Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die gesetzliche Basis zum Denkmalschutz geschaffen mit dem Ziel, schützenswertes Kulturgut vergangener Baukunst zu erhalten. Dieses wurde dann im Jahre 1919 Teil der Weimarer Verfassung und wirkt bis in unsere Zeit.

Doch was macht Denkmalimmobilien ganz allgemein so interessant? Es sind vor allem diese Eigenschaften:

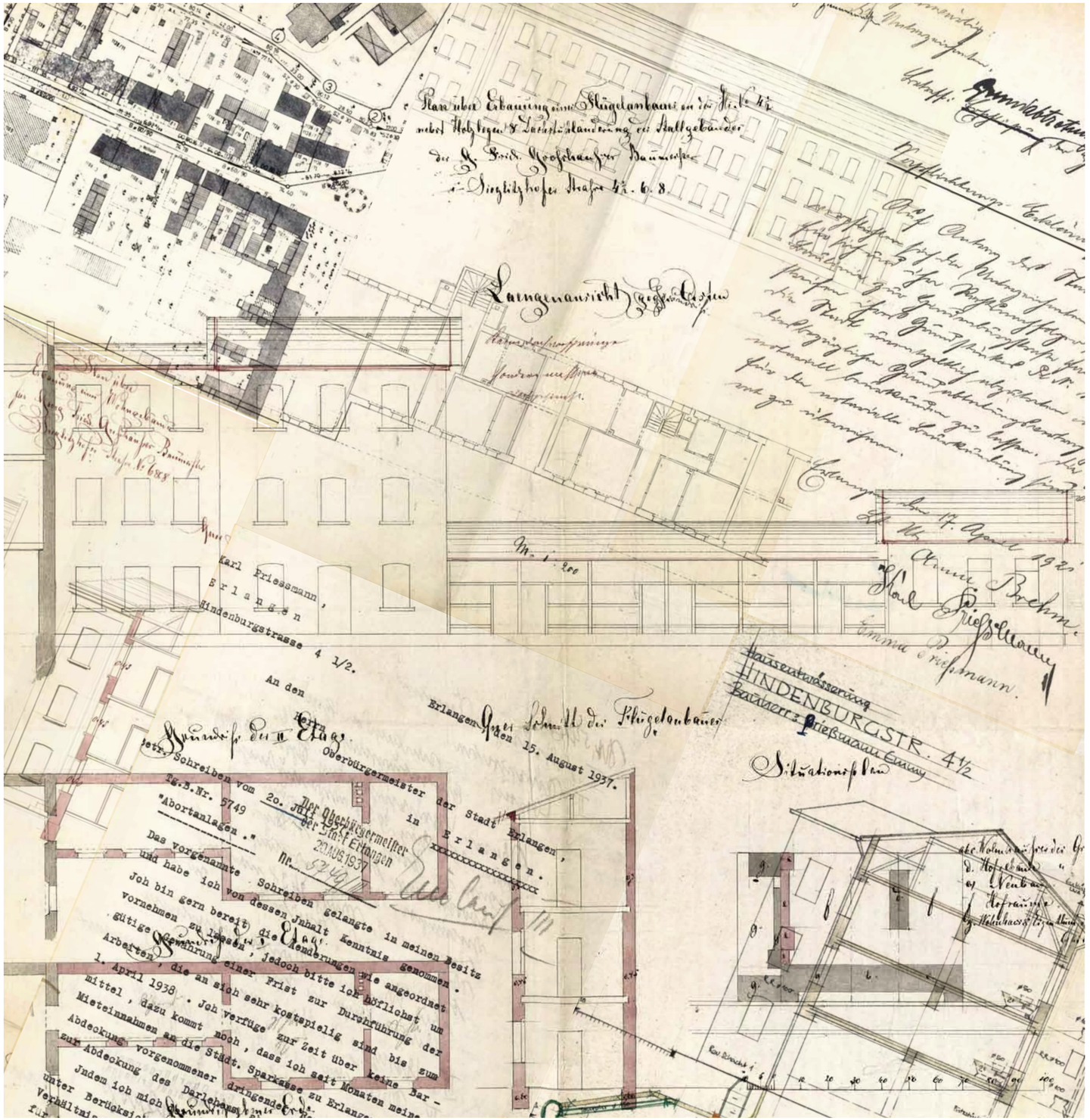
**Denkmalimmobilien sind limitiert.**
Nicht automatisch steht ein altes Gebäude unter Denkmalschutz. Vielmehr wird es von der Denkmalschutzbehörde aufgrund bestimmter Kriterien, wie Einmaligkeit und geschichtlicher Bedeutung, als erhaltenswertes Kulturgut klassifiziert. Die Anzahl der Denkmalobjekte und die damit verbundenen steuerlichen Förderungen sind somit begrenzt.

**Denkmalimmobilien sind einzigartig.**
Die Baukunst vergangener Tage beeindruckt auch heute noch – mit zunehmend gleichförmigeren Neubauobjekten sogar immer mehr!

Das gilt sowohl für den Selbstnutzer als auch für den Mieter einer zur Kapitalanlage erworbenen Wohnung. Großzügig geschnittene Räume, beeindruckende Fassadengestaltung und oftmals Stuckapplikationen vermitteln ein unvergleichliches Wohlfühlambiente. Hinzu kommt die oft exklusive innerstädtische Lage, in der sich die Objekte befinden. Denkmalimmobilien sind beliebt, die Nachfrage ist unvergleichlich hoch, damit auch verbunden die Bereitschaft, entsprechende Mieten zu bezahlen.

**Denkmalimmobilien werden gefördert.**
Der Staat hat Anreize geschaffen, um den Erhalt dieser Gebäude zu fördern. So können die denkmalrelevanten Sanierungskosten vom Erwerber steuerlich geltend gemacht werden. Dies steigert die Attraktivität als Kapitalanlage und sorgt – in Verbindung mit den anderen Vorteilen – für ein lukratives Investment.

*„Diese positiven Eigenschaften der Denkmalimmobilien ergänzen perfekt die bekannten Vorteile von Immobilien als währungsunabhängige, krisenfeste und inflationssichere Kapitalanlageform.“*




# Erleben Sie die Revitalisierung des Hindenburg Palais

Selbst für eine Stadt wie Erlangen mit historischem Stadtkern ist ein Gebäude wie das Hindenburg Palais selten und sehenswert. Unsere Planungen zur Revitalisierung stehen unter der klaren Prämisse, die vorhandene Bausubstanz so umfassend wie möglich zu erhalten und damit den Charakter und die Anziehungskraft des Hauses zu bewahren. Selbstverständlich erfordert diese Denkweise wohlüberlegte, tragfähige Kompromisse. Kompromisse, um hier einerseits zeitgemäßen Komfort einziehen zu lassen, andererseits das Kleinod damit keinesfalls zu überfrachten. Wir sind aus Erfahrung sicher: Das Ergebnis rechtfertigt den hohen Aufwand. Technisch in die Jahre gekommen und verstaubt – so stellt sich das Hindenburg Palais heute dar.

*„Kaum zur Haustüre eingetreten, spürt man das einzigartige Fluidum des Hauses.“*

Erste verzaubernde Details im Treppenhaus. Danach beeindruckt das großzügige Raumgefühl in den Wohnungen. Ihre Gedanken sind frei und beginnen zu kreisen. Sie staunen über die Bau- und Gestaltungskunst vergangener Tage und fühlen sich sofort heimisch und wohl. Hier wird behutsam revitalisiert. Mit Respekt vor allem Erhaltenswerten und dem Ziel, die historische Atmosphäre der großzügigen Wohnungen neu zu beleben.

Natürlich werden Ihre Mieter oder Sie selbst reichlich Komfort genießen. Zum Beispiel durch eine zeitgemäße Heizung wie auch durch neue wärme- und schallisolierende Fenster in stilgerechter Holzausführung. Das Dachgeschoss bauen wir mit zwei Wohnungen aus, die Dachhaut wird gegen Wärmeverluste gedämmt und neu eingedeckt. Teilweise veränderte Grundrisse kommen heutigem Wohnanspruch erfreulich entgegen.

Und die Visitenkarte des gesamten Hauses? Ein renommierter Restaurator erstellt eine Expertise – als Grundlage für unsere Neugestaltung. Wie diese und auch alle weiteren Maßnahmen im Detail ausgeführt werden, beschreiben wir für Interessenten in unserer separat erhältlichen Baubeschreibung. Auf Anfrage erhalten Sie gerne Ihr persönliches Exemplar.

# Tauchen Sie ein in die Geschichte der Stadt

Denken wir gemeinsam über tausend Jahre zurück! Denn bereits im Jahre 1002 wurde der Name Erlangen erstmals in einer Urkunde erwähnt. Der nächste wegweisende Akt: 1361 kaufte Kaiser Karl IV. der Überlieferung zufolge für 2.225 Pfund Heller *„daz Dorf zu Erlangen mit allen rechten, nutzen vnd Zugehorungen die dorzu gehoren“*. Er machte es zum Lehen des Königreichs Böhmen, das Dorf entwickelte sich rasch und 1398 erhielt Erlangen die Stadtrechte.

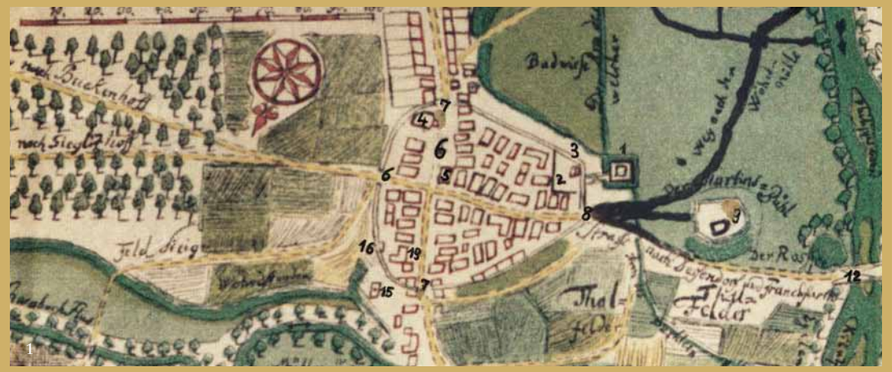
**Hugenotten in Erlangen**

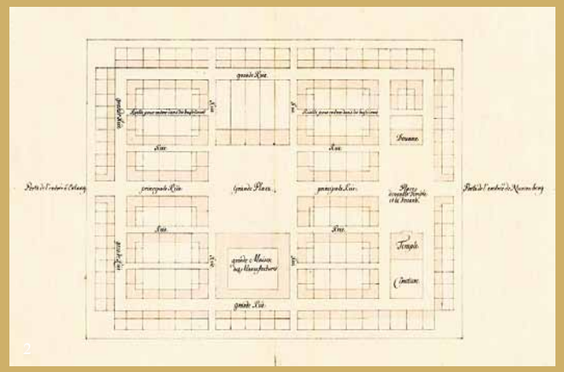
Nach den Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg wurde das Städtchen rasch wieder aufgebaut. 1685 widerrief der französische Sonnenkönig Ludwig XIV. das Edikt von Nantes, das den calvinistischen Untertanen – von ihren Gegnern Hugenotten genannt – seit 1598 Glaubensfreiheit gewährt hatte. Der Widerruf löste eine Flüchtlingswelle von ca. 180.000 Hugenotten aus, die sich vor allem in den Vereinigten Niederlanden, auf den Britischen Inseln, in der Schweiz, in Dänemark, in Schweden und in einigen deutschen Fürstentümern niederließen. Diese Situation nutzte auch Markgraf Christian Ernst und bot den Flüchtlingen das Recht auf Ansiedlung in seinem noch an den Folgen des Dreißigjährigen Krieges leidenden Fürstentum, um im Sinne des Merkantilismus dessen Wirtschaft durch die Ansiedlung moderner Gewerbe zu fördern. Er war damit einer der ersten lutherischen Fürsten in Deutschland, der Calvinisten in seinem Land aufnahm und ihnen sogar freie Religionsausübung zusicherte. Die ersten sechs Hugenotten erreichten Erlangen im Mai 1686, etwa 1500 folgten in mehreren Wellen.

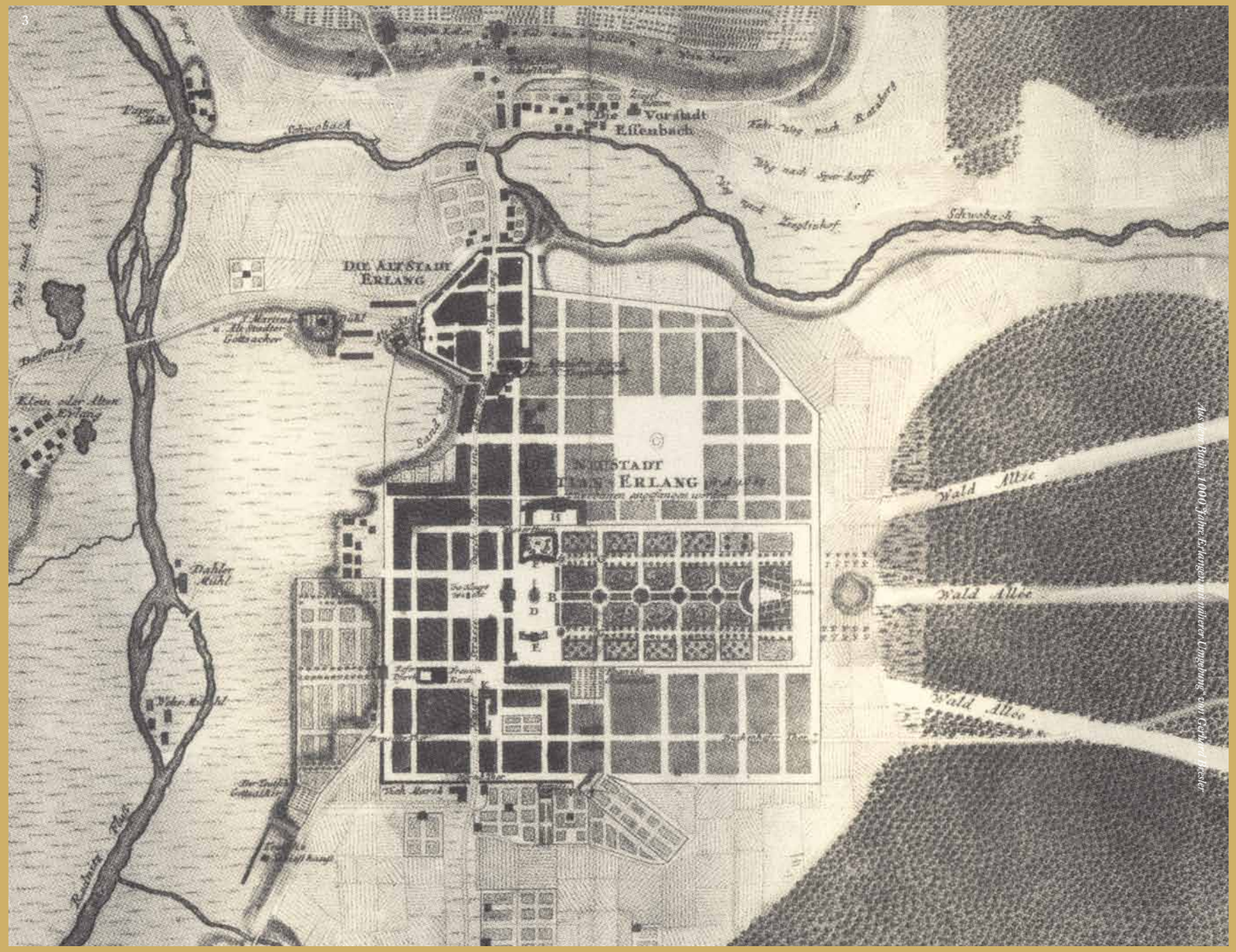
**Bau der Neustadt**

Noch bevor abzusehen war, mit wie vielen Flüchtlingen gerechnet werden konnte, beschloss der Markgraf, südlich des seither Altstadt Erlangen genannten Städtchens die Neustadt Erlangen als rechtlich eigenständige Siedlung zu gründen. Die 1686 erfolgte Grundsteinlegung der Hugenottenkirche steht für den Baubeginn der Neustadt. Den Grundriss dieser nach dem „Goldenen Schnitt“ konstruierten Planstadt entwarf der markgräfliche Oberbaumeister Johann Richter.

*Frieder Bluth, 1000 Jahre Erlangen – Mittlerer Umgehung, von Gerhard Bresler*








*Ausschnitt aus: 1000 Jahre Erlangen mit näherer Umgebung, um 1720 (Ausschnitt)*

1 | Erlangen vor 1686
2 | Der älteste erhaltene Entwurf der Erlanger Neustadt von 1686
3 | Erlangen 1721 (Altstadt und Christian Erlang)
4 | Das „Alte Schloss“ der Erlanger Altstadt um 1730 nach der Zerstörung im 30-jährigen Krieg

**Wiederaufbau der Altstadt**

Im Lauf der Geschichte haben verheerende Brände zahllose Städte heimgesucht. 1706 zerstörte ein Großbrand die Altstadt Erlangen. Sie wurde nach dem Vorbild der Neustadt wieder aufgebaut – mit begradigten Straßen und Platzfronten. Aus dieser Tatsache ergibt sich der wohl europaweit einzigartige Fall zweier benachbarter Planstädte, von denen die eigentlich ältere bei näherer Betrachtung die baugeschichtlich jüngere Stadt ist!

**Vereinigung von Alt- und Neustadt**

1810 fiel Erlangen an das Königreich Bayern. Zwei Jahre später wurden Alt- und Neustadt vereinigt. In der Folgezeit kam es zu einem raschen Ausbau der Infrastruktur.

Vor allem die Eröffnung des Ludwig-Donau-Main-Kanals und der Eisenbahnverbindungen gaben der Stadtentwicklung wichtige Impulse. Entscheidend für die Zukunft der Stadt war ihre günstige Lage an einer der wichtigsten Handels- und Verkehrsstraßen von und nach Nürnberg.

**Bedeutung der Universität**

Einen immensen Anteil an der positiven Entwicklung Erlangens hat zweifellos die Gründung der Universität im Jahre 1743. Benannt nach ihrem Gründer Markgraf Friedrich und ihrem Förderer Markgraf Alexander erwarb sich die Friedrich-Alexander-Universität sehr schnell einen hervorragenden Ruf. Seit 2012 zählt sie zu Deutschlands zwölf größten Universitäten.

# Lernen Sie Erlangens wahre Stärken näher kennen

Es sind jene immer wieder spürbaren und angenehmen Gegensätze, die Erlangen zu einer ganz besonderen Stadt in Nordbayern machen. Zukunftschancen und Geschichtsbewusstsein. Wissenschaft und Produktion. Innovation und Tradition. Studentenleben und Unternehmertum. Überschaubarkeit und Internationalität. Dies alles macht Erlangen als Lebensmittelpunkt so inspirierend, spannend und auch liebenswürdig.

**Prosperierende Stadt**

Einer der zehn besten Wirtschaftsstandorte in Deutschland! Damit zählt Erlangen natürlich zu den attraktivsten Standorten der Region und zieht Menschen an, die hier arbeiten und leben möchten. Das Unternehmen Siemens spielt diesbezüglich eine bedeutende Rolle, doch auch viele weitere Arbeitgeber tragen ebenfalls dazu bei. So entstanden allein in den letzten 10 Jahren über 11.000 neue Arbeitsplätze – bei einer Einwohnerzahl von 106.000.

**Anerkanntes Medizinzentrum**

Erlangen soll weit mehr als Siemens sein? Das „Medical Valley EMN“ liefert den erstaunlichen Beweis dafür. Es ist ein auf Medizintechnik spezialisiertes Cluster mit Sitz in Erlangen. 180 medizintechnische Unternehmen und deren 16.000 Beschäftigte machen die Stadt heute zum international bekannten Standort für die innovativsten und besten Technologien im Gesundheitswesen.

*„Die Synergie zwischen örtlichen Unternehmen und studentischem Leben führt zu ausgezeichneten Karrierechancen und kultureller Vielfalt.“*

**Beliebte Universität**

Gleichzeitig punktet Erlangen als intellektuelle Hochburg. Die Friedrich-Alexander-Universität (FAU) als größte Universität Nordbayerns mit rund 29.000 Studenten treibt nicht nur Innovationen voran, sie ist auch ein Magnet für die akademische Jugend Nordbayerns.

Erlangen bietet allen Bürgern ein interessantes Kultur- und Bildungsangebot wie auch ein herrlich breites gastronomisches Spektrum.

# Begeistern Sie sich für Erlangens Besonderheiten

Mein Fahrrad und mein Berg. Kaum etwas genießt im Leben des echten und auch des hier im Laufe der Jahre heimisch gewordenen Erlangers einen höheren Stellenwert. Dies gilt es etwas näher zu betrachten. Um direkt klarzustellen: Man kann zwar mit dem Fahrrad auf den Berg fahren, doch im Grundsatz haben beide nichts miteinander zu tun. Es sind zwei eigenständige Erlanger Leidenschaften.

**Starten wir mit dem Fahrrad …**
Gefühlt gibt es in Erlangen mehr Fahrräder als Einwohner. Wer hier kein Fahrrad besitzt, ist praktisch kein Erlanger. Flache Topografie und kurze Wege im Stadtzentrum bieten ideale Bedingungen fürs Radfahren. In keiner anderen bayerischen Kommune ist der Radverkehrsanteil so hoch wie in der Hugenottenstadt. Er prägt die Mobilität und sorgt für viel Vitalität in der Stadt. Vor allem in der wärmeren Jahreszeit.

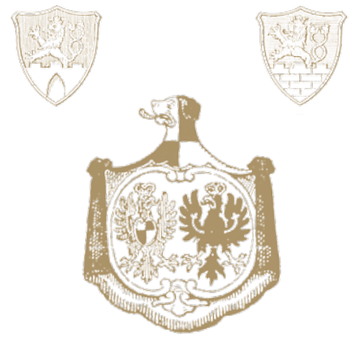
Fahrradfahrer genießen in Erlangen übrigens „Narrenfreiheit“. Ihre Fahrräder parken überall, sie fahren schon mal gegen die Fahrtrichtung, und sie haben gefühlten Vorrang vor Autos wie auch Fußgängern. Genau das macht Erlangen und die Erlanger so unvergleichlich. Manche meinen sogar, über Erlangen sei in der Bibel zu lesen. „Und ihnen, den Rechtschaffenen, sage ich: Suchet das Reich Gottes zu Erlangen!“

**… und gehen wir weiter zum Berg!**
„Der Berg“, das ist die Kirchweih mit Kultstatus. Erlangens Bergkirchweih – typisch fränkisch auch „Berch“ genannt – ist Bayerns drittgrößtes Volksfest. Es beginnt stets am Donnerstag vor Pfingsten um 17 Uhr mit dem Anstich durch den Oberbürgermeister. Es endet am übernächsten Montag mit dem feierlichen Fassbegräbnis am Erichkeller zu den Klängen von „Lili Marleen“.

Erlanger nehmen durchaus extra Urlaub, um jeden Tag dabei zu sein. Am sogenannten „Firmentag“ treffen sich oben an den Bierkellern die Mitarbeiter vieler Unternehmen. Bis 1999 bekamen die Studenten sogar eine Woche frei.

*„Kultstatus und Lebensqualität! Für die Erlanger ist ihre Bergkirchweih seit Jahrhunderten die heiß geliebte fünfte Jahreszeit.“*

Die Tradition reicht zurück ins Jahr 1755. Heute liefert der „Berch“ wahrhaft beeindruckende Zahlen: 17 Keller- und Festwirte, rund 100 Buden und Fahrgeschäfte, über 1 Million Besucher bei Livemusik und in einem einmaligen Ambiente droben am Burgberg. Die Bedeutung dieses Festes reicht weit über die Metropolregion hinaus.



# Profitieren Sie vom Status der Metropolregion

Gemeinsam denken und handeln, um die eigene Wettbewerbsfähigkeit in Europa zu sichern. Bewusst aus wirtschaftlicher Sicht. Das ist der Kerngedanke der Metropolregionen. Deutschlandweit steht die Metropolregion Nürnberg auf Platz 3. Erlangen trägt mit seiner Wissenschaft und Wirtschaft maßgeblich dazu bei. Die Stadt wird damit auch immer stärker zum europäisch bedeutenden Immobilienstandort. Aktuell erzielen Vermieter hier nach München die zweithöchsten Mieten in Bayern.

Das breite Angebot an hoch qualifizierten Arbeitsplätzen spiegelt sich in einer weit überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer wider. 2012 lag sie mit 121,6 deutlich über den Städten Nürnberg (103,8) und Fürth (110,8). Erlangen gehört zu den deutschen Großstädten mit dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen und zählt mit knapp 66.000 € Bruttoinlandsprodukt je Einwohner zu den 10 potentesten Gemeinden in Deutschland. Und genau dies bildet die beste Basis für ebenso attraktive wie sichere Mieteinnahmen. Als Investor werden Sie davon nachhaltig profitieren.

**Die Nachfrage übersteigt das Angebot**

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass in einer so beliebten Stadt der Wohnraum zunehmend knapper wird. Konkrete Zahlen verdeutlichen diese Entwicklung. So stieg die Zahl der Haushalte im Zehnjahresvergleich von 2001 bis 2010 um 5,1 %. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von knapp 106.000 liegt der jährliche Zuwachs bei etwa 500 Neubürgern. Es könnten in den kommenden Jahren deutlich mehr werden. Denn täglich pendeln rund 44.000 Menschen nach Erlangen. Zudem investiert Siemens eigenen Angaben zufolge in naher Zukunft am Standort Erlangen bis zu 500 Mio. € in einen neuen „Siemens-Campus“. Ein klares Bekenntnis zur Stadt und ein erfreuliches Signal für sichere Arbeitsplätze.

**Top-Standort für Kapitalanleger**

Die weiter steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum für Gut- und Besserverdienende prädestiniert Erlangen zum hervorragenden Standort für Menschen, die ihr Kapital bestmöglich anlegen möchten. Das Mietniveau hat sich – rückblickend auf das Jahr 2000 gesehen – aus Sicht der Vermieter sehr positiv entwickelt. Dies gilt besonders für Objekte in Top-Lagen. Das Hindenburg Palais zählt dazu.

# Entdecken Sie mit uns die Historie des Hindenburg Palais

Ursprünglich bezog sich die Adresse Hindenburgstraße 4 a (ehemals 4 ½) allein auf den Westflügel eines geplanten weitläufigeren Palais. Dieses wurde aber letztlich nur teilweise ausgeführt.

**Ein Haus mit viel Persönlichkeit**

Das heute über 140 Jahre alte neogotische Gebäude weist eine gut dokumentierte Geschichte auf. So berichtet die Chronik *„Frankenland“* von honorigen Persönlichkeiten, die in dem 1870 erbauten Haus lebten:

*„In dem westlich vom ‚Schweizerhaus‘ angebauten Haus Nr. 4 ½ wohnten bekannte Erlanger Bürger. Ich nenne nur den Bruder des Besitzers der Henningerbrauerei, den Großkaufmann Robert Helbig, der später mit seiner Familie nach München gezogen ist, und den Besitzer der Reis-Brauerei, deren Gebäude dem Neubau der Universitätsbibliothek haben weichen müssen, Herrn Peter Reis, der später sein Domizil nach Nürnberg verlegte. Später haben in diesem Hause noch gewohnt der berühmte Theologe Reinhold Seeberg, der 1898 Erlangen mit Berlin vertauschte, der Nationalökonom Eheberg, der allen Erlangern noch wohlbekannt ist, und der erst vor wenigen Jahren in die Professorengruft am Neustädter Friedhof begrabene Pharmakologe Robert Heinz.*

*Auch Offiziere der Erlanger Garnison wohnten öfters dort, einmal auch der Kommandeur des 10. Feldartillerie-Regiments und der durch seine ganz außerordentliche Schießkunst bekannte Major Leopolder.“*

*„Reiche Stuckarbeiten im Hausflur, verspielte Buntglasminiaturen an den Eingangstüren und prachtvolle Deckenmalereien weisen auf die hohe Baukunst in der Gründerzeit hin.“*

Genau dieser geschichtliche Atem ist es, der im Hindenburg Palais mit Fachkenntnis und unter Einsatz hochwertiger Materialien im Stil bewahrt und zu neuem Leben erweckt wird.

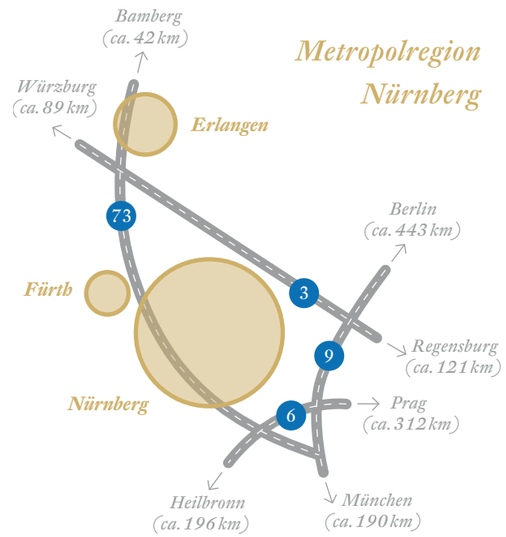
# Genießen Sie das gute Gefühl, in zentraler Lage zu investieren

Unser wahres Immobilienkleinod liegt so attraktiv, dass es für die künftigen Bewohner pure Lebensqualität bedeutet. In nur 10 Gehminuten erreichen sie Fußgängerzone, Museen und Theater sowie sämtliche bedeutenden Plätze der Stadt.

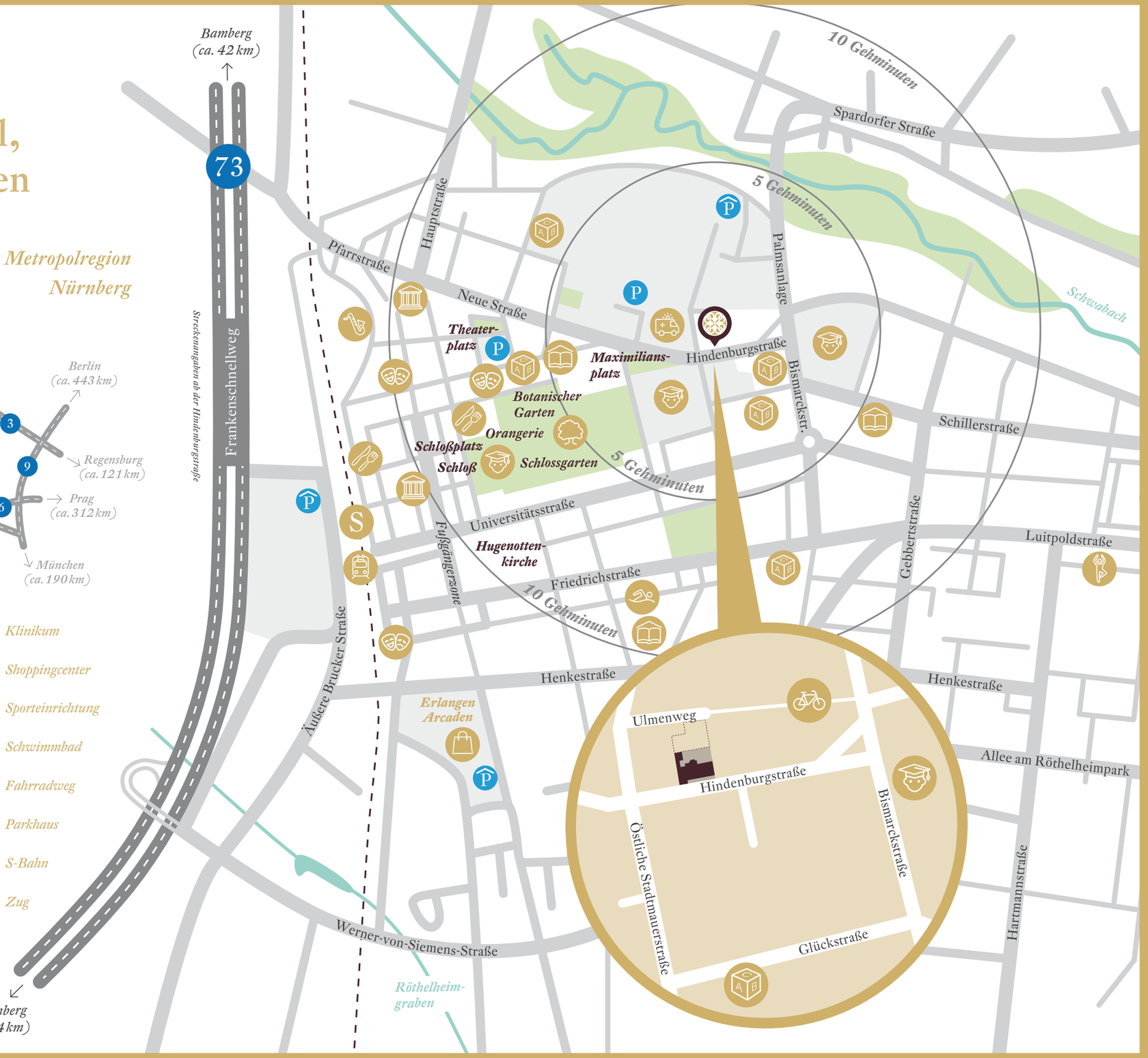
Der Schwabachgrund nördlich des Anwesens animiert alle Sportlichen zum Jogging im Grünen.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Dazu zählt auch der Wochenmarkt am Marktplatz beim Erlanger Schloss. Er lockt mit regionalen Produkten und lässt sich spontan mit einem Bummel durch die Fußgängerzone verbinden.

Und was den Nachwuchs betrifft – den ganz Kleinen steht in der Glückstraße die schöne Kinderkrippe „Kuschelecke“ offen. Ältere Kinder besuchen ein paar Straßen weiter die Grundschule Loschgeschule und danach das Christian-Ernst-Gymnasium oder das Marie-Therese-Gymnasium.




- Museum
- Theater
- Musik/Konzerte
- Universität
- Schule
- Kinderbetreuung
- Restaurant
- Park
- Klinikum
- Shoppingcenter
- Sporteinrichtung
- Schwimmbad
- Fahrradweg
- Parkhaus
- S-Bahn
- Zug

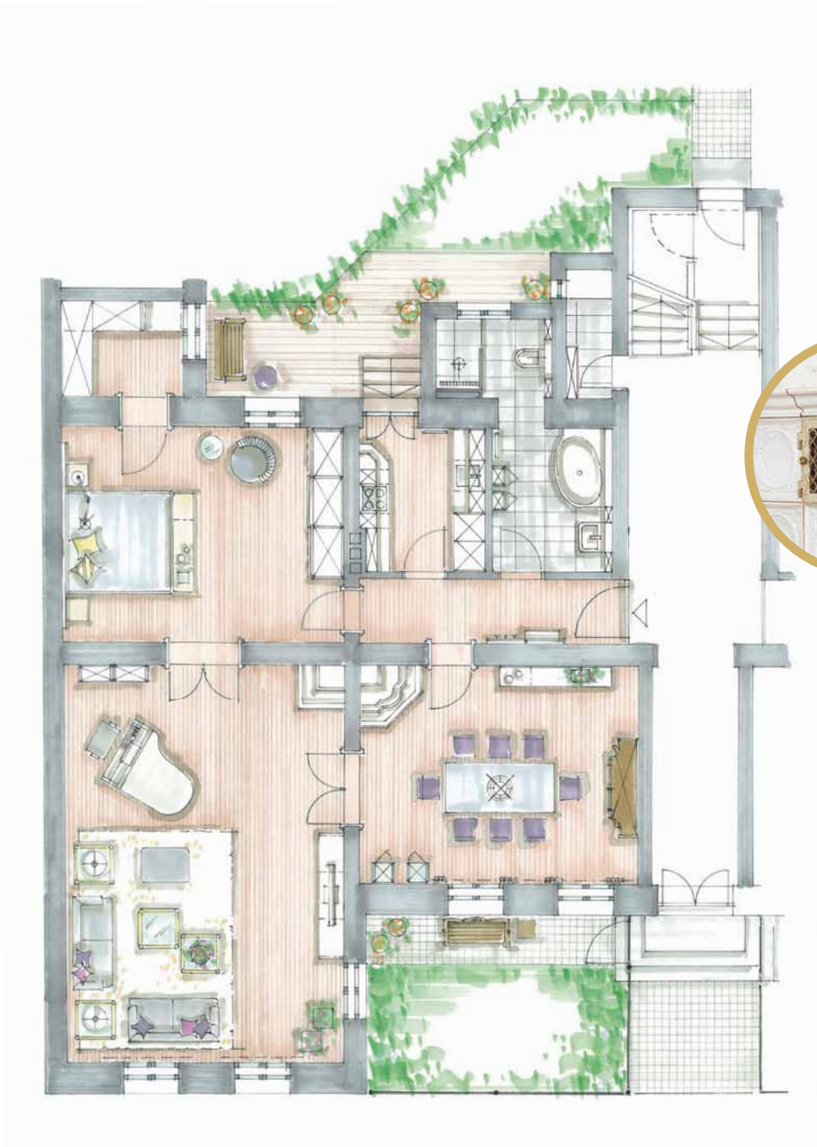


Hindenburg Palais

ERLANGEN

unverbindliche Illustration

# Erdgeschoss · Wohneinheit 1



**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 6,80 m² |
| Bad | 11,00 m² |
| Küche | 7,20 m² |
| Wohnen | 44,50 m² |
| Essen | 24,30 m² |
| Schlafen | 24,30 m² |
| Ankleide | 4,70 m² |
| Abstellraum | 2,40 m² |
| Terrasse (zu 50 %) | 5,80 m² |
| **Gesamt** | **131,00 m²** |

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*



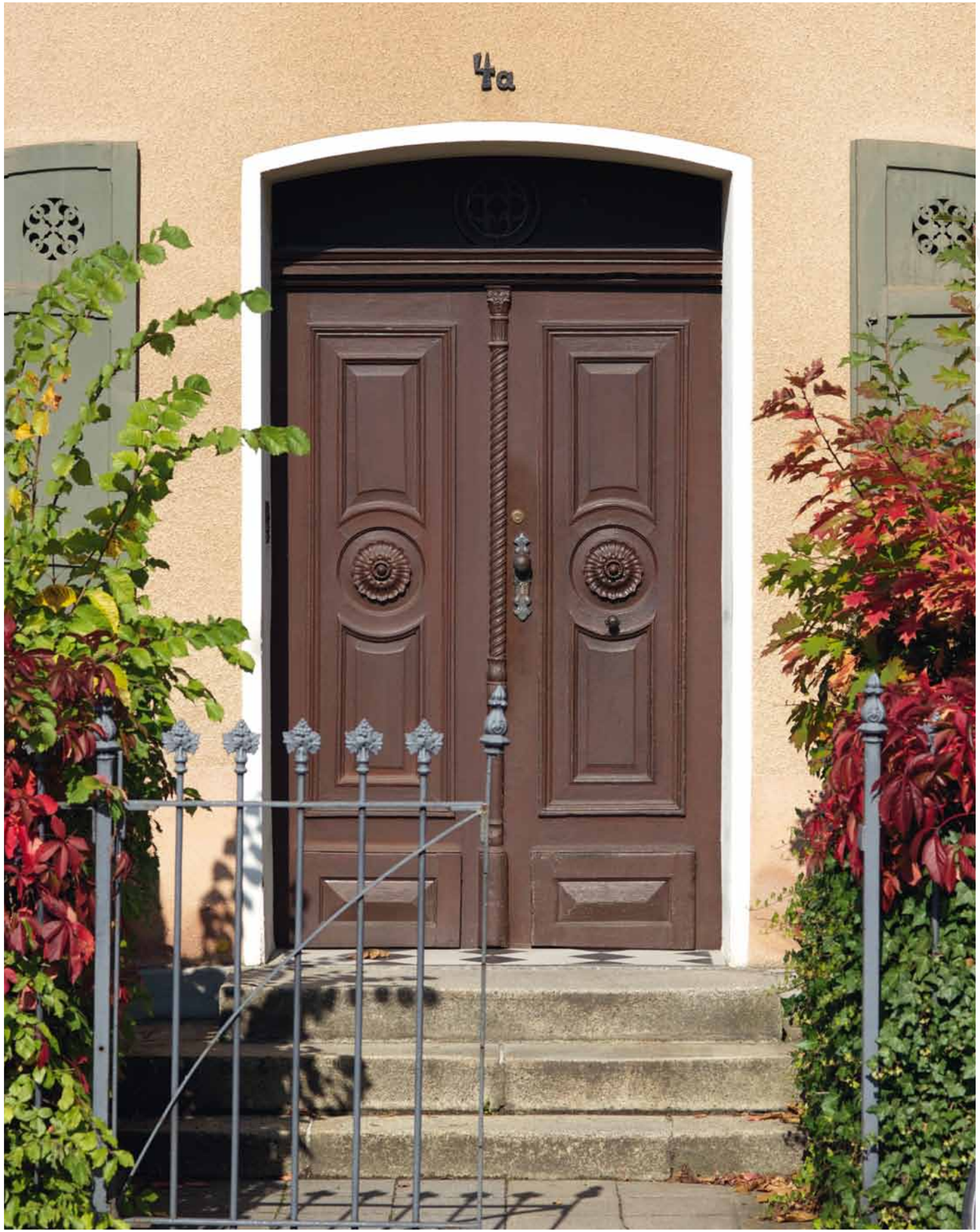
*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*



# Erdgeschoss · Wohneinheit 2

**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 9,00 m² |
| Bad | 9,10 m² |
| Küche | 12,00 m² |
| Wohnen | 20,00 m² |
| Kind | 11,50 m² |
| Schlafen | 13,70 m² |
| Terrasse (zu 50 %) | 12,70 m² |
| **Gesamt** | **88,00 m²** |




*Grundriss*

# 1. Obergeschoss · Wohneinheit 3

*verbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*

**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 12,30 m² |
| Bad | 9,90 m² |
| Küche | 9,40 m² |
| Wohnen | 45,90 m² |
| Essen | 25,80 m² |
| Schlafen | 25,00 m² |
| Ankleide | 4,90 m² |
| Abstellraum | 2,80 m² |
| Balkon (zu 50 %) | 4,00 m² |
| **Gesamt** | **140,00 m²** |

*Grundriss*

# 1. Obergeschoss · Wohneinheit 4

**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 14,10 m² |
| Bad | 9,50 m² |
| Küche | 9,50 m² |
| Wohnen | 29,50 m² |
| Essen | 26,70 m² |
| Schlafen | 18,00 m² |
| Balkon (zu 50 %) | 2,70 m² |
| **Gesamt** | **110,00 m²** |

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*



*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*

*Grundriss*

# 2. Obergeschoss · Wohneinheit 5

**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 12,30 m² |
| Bad | 9,70 m² |
| Küche | 9,60 m² |
| Wohnen | 46,10 m² |
| Essen | 26,00 m² |
| Schlafen | 25,00 m² |
| Ankleide | 5,50 m² |
| Abstellraum | 2,80 m² |
| Balkon (zu 50 %) | 4,00 m² |
| **Gesamt** | **141,00 m²** |

*Grundriss*

# 2. Obergeschoss · Wohneinheit 6

**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 14,20 m² |
| Bad | 9,60 m² |
| Küche | 7,80 m² |
| Wohnen | 31,00 m² |
| Essen | 27,90 m² |
| Schlafen | 19,80 m² |
| Balkon (zu 50 %) | 2,70 m² |
| **Gesamt** | **113,00 m²** |

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*



*Grundriss*

# Dachgeschoss · Wohneinheit 7

**4-Zimmer-Wohnung**

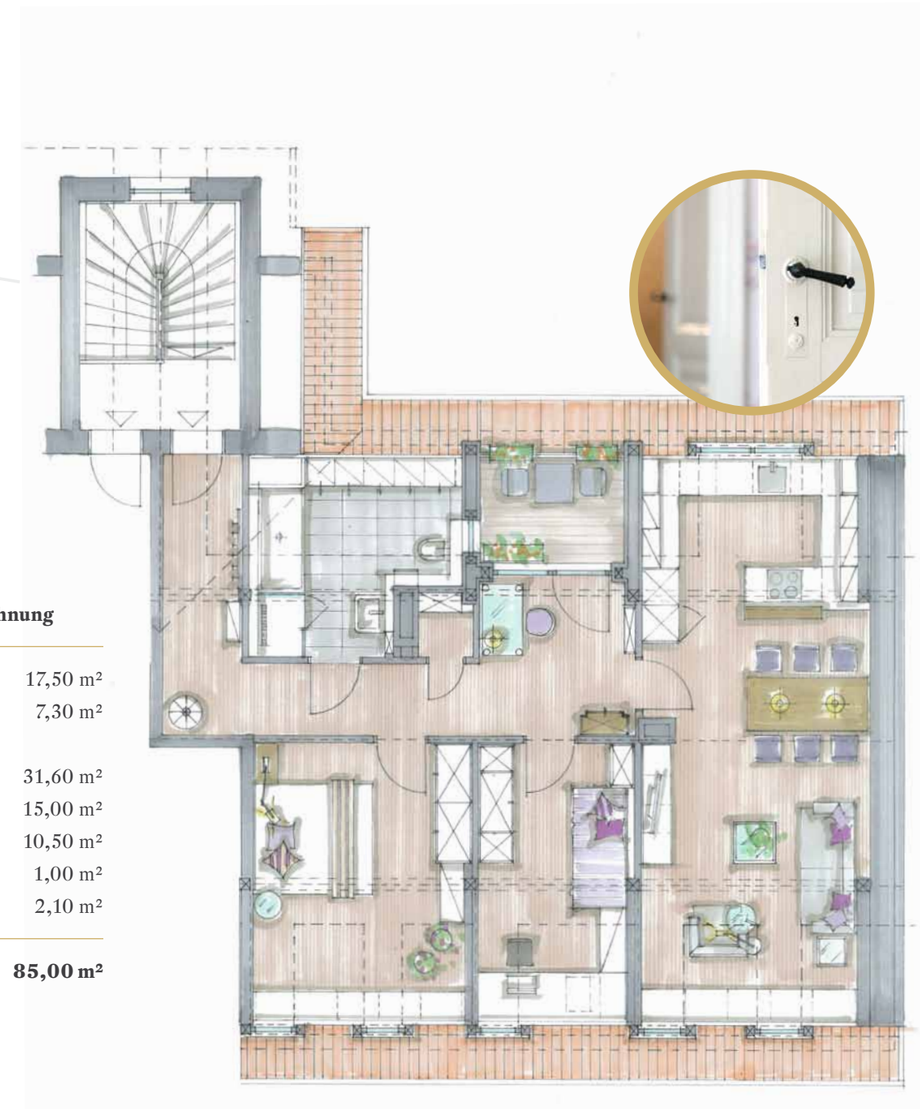
| | |
|---|---|
| Flur | 16,60 m² |
| Bad | 5,40 m² |
| WC | 1,90 m² |
| Küche/Essen/ Wohnen | 41,30 m² |
| Schlafen | 15,10 m² |
| Kind | 10,70 m² |
| Arbeiten/Gast | 11,90 m² |
| Abstellraum | 0,80 m² |
| Loggia (zu 50 %) | 3,30 m² |
| **Gesamt** | **107,00 m²** |

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*

*unverbindliche Illustration, alle Flächenangaben sind circa-Werte*

*Grundriss*

# Dachgeschoss · Wohneinheit 8



**3-Zimmer-Wohnung**

| | |
|---|---|
| Flur | 17,50 m² |
| Bad | 7,30 m² |
| Küche/Essen/ Wohnen | 31,60 m² |
| Schlafen | 15,00 m² |
| Kind | 10,50 m² |
| Abstellraum | 1,00 m² |
| Loggia (zu 50 %) | 2,10 m² |
| **Gesamt** | **85,00 m²** |

*Grundriss*

# Stadthaus · Wohneinheit 9

(Seitengebäude)

*Erdgeschoss*

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*

*unverbindliche Illustration; alle Flächenangaben sind circa-Werte*



**5-Zimmer-Wohnung**

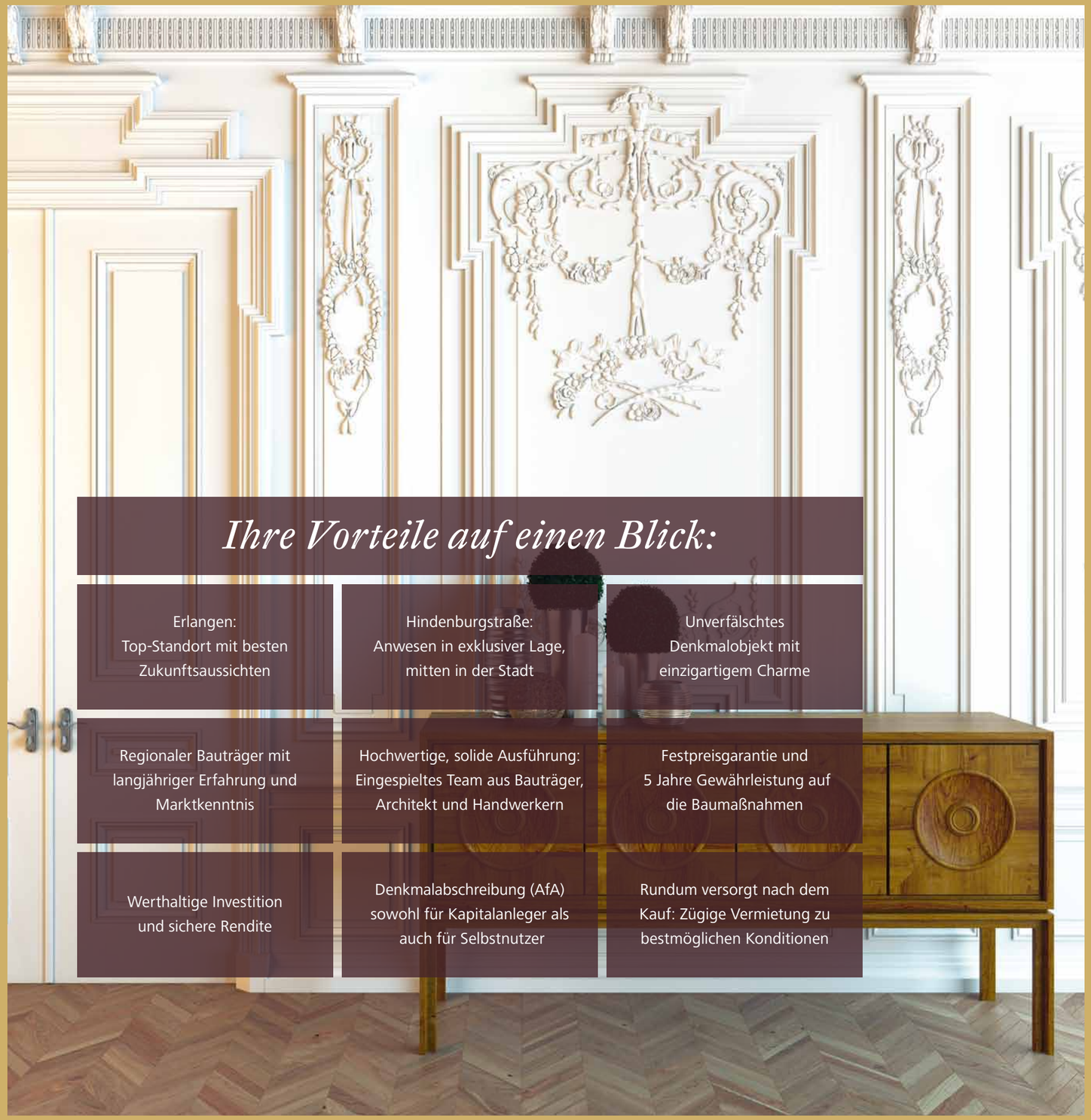
| *Erdgeschoss* | |
|---|---|
| Wintergarten | 21,20 m² |
| Flur | 12,00 m² |
| Küche | 9,40 m² |
| WC | 2,70 m² |
| Arbeiten | 9,90 m² |
| Terrasse (zu 50 %) | 8,80 m² |

| *1. Obergeschoss* | |
|---|---|
| Flur | 8,70 m² |
| Schlafen | 15,70 m² |
| Bad | 9,10 m² |
| Balkon (zu 50 %) | 11,10 m² |

| *2. Obergeschoss* | |
|---|---|
| Flur | 4,00 m² |
| Duschbad | 4,00 m² |
| Arbeiten | 12,40 m² |
| Schlafen | 18,00 m² |
| **Gesamt** | **147,00 m²** |

*1. Obergeschoss*

*2. Obergeschoss*



## *Ihre Vorteile auf einen Blick:*

| | | |
|---|---|---|
| Erlangen: Top-Standort mit besten Zukunftsaussichten | Hindenburgstraße: Anwesen in exklusiver Lage, mitten in der Stadt | Unverfälschtes Denkmalobjekt mit einzigartigem Charme |
| Regionaler Bauträger mit langjähriger Erfahrung und Marktkenntnis | Hochwertige, solide Ausführung: Eingespieltes Team aus Bauträger, Architekt und Handwerkern | Festpreisgarantie und 5 Jahre Gewährleistung auf die Baumaßnahmen |
| Werthaltige Investition und sichere Rendite | Denkmalabschreibung (AfA) sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer | Rundum versorgt nach dem Kauf: Zügige Vermietung zu bestmöglichen Konditionen |

# Erwarten Sie ruhig ein außergewöhnliches Angebot

Wir konzentrieren uns seit mehr als 15 Jahren auf die Sanierung und Revitalisierung feiner, denkmalgeschützter Immobilien. Dabei agieren wir bewusst in der Metropolregion Nürnberg und setzen unsere fundierten Marktkenntnisse und engen Kontakte zu hoch qualifizierten Dienstleistern ein.

**Auf großes Vertrauen bauen**
Sie als Investor stellen zu Recht sehr hohe Anforderungen an Ihre Wunschimmobilie. Diesem Anspruch begegnen wir mit unserem gleichsam ausgeprägten wie konsequenten Qualitätsempfinden. Es bildet die Basis zur präzisen Planung, zum sensiblen Auswählen der geeigneten Experten und zur intensiven, kontinuierlichen Überwachung aller Arbeiten.

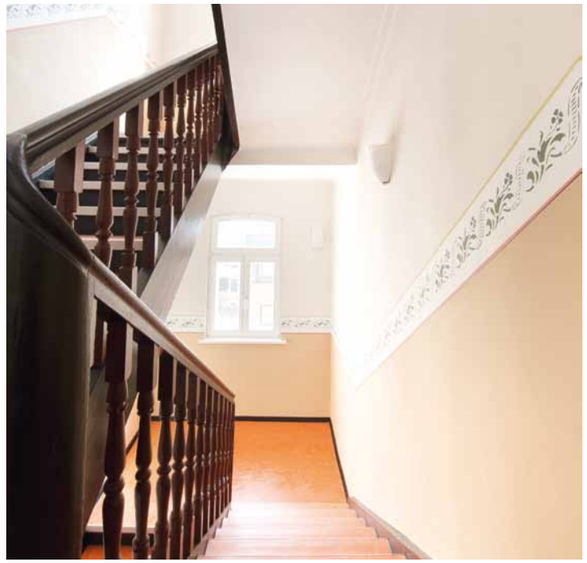
In der Summe sind dies beste Bedingungen für Sie als Investor, auf großes Vertrauen bauen zu können. Fachliches Know-how und persönliche Leidenschaft werden das historische Flair des Hindenburg Palais bewahren. Darin stilvoll eingebunden sind die Wohnanforderungen des 21. Jahrhunderts. Unser Ziel? Ein behagliches Zuhause – als gelungene Synthese aus Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Auf angenehm hohem Niveau. Die sanierten Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzlos sein. Sie wecken das Interesse gut situierter Mieter, die das Leben in einem Denkmal wirklich zu schätzen wissen. Selbstverständlich agieren wir dabei ganzheitlich, sind also auch nach dem Kauf Ihr Partner für die zeitnahe Vermietung und nachhaltige Verwaltung.

**Es bleibt festzuhalten:**
Das gewinnbringende Investieren setzt eine Reihe überzeugender Bedingungen voraus. Unser Hindenburg Palais erfüllt sie allesamt. In einer lebens- und liebenswerten Stadt mit hoher Wirtschaftskraft. In einer bevorzugten Lage, zentral und dennoch mit nahe gelegenen Freizeitmöglichkeiten. Und in einem Denkmalobjekt mit außergewöhnlichem Wohncharakter. Verbunden mit persönlichem Service und steuerlichen Vorteilen. Für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen.

*„Wann lassen Sie sich vor Ort von diesem Haus verzaubern?“*

*Referenzen mit Geschichte*

# Einige Beispiele sanierter Denkmalobjekte



Denkmalgerechte Sanierung – das ist unser Metier. Mit viel Liebe zum Detail gelingt es uns, historisch wertvolle Gebäude zu revitalisieren und so vor dem Verfall zu bewahren.

Der Lohn: Freude an der Durchführung, vielfach Lob und Anerkennung für unsere Arbeit und hohe Abschreibungsmöglichkeiten für den Erwerber.

# Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch ein höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können. Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch zu höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielte bzw. prospektierte Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank und den nicht umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Verkäufer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Sanierungs- bzw. Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach §§ 7h und 7i EStG ausschließlich im Rahmen des Feststellungsverfahrens nach Fertigstellung durch die Finanzbehörde erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Herstellungskosten kann daher von den später behördlich festgesetzten Sanierungskosten abweichen. Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotenzial.

Die zur Maßentnahme nicht geeigneten Grundrisse haben nur mustergültigen Charakter, für deren Richtigkeit im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden kann; es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das nicht maßstabsgetreu eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt. Alle Zahlen, Berechnungen, Angaben, Grundrisse und Ansichten sowie der Lageplan in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden Planungen zum Stand der Drucklegung dieser Broschüre, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen aufgrund von Zweckmäßigkeit, behördlichen Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber im Rahmen der abzuschließenden Verträge anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen. Bei den Personen und Gesellschaften und ihren Unterbeauftragten, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befugt sind, handelt es sich nicht um den Verkäufer. Sie sind rechtlich selbstständig und unabhängig, also auch keine Erfüllungsgehilfen des Verkäufers. Der zukünftige Vertragspartner (Verkäufer) haftet dem einzelnen Erwerber daher für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge, allein maßgebend sind somit der zu beurkundende Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren also sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, vom Erwerber gewünschte Konkretisierungen bzw. Vereinbarungen erfolgen ausschließlich im Kaufvertrag. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.

## *Impressum*

*Satz & Gestaltung*
Kaller & Kaller Werbeagentur

*Fotos*
Stadtarchiv Erlangen, Sabine Ismaier, Gerhard Bresler „1000 Jahre Erlangen mit näherer Umgebung“, Willi Nemski, Thinkstock

*Grundriss-Illustrationen*
Susanne Fink-Beie

*Text*
Andreas Mansfeld, Reinhold Kraus, Kaller & Kaller Werbeagentur

*Schriften*
DTL Fleischmann, Aranjuez

*Papier*
Fedrigoni: X-Per 170g, Constellation Snow E50 Arpa 280g

*Druck*
Osterchrist Nürnberg


© Stilbauten 2014

**Stilbauten**
**Projektentwicklungs-GmbH**

Untere Kreuzgasse 6
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 / 580 792 75
Telefax: 0911 / 580 792 76
E-Mail: info@stilbauten.de
Web: www.stilbauten.de