

# DIE ANLAGE

Oft gestellte Fragen für Sie  
zusammengefasst



**BRUCKLYN**  
APARTMENTS

## WELCHES KONZEPT STECKT DAHINTER?

Studium und Berufseinstieg sind für junge Menschen in aller Regel kein Honigschlecken. Umso wichtiger ist es, sich in dieser Phase des Lebens auf das Wesentliche konzentrieren zu können. Dazu schafft die Jost Unternehmensgruppe, größter privater Anbieter von Apartments für Studierende und Young Professionals im Großraum Erlangen, mit den Brucklyn Apartments das passende Umfeld: Moderne Apartments mit hohem Anspruch und maximalen Komfort. Direkt im Gebäude viele Annehmlichkeiten wie z.B. ein hauseigenes Fitnesscenter, eigener Pool, Bibliothek, großer Kinosaal oder eine Coffee Lounge. Darüber hinaus im umgebenden Quartier Shoppingmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Mobility Services und vieles andere mehr. Kurze Wege, alles an einem Ort. So wohnt, lebt und arbeitet man heute. Und morgen. Aber auch für einen temporären Aufenthalt in Erlangen werden die Brucklyn Apartments zum zweiten Zuhause – mit all ihrem Komfort und hochwertigem Service. Das Modell „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ richtet sich an Geschäftsleute oder auch Privatpersonen, die flexibel buchbaren Wohnraum suchen.

## KAUFEN STATT MIETEN?

Zugegeben, nicht jeder kann sich ein Apartment kaufen. Aber wenn er es kann, ist er hier bestens beraten. Er nutzt zunächst den Mietfrei-Vorteil der eigenen Immobilie und z.B. nach dem Studium oder der Young Professional Tätigkeit das volle Potenzial eines intelligenten Immobilieninvestments. Selbstredend können auch Studenteltern diesen doppelten Vorteil für ihre Kinder nutzen.

## MIETEN STATT KAUFEN?

Man könnte natürlich auch „nur“ mieten. Aber die Vormerkliste der Mietinteressenten ist heute schon sehr lang, so dass Kaufen der bessere Weg ist, sich frühzeitig eine Wohnung für das Studium oder Arbeitsbeginn zu sichern.

## KOMFORT FÜR STUDENTEN?

Warum durch drittklassiges Wohnen das Studium oder Berufseinstieg erschweren? Der Student oder der Young Professional von heute hat keine Zeit Möbel zusammen zu schrauben, tropfende Wasserhähne zu reparieren oder auf Schlaf zu verzichten, nur weil die Mitbewohner der WG feiern und nicht verstehen, worauf es ankommt. Auch Wartezeiten zur Nutzung von Gemeinschaftsbädern und Sanitäranlagen sind nicht jedermanns Sache. Hinzu kommt, dass er oder sie von Zuhause einen gewissen Wohnanspruch mitbringt. Die Brucklyn Apartments bieten alles, was man braucht und noch ein bisschen mehr. Warum verzichten und sich unnötig belasten?

## WER KÜMMERT SICH UM DIE VERWALTUNG?

Die Jost Verwaltungs GmbH, die auch 600 Apartments unserer Referenzobjekte „Student Living Campus“ und „Garching Living Center“ in Garching bei München verwaltet.

## UND DAS HAT SEINEN PREIS?

Natürlich kostet ein voll ausgestattetes 5-Sterne-Apartment mehr als ein Platz in einer Wohngemeinschaft. Insbesondere, wenn es so viel zu bieten hat wie z.B.:

- ✔ hochwertige Ausstattung der Apartments mit viel Komfort und Ambiente
- ✔ Communityflächen
- ✔ Bibliothek mit abgetrenntem Arbeitsbereich
- ✔ Cooking Lounge
- ✔ Hauseigenes, exklusives Kino mit Sky-Receiver
- ✔ Luxuriöser Sauna- und Wellnessbereich
- ✔ Basketball- und Fußballcourt auf dem Dach
- ✔ Beachvolleyballanlage vor dem Haus
- ✔ Lichtdurchflutetes Gym mit interaktivem PAVIGYM® Fitnesstechnologie im Haus
- ✔ Neueste Fitnessgeräte von Technogym®
- ✔ Roof-Top Pool mit Lounge-Terrasse

Wer es sich leisten kann, der wird seine Tochter oder seinen Sohn in den Brucklyn Apartments unterbringen, denn nur hier ist er oder sie genauso gut aufgehoben wie zuhause. Ein Großteil der Studenten in Erlangen haben Eltern mit Hochschulabschluss. Wir glauben, dass diese Eltern nicht am falschen Ende sparen.

## ENERGIESTANDARD, BAUSTANDARD, GREEN BUILDING?

Architektonisch und bautechnisch erfüllen die Brucklyn Apartments höchste Ansprüche: Solide gebaut nach modernsten Vorgaben mit hochwertigen Baustoffen und professionellen Installationen. Errichtet nach dem modernsten Energiestandard „KfW 40“ (analog Green Building). Und zur Sicherung unserer hohen Ansprüche an Qualität und Ausführung erfolgt ein umfassendes Baucontrolling inklusive Schlussabnahme bei der Fertigstellung.

## WER KÜMMERT SICH UM DIE ORDNUNG IN DER ANLAGE?

Der im Haus wohnende Hausmeister kümmert sich darum und zwar 24 Stunden an 7 Tagen die Woche.

## BEFINDEN SICH ALTLASTEN AUF DEM GRUNDSTÜCK?

Ganz klar nein!

## WELCHE SHARED SPACES GIBT ES IM OBJEKT?

Das The Brucklyn ist weit mehr als die Summe seiner Apartments. Hier entsteht vielmehr eine facettenreiche und international geprägte Community aus Gleichgesinnten. Und für diesen Community-Gedanken stehen insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> komfortabel ausgestattete Shared Spaces bereit, z.B. Cooking Lounge, Fernsehlounge mit zwei großen Flatscreens, Kicker und Billard, Bibliothek mit abgetrenntem Arbeitsbereich, hauseigenes exklusives Hightech-Kino, luxuriöser Sauna- und Wellnessbereich, lichtdurchflutetes Gym mit interaktivem PAVIGYM®, neueste Fitnessgeräte von Technogym®, Roof-Top Pool mit Lounge-Terrasse, Basketball- und Fußballcourt auf dem Dach, Beachvolleyballanlage vor dem Haus. Eben „5-Sterne-Komfort für Studenten und Young Professionals.“

## GIBT ES KELLERABTEILE UND ABSTELLRÄUME FÜR FAHRRÄDER?

JA - für Fahrräder stehen im Untergeschoss zwei großzügig dimensionierte Räume zur Verfügung sowie eine Outdoor-Fahrradbox. Die Anmietung von Kellerabteilen ist möglich.

## SIND PARKMÖGLICHKEITEN VORHANDEN?

JA – ausreichend viele Stellplätze sind im Parkhaus des Quartiers Brucklyn sowie in der Tiefgarage des The Brucklyn vorhanden.

## WAS IST ODER ENTSTEHT IN DER UMGEBUNG?

Mit dem Quartier BRUCKLYN im Stadtteil Erlangen-Bruck wird ein neues, einzigartiges Work- Lifestyle-Konzept verwirklicht. Für Menschen, die hohe Ansprüche an sich selbst stellen und ebenso an ihr Leben, Wohnen und Arbeiten. Dazu gehören inspirierende Wohn-, Arbeits- und Community-Flächen in Premium-Qualität und modernem Design, ein hohes Service-niveau von begleitenden Dienstleistungen, ein hoher Grad an Vernetzung untereinander, kurze Wege und flexible Mobilität. Und natürlich ein zukunftsweisendes Nachhaltigkeitskonzept, mit dem Sie bereits heute Ihre persönliche Klimawende vollziehen können.

## WIE IST DIE ANBINDUNG?

200 m bis zur S-Bahn, 5 Minuten bis Erlangen-Zentrum, 1 km zur Autobahn, 20 Minuten nach Nürnberg. Die Niederlassungen von Areva GmbH, Siemens und Siemens Campus, Adidas, Puma, Schaeffler AG befinden sich in der nahen Umgebung.

## WIE RENTIEREN SICH DIE BRUCKLYN APARTMENTS FÜR INVESTOREN?

Eine Immobilie ist immer eine gute Kapitalanlage. Vorausgesetzt, die Lage und die nachhaltig erzielbaren Mieten bilden eine langfristige solide Basis für attraktive Renditen. Hier in den Brucklyn Apartments ist die Konstellation aus mehreren Gründen optimal: Ein boomendes Marktumfeld mit der Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität (FAU) Erlangen, das auch in Zukunft eine breite Mieter- und Käuferschicht anspricht, ein solides Bauwerk mit höchstem energetischem Standard (KfW 40) und hochwertiger Ausstattung und ein umfangreiches 5-Sterne-Sorglos-Paket inkl. bis zu 20 Jahre Mietgarantie, Verwaltung und Management. Hier bekommt der Anleger eine Immobilie in Top-Lage mit attraktiver Rendite und schon für diesen Kaufpreis im Premiumsegment.

## WER KÜMMERT SICH UM DIE VERMIETUNG?

Der Verkäufer bietet dem Kapitalanleger ein „5-Sterne-Sorglos-Paket“ an. Die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mietet das Apartment bis zu 20 Jahre mit indexierter Mietvereinbarung an. Sie als Vermieter haben bis auf die Grundsteuer keinerlei Nebenkosten, wie Instandhaltungs- oder Verwaltergebühren zu bezahlen, das übernimmt alles die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH als Ihr Mieter.

## MÜSSEN DIE NEBENKOSTEN MIT DEN MIETERN ABGERECHNET WERDEN?

Das „5-Sterne-Sorglos-Paket“ beinhaltet all diese Leistungen, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen, außer, dass Sie den Mieteingang monatlich auf Ihrem Konto kontrollieren.

## WIE GUT UND WIE HALTBAR SIND DIE MÖBEL?

Es werden äußerst robuste und dabei trotzdem gemütliche Schreiner-Maßmöbel eingebaut. Die Qualität ist ausgezeichnet. Durch unsere umsichtige Verwaltung vor Ort achten wir bei jedem Mieterwechsel sorgfältig darauf, dass etwaige Beschädigungen sofort repariert werden und sichern damit auch in diesem Bereich nachhaltig den Wert Ihrer Investition. Und das Beste daran: Für Sie als Investor entstehen hieraus keinerlei Kosten.

## WIE SETZT SICH DER KAUFPREIS ZUSAMMEN?

Der gesamte Kaufpreis setzt sich aus Teilbeträgen für Apartment, Möblierung und Kfz-Stellplatz zusammen.

## WANN MUSS ICH DEN KAUFPREIS BEZAHLEN?

Nach Beurkundung des Kaufvertrages wird der Notar allen Beteiligten eine Fälligkeitsanzeige des Kaufpreises zusenden. Danach kann der Kaufpreis gezahlt werden.

## WELCHE KOSTEN KOMMEN NOCH ZUM KAUFPREIS DAZU?

Die Erwerbsnebenkosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer (nicht auf Möbel und Einrichtungen), den Notargebühren sowie den Grundbuchkosten zusammen. Sollten Sie Teile oder den gesamten Kaufpreis finanzieren, kommen eventuell die Eintragungskosten einer Grundschuld für Ihre Bank hinzu.

## WIE SIEHT ES MIT DER STEUERLICHEN FÖRDERUNG (AFA) AUS ?

Bei der AfA handelt es sich um einen Begriff des Einkommensteuerrechts. Mit ihm wird der Teil von Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben bezeichnet, der sich auf die abnutzungsbedingte Wertminderung eines Wirtschaftsgutes bezieht. Die lineare AfA beträgt 2 Prozent. Berechnungsgrundlage sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes. Nicht einbezogen wird der Wert des erschlossenen Baugrundes, auf dem das Gebäude errichtet wurde. Die AfA wird nur für vermietete Objekte gewährt. Sie erhalten eine entsprechende Bestätigung für das Finanzamt mit dem Ausweis des Grund- und Bodenanteils. Die Möblierung kann über einen kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden. Die Möblierung kann mit 10 % jährlich (Sonder-AfA) über 10 Jahre abgeschrieben werden. Weitere Fragen hierzu und zu anderen steuerlichen Aspekten kann Ihnen Ihr Steuerberater beantworten.