

**Effizienzhaus  
KfW QnG**

**bezugsfertig  
Q3/2026**

**SIMON 65**

**Nachhaltige Neubauwohnanlage – Weitsichtiges Investment**

**40 NEUBAUWOHNUNGEN, SIMONSTRASSE 65, FÜRTH**



# INHALT

<b>INVESTMENT HIGHLIGHTS</b>	<b>SEITE 3–4</b>
<b>PROJEKT</b>	<b>SEITE 5–15</b>
Projektüberblick	5–6
Timing	7
Grundrisse	8–13
Ausstattung	14–15
<b>LAGE</b>	<b>SEITE 16–20</b>
Mikrolage	16
Makrolage	17
Wirtschaft	18–19
<b>BAUHERR</b>	<b>SEITE 20–21</b>
<b>HAFTUNGSAUSSCHLUSS</b>	<b>SEITE 22</b>





# SIMON 65

## NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 40 WOHNHEITEN IM KfN QnG-Standard



### Erfahrener Bauträger

Wir sind Bauträger mit 30-jähriger Erfahrung, wertgeschätzter Anbieter sowie Partner für und von professionellen Investoren und privaten Anlegern.



### Energieeffiziente Neubauwohnimmobilie

SIMON 65 wird als sparsames Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (Kfn QnG) errichtet → Finanzierungsoption über KfW-Programm 298



### Cashflow

SIMON 65 kann individuell auf die vertrieblichen Vorstellungen konzipiert werden, so z.B. mit oder ohne Mietpoolkonzept. Mieterträge sind aufgrund der sehr guten Lage nachhaltig erzielbar.



### Begehrte Wohnlage

Die Wohnanlage liegt zentral, unweit der Fürther Innenstadt und ist über den nahegelegenen Hauptbahnhof, der U-Bahn sowie mehrerer Bushaltestellen hervorragend an den ÖPNV angebunden



### TOP RENDITE

Alle Wohnungen sind freifinanziert. Im zuzugsstarken Fürth können die angesetzten SOLL-Mieten ohne Probleme mit guten und bonitätsgesicherten Mietern besetzt werden



### IDEALE Wohnungsgrößen

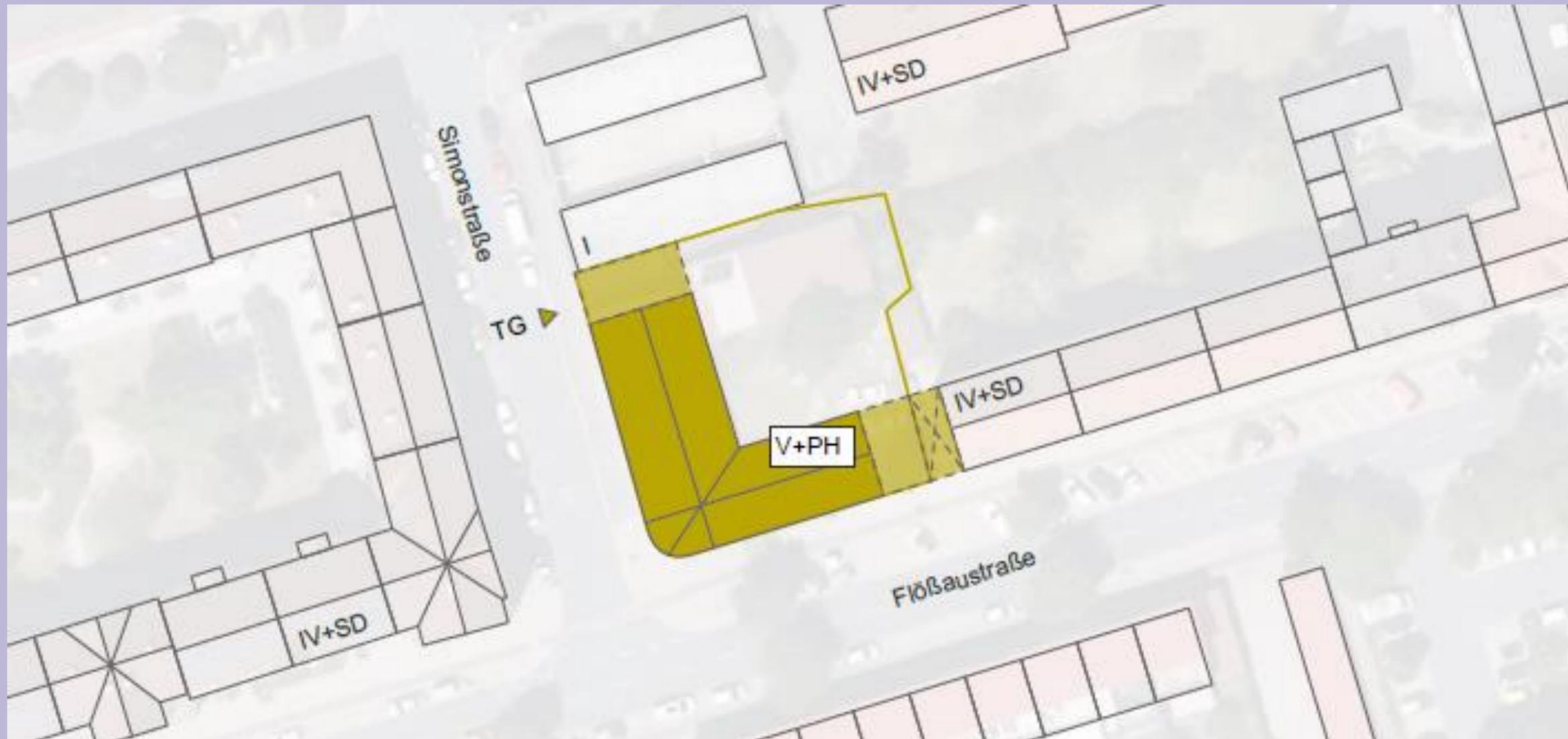
Sehr gute Vermietbarkeit dank nachgefragter 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit einer Durchschnittswohnungsgröße von ca. 58 m<sup>2</sup>.

### FAZIT:

**Mit der Auswahl des Standorts, dem durchdachten Konzept und der nachhaltigen Bauweise sind alle Weichen für eine ertragsstarke und langfristig solide Investition gestellt.**

# SIMON 65

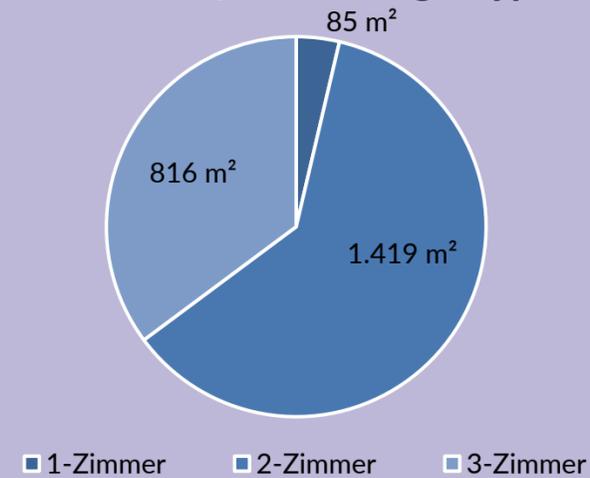
---



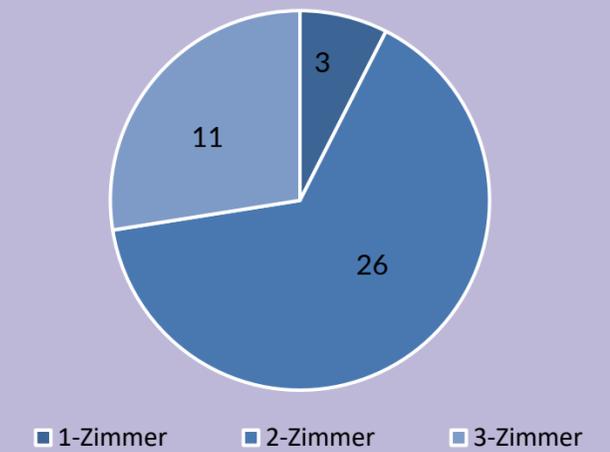
# SIMON 65

ADRESSE	SIMONSTRASSE 65, FÜRTH
Vermietbare Fläche	ca. 2.320 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 1.142 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	40 Stk.
Ø Wohnungsgröße	ca. 58 m <sup>2</sup>
Geschosse	5 / 1
Fertigstellung	Q3/2026
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienz:	KfN QnG
Denkmalschutz:	Nein
Art der Stellplätze:	40 Tiefgaragenstellplätze
Anzahl Fahrradstellplätze:	79 Fahrradstellplätze
Ausstattung:	Alle Wohnungen werden mit Küchen ausgestattet
Zahlungsmodalität:	Zahlung nach Baufortschritt (MABV)

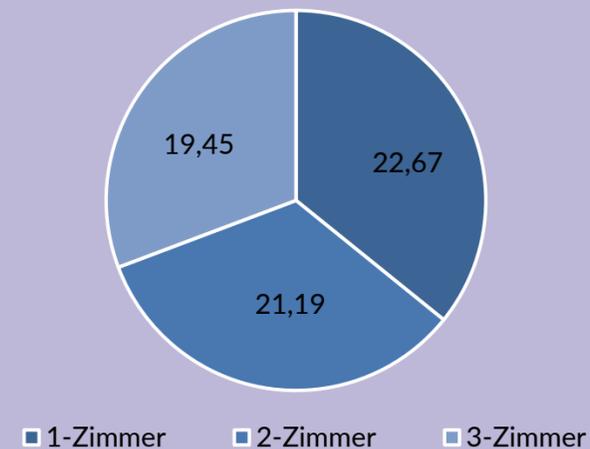
Fläche / Wohnungs-Typ



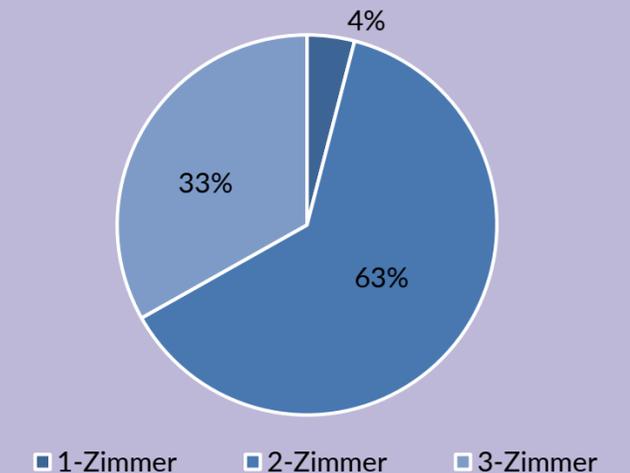
Anzahl / Wohnungs-Typ



Ø -€/m<sup>2</sup> \* / Wohnungs-Typ



Anteil JNKM / Wohnungs-Typ



# SIMON 65

---

## MIT PLAN INS ZIEL

Baubeginn  
Q1/25



Fertigstellung  
Rohbau  
Q4/25

Beginn  
Innenausbau  
Q3/25



Fertigstellung  
Q3/26



# SIMON 65

---

## GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

TYP 1-Zimmer

TYP 2-Zimmer

TYP 3-Zimmer



# SIMON 65

---

## GRUNDRISS 2.-3.OBERGESCHOSS

TYP 1-Zimmer

TYP 2-Zimmer

TYP 3-Zimmer



# SIMON 65

---

## GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS

TYP 1-Zimmer

TYP 2-Zimmer

TYP 3-Zimmer



# SIMON 65

## GRUNDRISSBEISPIELE



EG / WE 5

### TYP 1-ZIMMER

- Optimal für Singles
- Offenes Wohnraumkonzept
- Moderne, komfortable Ausstattung
- Erholungswert durch großzügige Außenflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,20 m <sup>2</sup>
Diele	8,75 m <sup>2</sup>
Freibereich 5.OG (50%)	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>29,05 m<sup>2</sup></b>

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	13,27 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,24 m <sup>2</sup>
Diele	6,77 m <sup>2</sup>
Freibereich 5.OG (50%)	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>27,16 m<sup>2</sup></b>



4.OG / WE 34

# SIMON 65

## GRUNDRISSEBEISPIELE



EG / WE 3

### TYP 2-ZIMMER

- Optimal für Paare und Singles
- Geräumiger Wohnraum mit 2 Zimmern
- Moderne, komfortable Ausstattung
- Erholungswert durch großzügige Außenflächen

Diele	6,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	19,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,10 m <sup>2</sup>
AR	2,47 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,97 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>53,30 m<sup>2</sup></b>

Diele	6,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	21,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,05 m <sup>2</sup>
AR	2,75 m <sup>2</sup>
BAD/WC	6,36 m <sup>2</sup>
Wintergarten	4,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>55,98 m<sup>2</sup></b>



2.OG / WE 16

# SIMON 65

## GRUNDRISSBEISPIELE



5.OG /WE 38

### TYP 3-ZIMMER

- Ideal für Familien oder Paare mit Bedarf für Home-Office
- Geräumiger Wohnraum mit 3 Zimmern
- Moderne, komfortable Ausstattung
- Erholungswert durch großzügige Außenflächen

Diele	6,21 m <sup>2</sup>
AR	1,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,99 m <sup>2</sup>
Kind	11,64 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	37,19 m <sup>2</sup>
BAD/WC	6,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,59 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	14,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>99,79 m<sup>2</sup></b>

Diele	6,07 m <sup>2</sup>
AR	2,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,24 m <sup>2</sup>
Kind	10,33 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	24,28 m <sup>2</sup>
BAD/WC	6,36 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,76 m <sup>2</sup>
Wintergarten	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,45 m<sup>2</sup></b>



2.OG /WE 15

# SIMON 65

## STRAPAZIERFÄHIGE ELEGANZ

Eine Bauweise, die die Zukunft in sich trägt. Eine Architektur, die sich so zeitgemäß und zugleich zeitlos präsentiert. Mit klarer Farb- und Formensprache fügt sich das Objekt nach seiner Fertigstellung optimal in die Umgebungsbebauung ein. Die Fassaden werden mit gezielt auflockernden Farbkonzept gestaltet. Durch angepasste Akzente wird ein spannender Kontrast erzeugt. Bodentiefe Fenster, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Loggien runden das Konzept wohnqualitätserhöhend ab. Im Inneren der als **Effizienzhaus KfW-QnG** ausgeführten Wohnanlage überzeugen die Wohnungen mit einer **hellen, zeitlosen und modernen Wohnatmosphäre**. Die ausgewählten Materialien und Ausstattungsdetails präsentieren sich dabei stilvoll sowie zugleich strapazierfähig und langlebig.



Abbildung beispielhaft

### HOHE WOHNQUALITÄT



- **Freibereiche:** 80% der Wohnungen verfügen über eine Austrittsmöglichkeit wie z.B. Terrasse, Balkon, Dachterrasse, Wintergarten oder Garten, die restlichen 20% verfügen über einen zugeteilten Ersatzfreibereich im 5.Obergeschoss
- **Bodenbeläge:** Hochwertiges Vinyl in Holzoptik in allen Aufenthaltsräumen, Feinsteinzeug Fliesenbelag in den Bädern und Toiletten
- **Beheizung:** Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten in allen Räumen
- **Ausstattung:** Sanitär und Armaturen in Küchen, Bädern und Toiletten von namhaften Marken-Herstellern
- **Technik:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren, modernes Schalterprogramm und Gegensprechanlage mit Videofunktion
- **Komfort:** Aufzug in alle Etagen, Tiefgarage mit vollwertigen Einzelstellplätzen mit Vorrichtung für E-Ladestationen gem. GEIG und praktischen Fahrradabstellmöglichkeiten auch für Lastenräder

# SIMON 65

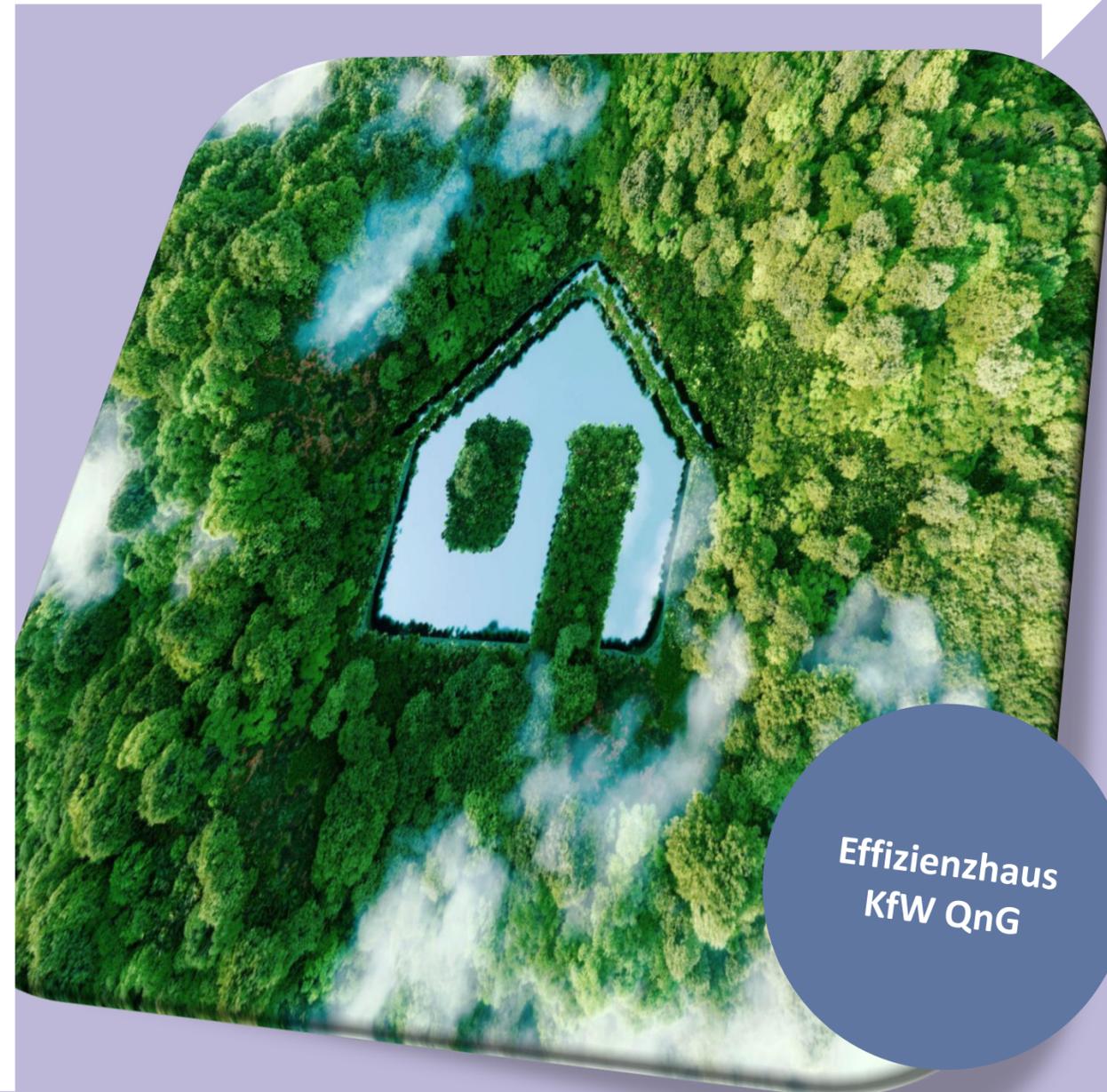
## ESG-KONFORMITÄT



### KRITERIEN FÜR EIN EFFIZIENZHAUS KfW-QnG

- **Umfassender Wärmeschutz:**  
Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem (HBCD-frei)  
Fenster und Fenstertüren gemäß DIN EN 12606-2020,  
Klasse A 3-fach-wärmedämmverglast mit entsprechenden  
Schallschutzverglasungen gem. bauphysikalischen Vorgaben
- **Dachbegrünung:**  
Flachdachbau mit tlw. extensiver Dachbegrünung
- **Umweltschonendes Heizen:**  
Heiztechnik mit Übergabestationen und geplanter  
Fernwärme als Primärenergieträger
- **Soziales:**  
Mit Aufzug von der Tiefgarage bis ins 5.Obergeschoss erfüllt das Objekt die  
Erfordernisse der Barrierefreiheit gem. BayBo und ermöglicht den Zutritt für  
jedermann
- **Governance:**  
Die klare und festgelegte Governance bei diesem Projekt, sorgt für schnelle  
Entscheidungen, klare Verantwortlichkeiten und letztlich maßgeblich für den  
Erfolg

Geringe Nebenkosten verbunden mit umweltfreundlicher Technik  
versprechen ein zukunftssträchtiges ESG-konformes Investment





# SIMON 65

Fernmeldeturm

HBH Nürnberg  


Haltestelle Stadtgrenze  


HBH Fürth  


  
EDEKA

  
Humanistische  
Grundschule +  
Kindergarten Fürth

  
Kath.  
Kindertagesstä  
tte St. Heinrich

  
Norma

  
Norma

  
Südstadtpark

  
Grundschule  
Fürth

  
Netto Marken-Discount

  
Grundschule  
Frauenstraße

  
Johanniter-Kinderkrippe  
"Schatzkiste"

  
Hardenberg-  
Gymnasium

Fürth  
Zeppelinstr.  


  
EDEKA Dorok

ALDI SÜD

  
S65

  
S65

SIMONSTRASSE 65  
90763 FÜRTH

 EINKAUFEN

 KINDERBETREUUNG/  
BILDUNG

 FREIZEIT

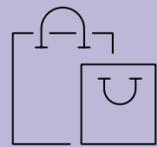
# SIMON 65

## METROPOLREGION NÜRNBERG/FÜRTH



EINWOHNERZAHL  
METROPOLREGION  
NÜRNBERG

**3,6 MIO.**



BIP JE ERWERBSTATIGER

**78.328 €**

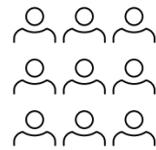
BUNDESDURCHSCHNITT  
46.020 €



UNTERNEHMEN

**170.000**

## STADT FÜRTH



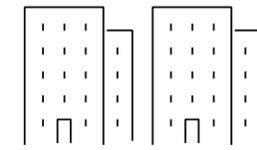
EINWOHNERZAHL

**135.056**



KAUFKRAFT

**105,0**



BEDARF WOHNUNGEN

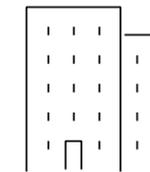
BIS 2035

**+10.350**



HAUSHALTE

**70.125**



WOHNBAULÜCKE

BIS 2025

**-4.600**



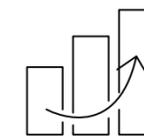
ARBEITSLosenQUOTE

**5,6 %**



BIP

**4,6 Mrd. €**



BIP ZUWACHS BINNEN 5 JAHREN

**14,3 %**

# SIMON 65

## ZAHLEN UND FAKTEN

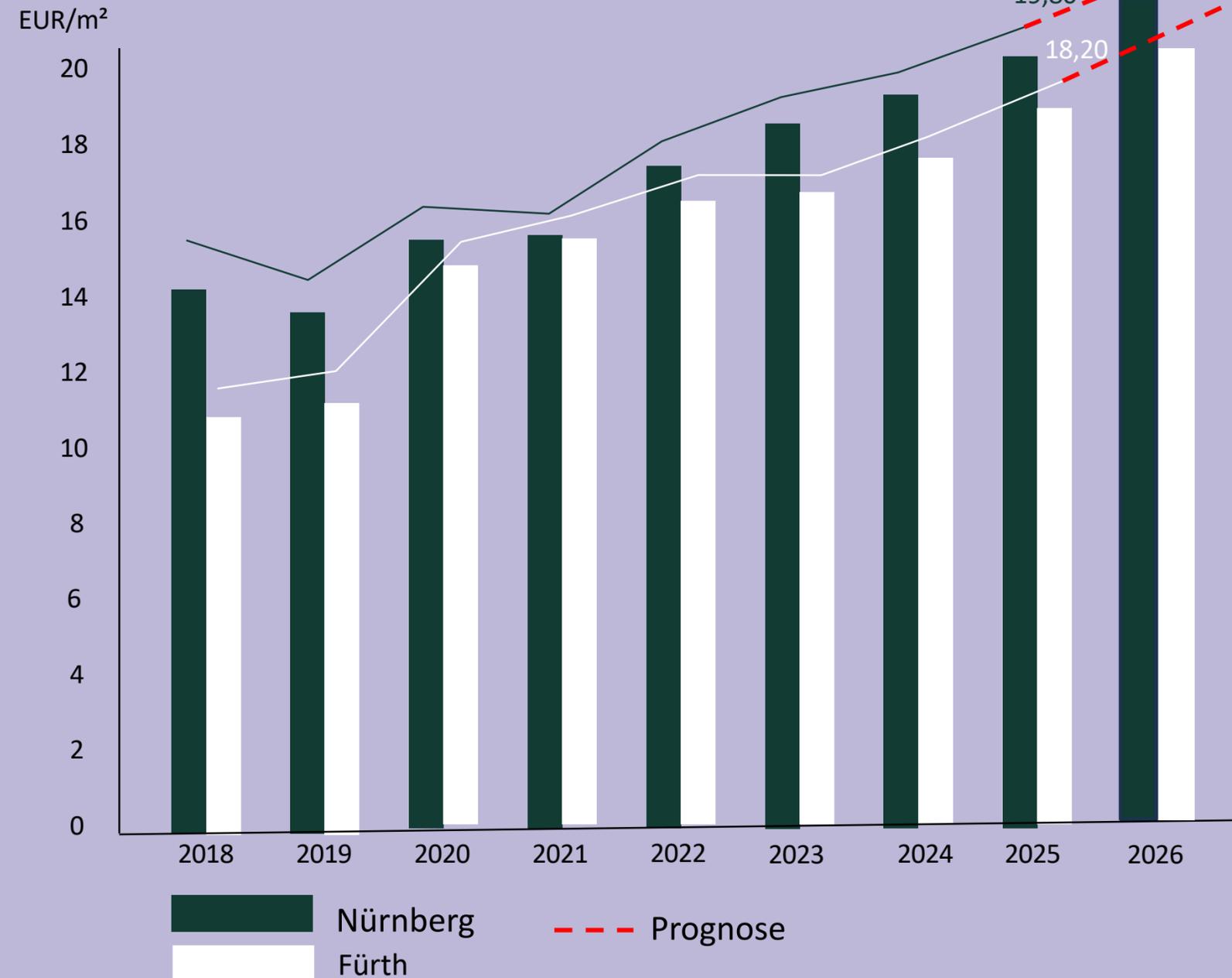
Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis. Und gerade in Metropolregionen liegen Bedarf und Angebot meist deutlich auseinander. So auch in Fürth, was sich nicht zuletzt auch in der **seit Jahren konstant geringen Leerstandsquote im Bereich Wohnen** widerspiegelt. Mit dem vorliegenden Investmentangebot wird dringend benötigter Wohnraum geschafffffen, der vor dem Hintergrund der enormen Nachfrage in der Stadt **schnelle Vermietbarkeit und somit ein hohes Renditepotenzial** birgt.

## FAZIT

- Die Kaltmieten werden aufgrund der aktuellen herrschenden Wohnungsbaulücke steigen
- Die Zeichen stehen auf konstanten und wertgesicherten Cashflow und somit auf Rendite

## MIETPREISENTWICKLUNG / ANGEBOTSMIETEN NEUBAU FÜRTH

(Durchschnitt alle Wohnungsgrößen ohne Ausstattung z.B. Küchen, Möbel)



## JAHRZEHNTELANGE ERFAHRUNG FÜR MAXIMALE INVESTMENTSICHERHEIT

### P&P GROUP, VERKÄUFER UND BAUHERR

Die P&P Group entwickelt, revitalisiert und vermarktet **seit 30 Jahren Gewerbeimmobilien und Wohnbauprojekte**. Bei einem Jahresumsatz von über 150 Millionen Euro Umsatz, einem Entwicklungsvolumen von deutlich über 2 Milliarden Euro und knapp 100 Mitarbeitern deckt P&P als **Initiator, Investor und Asset-Manager alle Bereiche der Immobilienwirtschaft** ab. Zu den Kernkompetenzen zählen die Neubauentwicklung und die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Altbauten.



POSTLOFTS, NÜRNBERG: 63 WOHNEINHEITEN, FERTIGSTELLUNG 2008



SPIEGELSTRASSE, FÜRTH: 92 WOHNEINHEITEN, FERTIGSTELLUNG 2022



THUMENBERGER WEG, NÜRNBERG: 94 WOHNHEIMEN, FERTIGSTELLUNG 2022

Die P&P Group versteht sich als Ihr Partner und hat dies in den letzten 30 Jahren gelebt. **Ein zuverlässiger Partner bildet stets die Grundlage für ein erfolgreiches Investment.** So ist eine Fertigstellung des Objektes zu jeder Zeit sichergestellt, unabhängig von einer Finanzierung des Bauvorhabens hat man mit der P&P Group einen solventen Partner als Verkäufer an seiner Seite. Die P&P Group hat hier in den letzten Jahrzehnten bereits ein überdurchschnittliches Maß an Zuverlässigkeit in der Umsetzung diverser Projekte unter Beweis gestellt.

Durch die Expertise in der Planung und Realisierung größerer Bauvorhaben, **gepaart mit vertrauensvollen, zuverlässigen und langjährigen Partnerschaften** mit Handwerkern, kann bereits heute ein überdurchschnittliches Ergebnis bei der Ausführung vorausgesetzt werden.



ZOLLHOF, NÜRNBERG: 89 WOHNHEIMEN, FERTIGSTELLUNG 2017

# SIMON 65

---



SIMONSTRASSE 65  
90763 FÜRTH

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und mit größtmöglicher Sorgfalt auf Korrektheit und Vollständigkeit überprüft. Gleichwohl sind inhaltliche Fehler nicht auszuschließen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung und Garantie. Es wird keinerlei Verantwortung oder Haftung für etwaige inhaltliche Unrichtigkeiten übernommen.

## COPYRIGHT

Bilder P & P Group, Visualisierungen aus Sicht des Illustrators