Illustrative Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

C S
NBG

CAMERARIUSSTRASSE 12 + 14

NÜRNBERG

www.cs-nbg.de

Ein Projekt von

BAUWERKE
Liebe & Partner

C S
NBG

Das Projekt

IM EINKLANG
MIT DEM STANDORT

Key Facts

Wohnungen	**30**
TG-Stellplätze	**9**
Mieterwartung / Monat (unmöbliert)	**22 € / m²**
Mieterwartung / Monat (möbliert)	**25 € / m²**
Mieterwartung / TG-Stp.	**80 € / Monat**

Das Neubauprojekt „CS NBG" in der Camerariusstraße in Nürnberg bietet eine Vielfalt an Wohnungstypen, die den unterschiedlichsten Vorstellungen und Lebensplanungen gerecht werden. Egal ob kompakte 1- und 2-Zimmer-Wohnungen oder eine großzügige 3-Zimmer-Penthousewohnung, hier finden Sie Wohnflächen von ca. 32 m² bis ca. 107 m².

Die Gestaltung der Räume ist offen und fließend, um Ihnen die gewünschte Lebensqualität zu bieten. Das Bauprojekt wurde im Einklang mit der gewachsenen Umgebung entworfen und schafft somit eine stimmungsvolle Atmosphäre zum Leben und Wohnen. Die moderne Architektur des Projekts ist eine perfekte Ergänzung zum urbanen Lebensstil und macht es zu einem idealen Domizil für Stadtliebhaber.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um das Neubauprojekt zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel wie der U-Bahn-Anschluss „Plärrer" sind in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Straßenbahn- und S-Bahn-Haltestelle „Steinbühl" in 5 Minuten Fußweg. Die Verkehrsanbindung zum Frankenschnellweg ist sehr gut und in nur 2 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Somit haben Sie eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

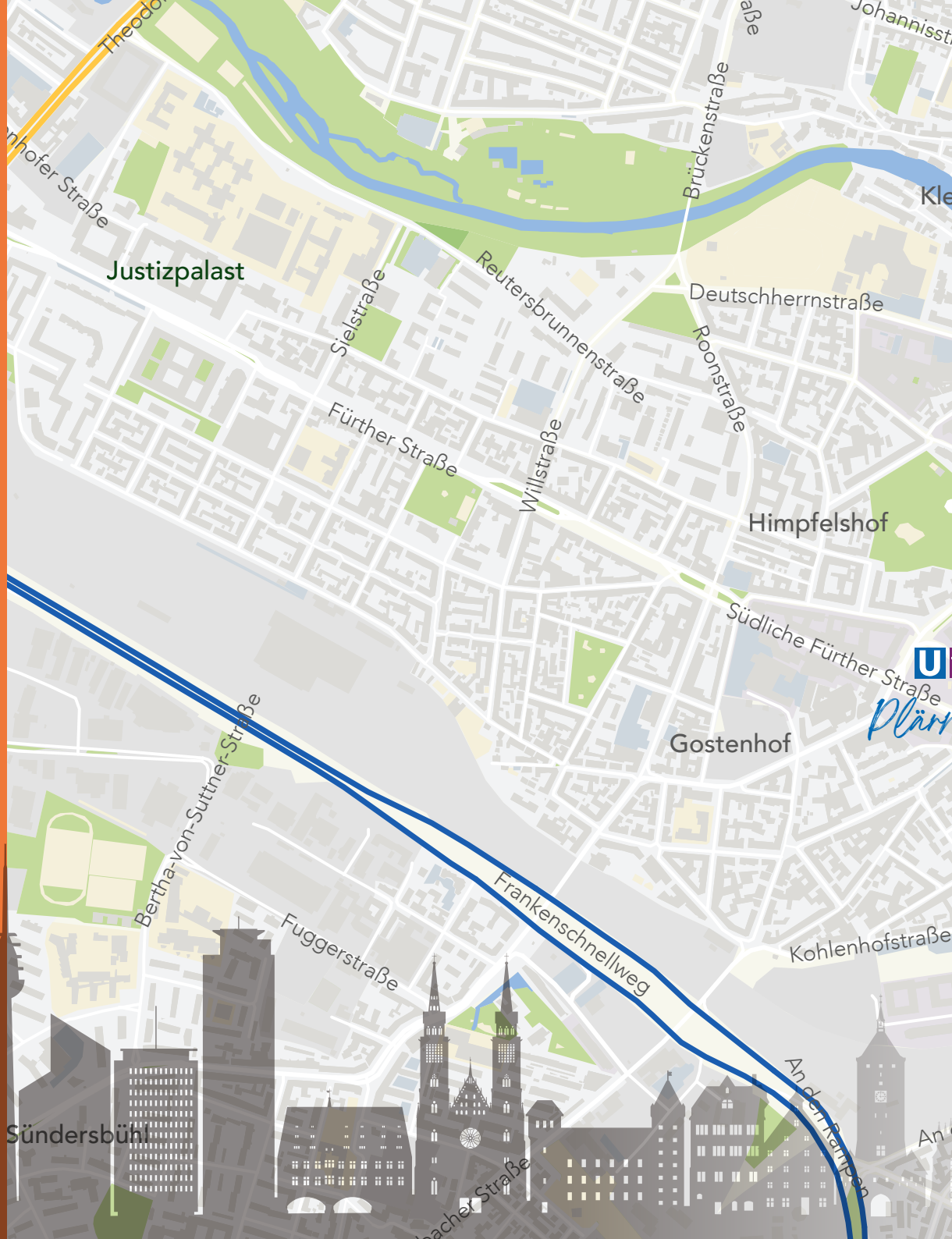
Illustrative Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

Leben in Nürnberg

ZENTRALE LAGE UND MODERNES STADTLEBEN KOMBINIERT

Erleben Sie die Vorzüge des Stadtlebens in erstklassiger Lage. Nürnberg verbindet urbanen Komfort mit einer exzellenten Infrastruktur – ideal für alle, die modernes Wohnen in einer pulsierenden Umgebung schätzen.

Die hervorragende Anbindung und das dynamische Umfeld schaffen beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Nutzen Sie die Vorteile dieser gefragten Lage und investieren Sie in ein Zuhause, das Wertstabilität mit Wohnkomfort vereint.



C S NBG

Anbindung

ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN
NAHE DER ALTSTADT

- Schnell auf der A3, A6 und A9
- In 7 Min. mit ÖPNV am Hauptbahnhof
- 12 km bis zum internationalen Flughafen

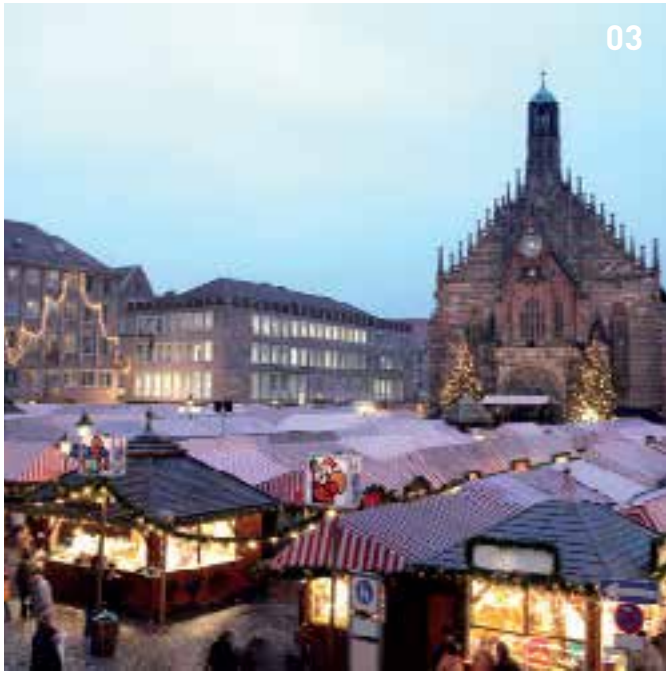
C S
NBG

Deine Story

URBANES WOHNEN MIT EXZELLENTER INFRASTRUKTUR.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sorgen für Komfort im Alltag. Kulturelle Highlights wie Museen, Theater und der Christkindlesmarkt sowie grüne Parks laden zur Erholung ein.

Nürnberg vereint hohe Lebensqualität mit lebendigem Stadtleben – ein perfekter Ort zum Wohnen.



01 Shoppen in der Altstadt
02 Kurze Wege zur Arbeit
03 Der Hauptmarkt mit Marktständen
04 Die Kaiserstraße – Luxus-Shopping pur
05 Albrecht-Dürer-Platz – Chillen an der Burg

C S
NBG

Erdgeschoss

GESCHOSSÜBERSICHT

Die Einrichtung/Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir stellen gerne den Kontakt zu unserem Geschäftspartner Roomhero her.

W
S

1. Obergeschoss

GESCHOSSÜBERSICHT

Die Einrichtung/Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir stellen gerne den Kontakt zu unserem Geschäftspartner Roomhero her.

C S
NBG

2. Obergeschoss

GESCHOSSÜBERSICHT

Die Einrichtung/Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir stellen gerne den Kontakt zu unserem Geschäftspartner Roomhero her.

3. Obergeschoss

GESCHOSSÜBERSICHT

Die Einrichtung/Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir stellen gerne den Kontakt zu unserem Geschäftspartner Roomhero her.

C S
NBG

Penthouse-Geschoss

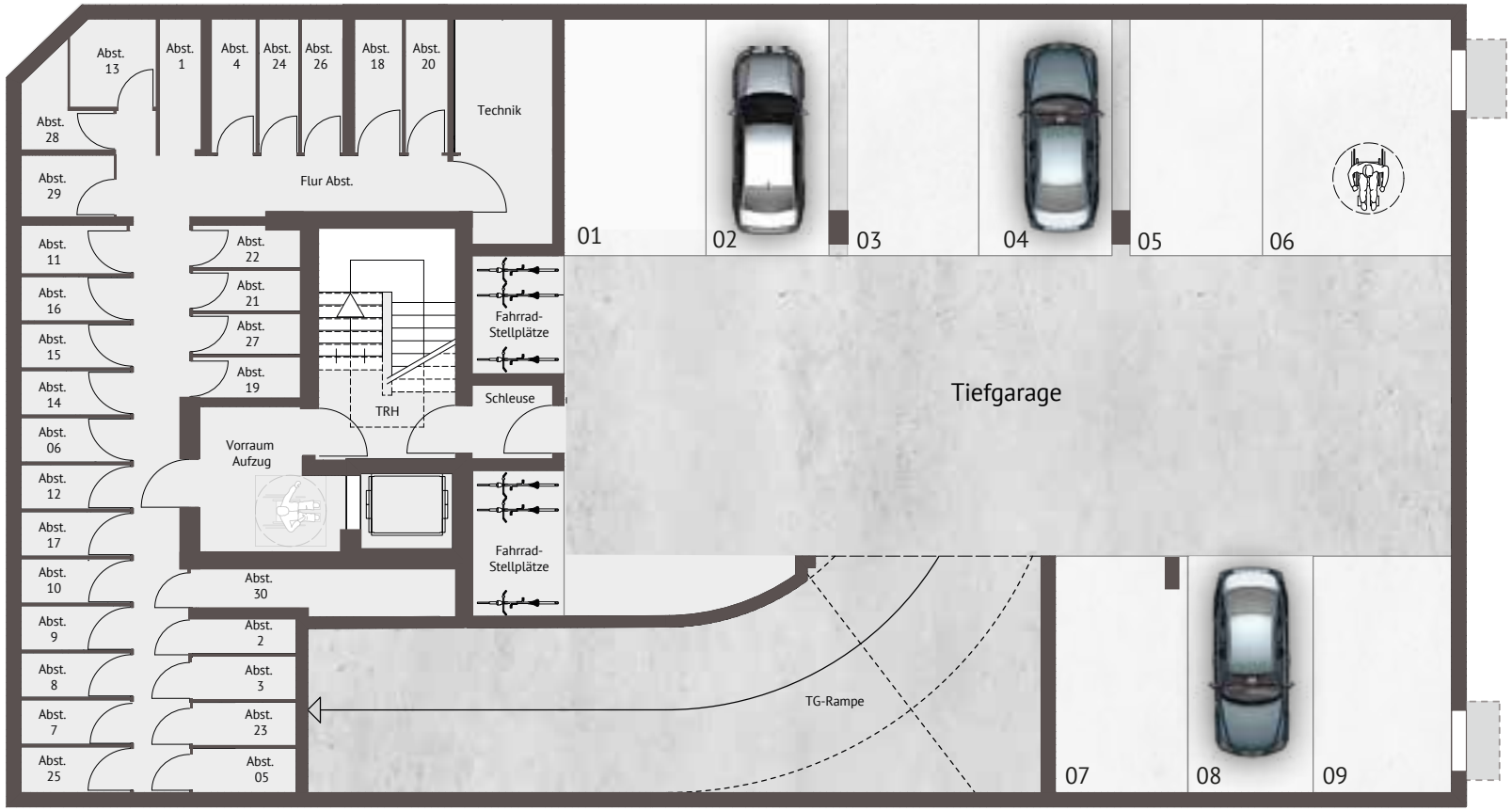
GESCHOSSÜBERSICHT

Die Einrichtung/Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir stellen gerne den Kontakt zu unserem Geschäftspartner Roomhero her.

Tiefgarage / Kellerabteile

C S
NBG

GESCHOSSÜBERSICHT



C S
NBG

Steuern sparen

MIT DER DEGRESSIVEN AFA

KAUFPREIS APARTMENT
247.000 €*

DEGRESSIVE AFA IM ERSTEN JAHR

10.575 €

Objekt: 90443 Nürnberg, Camerariusstraße 12+14,	
Wohnung 8 (baugleich zur Wohnung 22 auf der folgenden Seite)	
Ermittlung der Anschaffungskosten:	
Kaufpreis	247.000,00 €
zuzüglich 3,5 % Grunderwerbsteuer	8.645,00 €
zuzüglich Notarkosten, LJK-Gebühren, Sonstiges	
(geschätzt mit 1,5 % des Kaufpreises)	3.705,00 €
Anschaffungskosten (Gesamtaufwand) der Wohnung	259.350,00 €
Der gesamte Kaufpreis der Wohnung in Höhe von 260.925,00 € teilt sich wie folgt auf: *)	
Anteil Grundstück (18,45 %)	47.850,00 €
Anteil Gebäude (81,55 %)	211.500,00 €
	259.350,00 €
Berechnung der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5 a EStG:	
Anteilige Anschaffungskosten nur für die Wohnung	211.500,00 €
= Bemessungsgrundlage für AfA im Jahr der Bezugsfertigkeit	211.500,00 €
davon 5 % AfA (Jahresbetrag)	10.575,00 €

*) Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung des Gebäudeanteils erfolgte nach dem Verhältnis der Verkehrswerte des Grund und Boden einerseits sowie des Gebäudes andererseits, so wie es in der Arbeitshilfe der obersten Finanzbehörden unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung gewollt ist (siehe hierzu die Anlage "Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises").

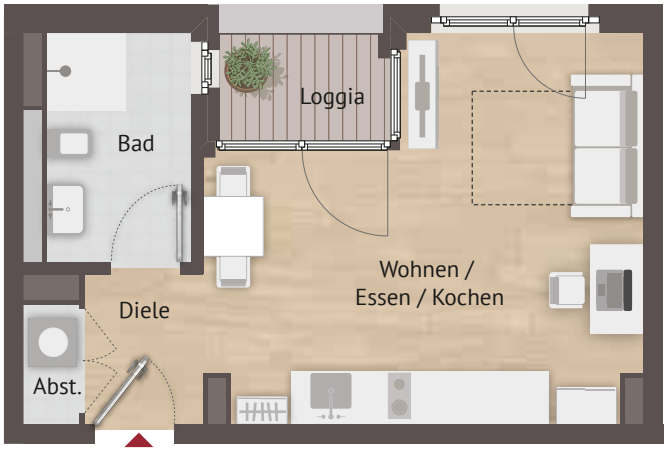
Apartment

1-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA

C S NBG

Wohnfläche

Wohnen / Essen / Kochen	21,87 m²
Bad	5,36 m²
Diele	2,71 m²
Abst.	1,01 m²
Zwischensumme	**30,95 m²**
Loggia (1/2 von 2,96 m²)	1,48 m²
Wohnfläche gesamt	**32,43 m²**



22

W S

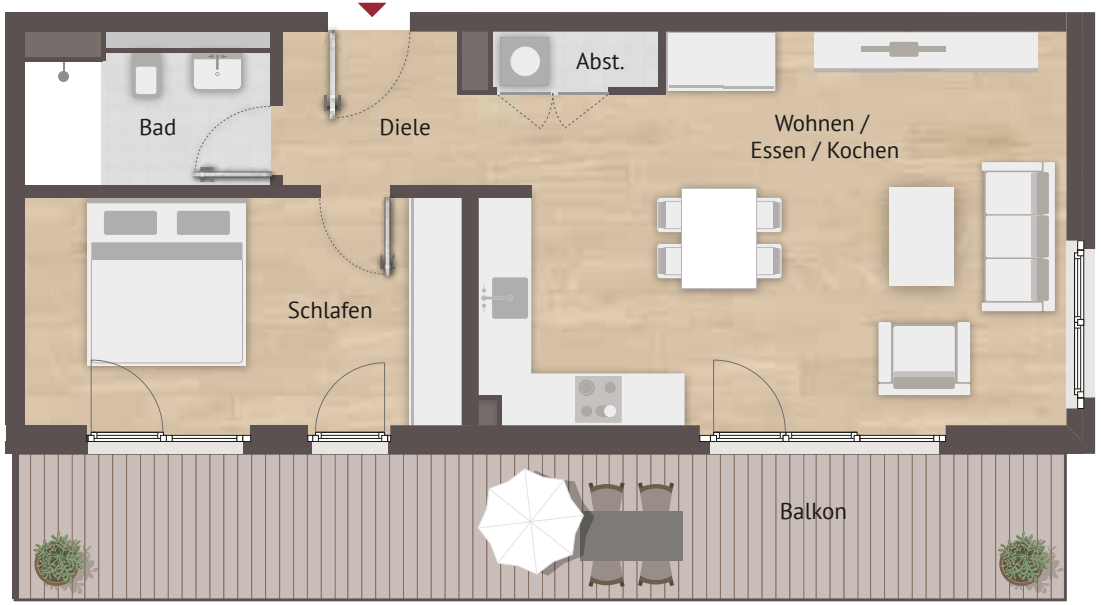
Die Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir vermitteln Sie gerne an unseren Geschäftspartner Roomhero.

C S
NBG

Wohnung

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

11



Wohnfläche

Wohnen / Essen / Kochen	33,21 m²
Schlafen	15,35 m²
Bad	5,30 m²
Diele	4,10 m²
Abst.	1,47 m²
Zwischensumme	**59,43 m²**
Balkon (1/2 von 23,50 m²)	11,75 m²
Wohnfläche gesamt	**71,18 m²**

Die Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir vermitteln Sie gerne an unseren Geschäftspartner Roomhero.

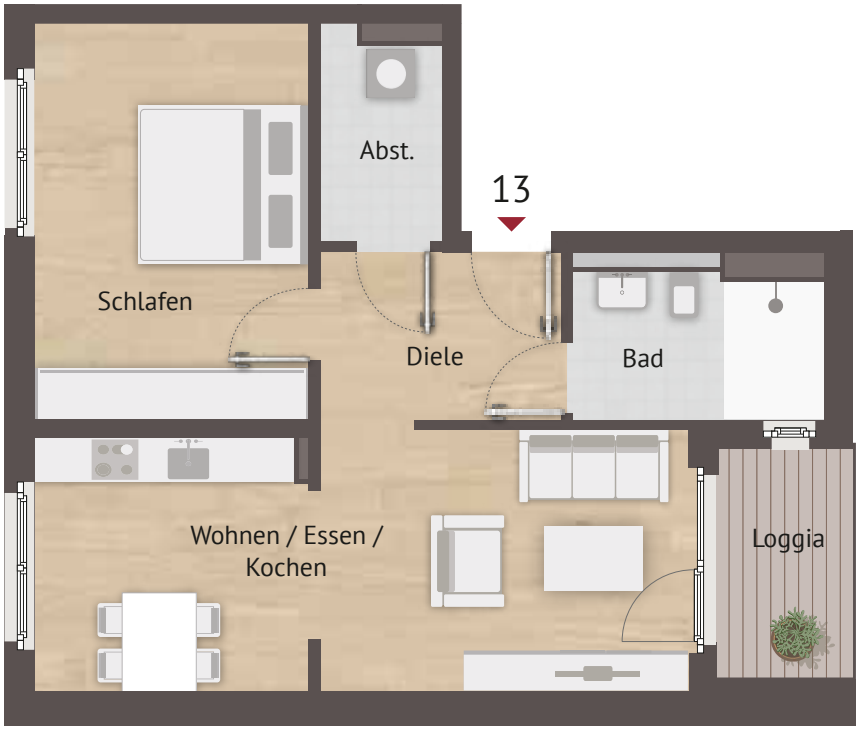
Wohnung

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA

C S NBG

Wohnfläche

Wohnen / Essen / Kochen	25,92 m²
Schlafen	16,47 m²
Bad	5,73 m²
Diele	5,99 m²
Abst.	3,69 m²
Zwischensumme	**57,80 m²**
Loggia (1/2 von 4,70 m²)	2,35 m²
Wohnfläche gesamt	**60,15 m²**



W S

Die Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir vermitteln Sie gerne an unseren Geschäftspartner Roomhero.

C S
NBG

Penthouse

3-ZIMMER-PENTHOUSE-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE

30

Wohnfläche

Wohnen / Essen / Kochen	43,64 m²
Schlafen	14,78 m²
Kind	10,69 m²
Bad	9,02 m²
Flur	4,02 m²
Abst. Flur	1,04 m²
Abst. Wohnen	2,05 m²
Zwischensumme	**85,24 m²**
Dachterrasse (1/2 von 44,54 m²)	22,27 m²
Wohnfläche gesamt	**107,51 m²**

Die Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir vermitteln Sie gerne an unseren Geschäftspartner Roomhero.

Illustrative Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

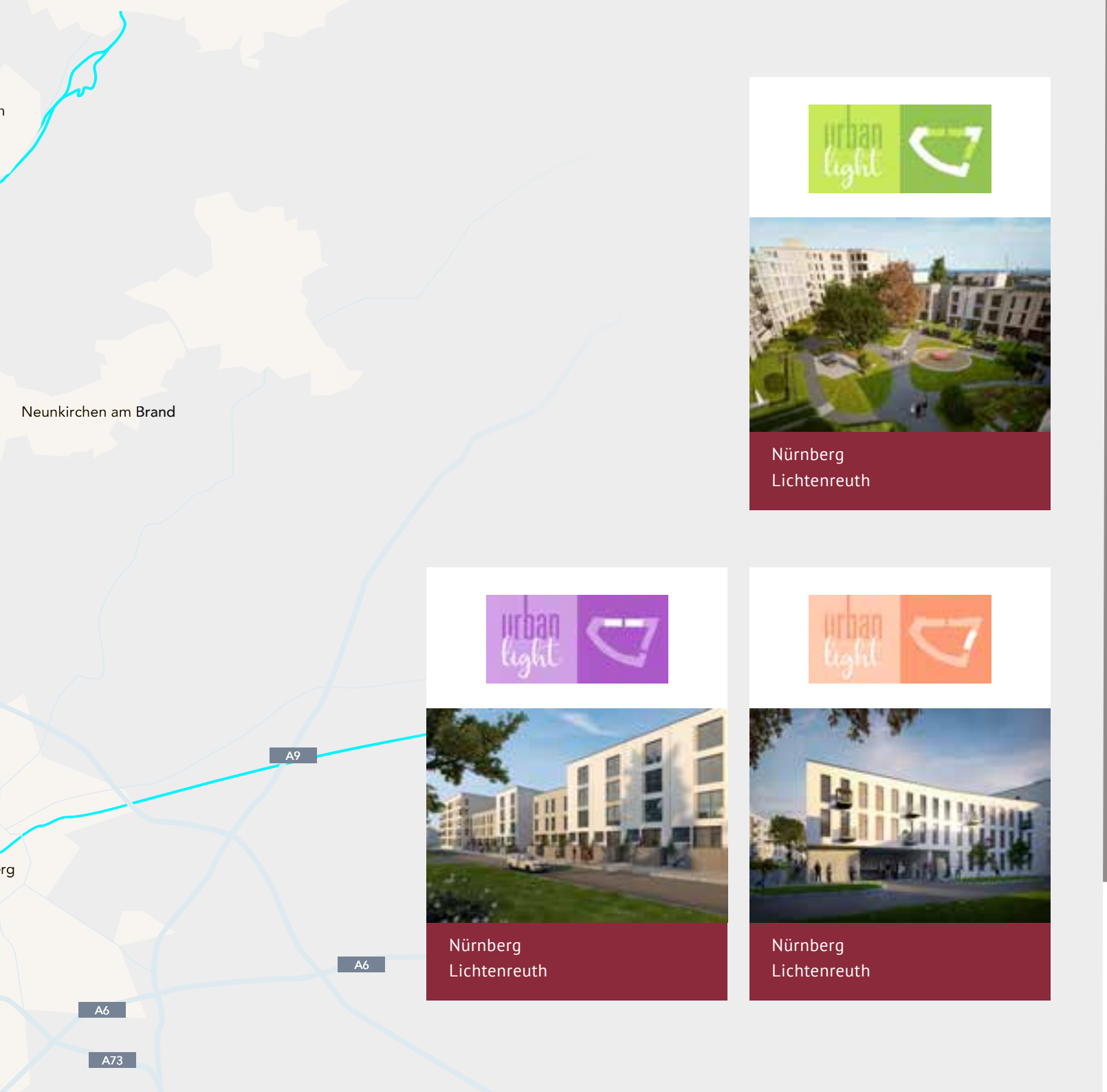
Auszug unserer aktuellen Objektangebote in Nürnberg und Herzogenaurach

DAILY HOME

Herzogenaurach
Bertold-Brecht-Straße 2

Sophia
WOHNEN IN LAUFAMHOLZ

Nürnberg-Laufamholz
Rollhofener Straße 28



Nürnberg
Lichtenreuth

Nürnberg
Lichtenreuth

Nürnberg
Lichtenreuth

Weitere Informationen
zu diesen und weiteren
Bauprojekten finden Sie unter
www.bauwerke-liebe.de

BAUWERKE
Liebe&Partner

C S
NBG

CAMERARIUSSTRASSE 12 + 14

NÜRNBERG

Fragen? >

Bauwerke Bauträger GmbH
Ostendstraße 196 – 90482 Nürnberg
Telefon 0911 950 354 - 00
Fax 0911 477382-10
E-Mail: info@bauwerke-liebe.de

www.bauwerke-liebe.de

Layout, 3D-Visualisierungen, Grundriss-Visualisierungen, Stadtpläne, Logo-Gestaltung und Grafik: © Tschopoff Grafik & Layout, www.tschopoff.de;

Bildquellen: BAUWERKE Bauträger GmbH; Seite 1: © Alexander Tschopoff; Seite 2-4: © Alexander Tschopoff; Seite 6/7: © istockphoto.com – OJO Images; Seite 6/7: © istockphoto.com –KatarzynaBialasiewicz, Seite 6/7: © istockphoto.com – kzenon; Seite 6/7: © istockphoto.com – fizkes, Seite 6/7: © istockphoto.com – Aleksandra Zlatkovic; Seite 24/25: „Auszug unserer aktuellen Objektangebote"
© BAUWERKE Bauträger GmbH und © Alexander Tschopoff

Angebotsvorbehalt
In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos (Einrichtung, Mobiliar, Küchen und Ausstattungen etc.) sind nur beispielhaft und kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Juli 2024. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Engerieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.