

---

# Alle unter einem Dach - im grünen Oberasbach





Dürfen wir vorstellen?

# Ihr neues Zuhause

In diesem Exposé lernen Sie eine ganz besondere Immobilie kennen: ein Haus im grünen Oberasbach für bis zu drei Generationen. Verschaffen Sie sich auf den nächsten Seiten einen ersten Eindruck vom Haus.

## INHALT

### Das Haus

Rahmendaten	4
Lage	10
Details	14
FAQs	44

### ImmoNürnberg

Ihr Plus	46
Unsere Erfahrung	50
Tippgeber werden	52







HAUSANSICHT

RUDOLFSTRASSE 35, 90522 OBERASBACH

### Die Rahmendaten

Das Gefühl ist entscheidend bei der Wahl der passenden Immobilie, jedoch geben die Daten den Rahmen vor. Daher finden Sie auf den folgenden Seiten einen Überblick über wichtige Daten zum Haus.

Das Haus liegt in einem schönen Wohngebiet und überzeugt alleine durch Helligkeit und Größe. Auf insgesamt vier Ebenen haben Sie viel Platz, um großzügig mit Ihrer Familie zu wohnen oder z.B. Mehrgenerationenwohnen als modernes Wohnkonzept umzusetzen. Durch den ausgebauten Bereich im Keller und die Ausbaureserve im Dachgeschoss haben Sie sogar noch mehr Platz und können z.B. ein abgetrenntes Homeoffice mit einrichten.

ADRESSE	Rudolfstraße 35, 90522 Oberasbach-Petershöhe
ZIMMER	EG 2 + Wohnküche + Bad + WC + Terrasse 1. OG 4 + Bad + Dachterrace + Balkon DG 3 + Bad + WC + Ausbaureserve KELLER 3 Kellerräume, Heizungs- und Waschraum + ausgebauter Bereich (2 Zimmer + Bad)
WOHN-/NUTZFLÄCHE	ca. 277 m <sup>2</sup> + ca. 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Keller) + ca. 27 m <sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss
BAUJAHR	1968
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 897 m <sup>2</sup>
ZUSTAND	gepflegt
NUTZUNG	frei werdend
VERFÜGBARKEIT	nach Absprache
ENERGIEEFFIZIENZ	Bedarfsausweis, 265,8 kWh/m <sup>2</sup> a, H, Öl, BJ 1967
PARKEN	Doppelgarage + Stellplatz
KAUFPREIS	779.000,- €
KÄUFERPROVISION	1,79 % (inkl. 19 % MwSt.)

*Alles im Blick.*



# weitere wichtige Details

RUDOLFSTRASSE 35, 90522 OBERASBACH

## Rund um Ihr neues Zuhause

Nach den allgemeinen Rahmendaten des Hauses geht es jetzt um die Details. Diese sind wichtig, wenn Sie den Wert der Immobilie für sich einschätzen möchten.

### 01 Wohnlageneinordnung

Bereitgestellt vom iib-Institut gibt diese Karte einen guten Überblick über das Umfeld der Immobilie. Hier wird nach Kriterien wie z.B. Nähe zu Geschäften, Schulen, Personennahverkehr oder auch der Lärmbelastung bewertet. Gemäß dieser Einordnung liegt das Haus in einem Bereich "mittlerer Wohnlage" (2,5) mit starker Tendenz zu "guter Wohnlage" (ab 2,6).



WOHNLAGEN © IIB-INSTITUT.DE

### 02 Grundbuchstand

Im Grundbuch sind keine Belastungen eingetragen, die auf die Benutzbarkeit des Hauses im jetzigen Zustand einen Einfluss haben. Einzig der informative Vermerk mit der Bahnlinie neben dem Grundstück ist in Abteilung 2 eingetragen. Eine Belastungsvollmacht für Ihre Bank kann bei der Beurkundung erteilt werden.

### 03 Laufende Kosten

Für alle laufenden Kosten schließen Sie selbst Verträge mit den jeweiligen Anbietern ab, daher können diese aktuell nicht genau beziffert werden. Sie können aber von ungefähr 3 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat ausgehen. Darin enthalten sind auch die vierteljährliche Grundsteuer (101,34 €), Müllgebühr (37,05 €) und Schmutzwassergebühr (96,00 €). Als Anhalt ebenfalls mit eingerechnet ist eine Instandhaltungsrücklage. Dies ist natürlich ein ganz flexibler Posten, den Sie komplett selbst bestimmen.

### 04 Zustand des Hauses

Das Haus ist in einem sehr gut gepflegten Zustand und kann daher direkt bezogen werden. Es gibt keinen dringenden Instandhaltungsbedarf bzw. Rückstau. Einzige von uns empfohlene Maßnahme ist die Installation einer neuen Zentralheizung, z.B. einer energieeffizienten Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik auf dem Süd-Dach. Bisher wird die Kombination aus Ölheizung und einer älteren Wärmepumpe dual genutzt.

Der gute Zustand ergibt sich auch daraus, dass ständig Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind. Das waren u.a.:

- 1995 - neue Elektroinstallation im EG
- 1998 - Bad im OG neu
- 1999 - Bad im EG neu
- 1999 - Dach neu gedeckt
- 2004 - alle Fenster erneuert (tlw. Schallschutz)
- 2008 - Kanalsanierung
- 2014 - Gehweg und Terrasse neu
- 2017 - Balkone verdichtet und neue Geländer



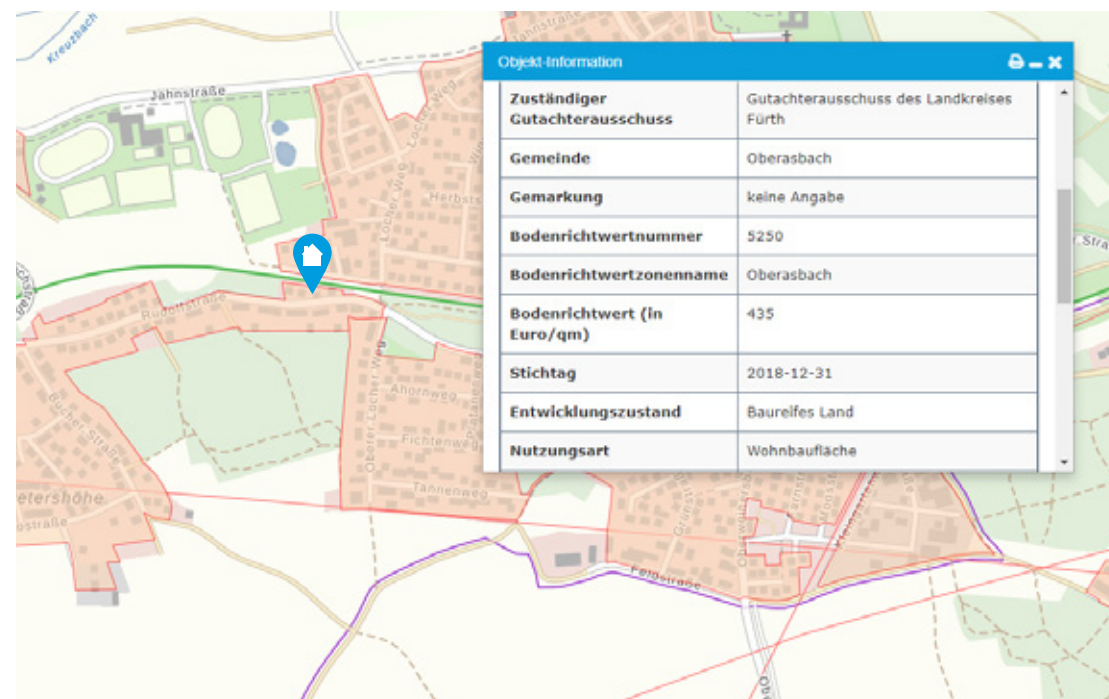
# weitere wichtige Details II

RUDOLFSTRASSE 35, 90522 OBERASBACH

## 01 Bodenwert

Ein Bestandteil des Kaufpreises ist der Anteil für das Grundstück. Diesen ermitteln wir mit Hilfe des Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wird. Dieser sagt aus, wie viel ein Quadratmeter im Durchschnitt wert ist. Im Fall dieser Immobilie liegt dieser Wert bei 435 € / m<sup>2</sup>. Der Bodenwert ergibt sich dann durch die Multiplikation mit der Grundstücksgröße: 435 € / m<sup>2</sup> x 897 m<sup>2</sup> = 390.195 €

Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Veröffentlichung der neuen Richtwerte (Stichtag 31.12.2020) der Wert erhöht.



GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE DES LANDKREIS FÜRTH | AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE MIT DEM STICHTAG 31.12.2018 | ERZEUGT AM 03.03.2021

## 02 Ortsübliche Miete

Auch wenn Sie nicht vorhaben, das Haus zu vermieten, sind diese Zahlen relevant für Sie. Bei der Ermittlung des Kaufpreises spielt die theoretische Vermietbarkeit eine große Rolle. Bei der Größe von 277 m<sup>2</sup> ergibt sich eine ortsübliche Miete von 2.585 € / Monat (Kaltmiete, inkl. Garage). Da es für die Stadt Oberasbach keinen qualifizierten Mietenspiegel gibt, wird auf eine Auswertung von Vergleichsangeboten über die Internetseite [wohnpreis.de](http://wohnpreis.de) zurückgegriffen.

Die Empfehlung der Miethöhe liegt bei 2.500 €, da dies ein "glatter Betrag" ist. Die Jahresnettokaltmiete liegt damit bei 30.000 €. Die Rendite bei einer Vermietung liegt bei ca. 3,85 %, was bei einem Haus ein sehr guter Wert ist.

Oberasbach	Oberasbach	Oberasbach
<b>Schätzung</b> Kaufpreisermittlung	<b>24 Monate</b> Obersbach	<b>Aktuell online</b> Obersbach
<b>9,33 €</b> pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Oberasbach	<b>9,09 €/m<sup>2</sup></b> 449 Fälle in Oberasbach	<b>11,40 €/m<sup>2</sup></b> 22 Fälle in Oberasbach
<b>Ø 2.585 €</b> bei 277 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>-,- €/m<sup>2</sup></b> - Fälle	<b>-,- €/m<sup>2</sup></b> - Fälle
	<b>7,25 - 10,54 €/m<sup>2</sup></b> Preisspanne	<b>7,25 - 14,17 €/m<sup>2</sup></b> Preisspanne

MIETPREISSCHÄTZUNG VON WOHNPREIS.DE  
ERZEUGT AM 03.03.2021

## 03 Ausbaumöglichkeiten

Im Dachgeschoss haben Sie noch eine Ausbaureserve. Etwas mehr als die Hälfte der Fläche wurde in den vergangenen Jahren bereits ausgebaut. Damit gibt es hier schon drei nutzbare Zimmer und alle notwendigen Anschlüsse (Sanitär, Heizung) sind vorhanden. Der größte Raum im Dachgeschoss ist noch ein klassischer Dachboden und kann von Ihnen gestaltet werden.

## 04 Ausgebauter Kellerbereich

Der ausgebaute Bereich im Souterrain verfügt über einen eigenen Zugang (Gehweg und Eingangstüre). Diese wurde bisher möbliert in Kurzzeitmiete über die Plattform [hc24.de](http://hc24.de) angeboten. Aktuell ist dieser Bereich auch noch vermietet, wird aber im Juni frei.

Sie könnten hier ein Büro oder separaten Gästebereich einrichten. Formal muss man aber sagen, dass die Räume "nicht zum dauerhaften Aufenthalt" geeignet sind. Das bedeutet, es handelt sich nicht um Wohnräume im eigentlichen Sinn. Sie können den Bereich natürlich frei nutzen, dieser zählt mit seiner Fläche von ca. 32 m<sup>2</sup> aber nicht zur berechneten Wohnfläche.





RUDOLFSTRASSE 35, 90522 OBERASBACH

### Zuhause in Oberasbach

Lässt man den Trubel Nürnbergs hinter sich, ist Oberasbach ein willkommener Ausgleich. Hier wohnen Sie ganz in der Nähe vom Naturschutzgebiet Hainberg und idyllisch zwischen Wiesen und Feldern.



# das Umfeld? Überzeugt!

## DIE LAGE

### Grüne Wohnlage

Das Haus befindet sich im südlichen Teil von Oberasbach (Petershöhe), unterhalb der S-Bahn-Verbindung nach Nürnberg. Durch die Lage ist es gut an die Großstadt angebunden. Gleichzeitig sind es nur ein paar Schritte ins Grüne. Ein Vorteil, den viele Familien schätzen.

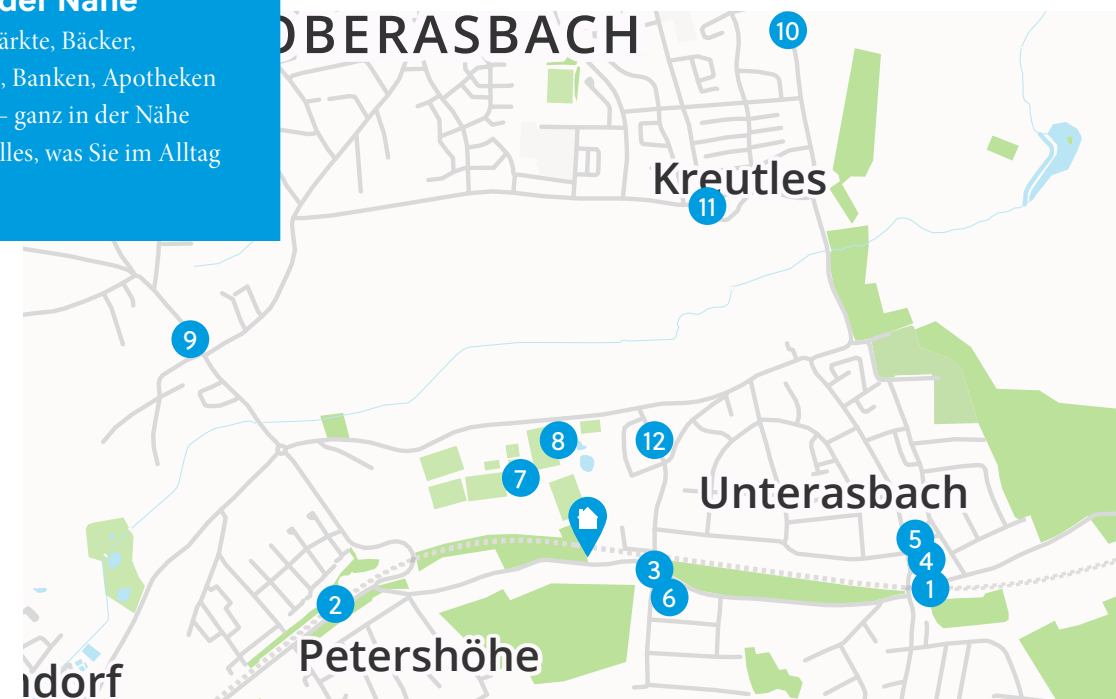


GRÜNES WOHNUMFELD

- 1 S-Bahn-Haltestelle Unterasbach 2 S-Bahn-Haltestelle Oberasbach  
3 Bushaltestelle 4 Bäcker 5 Apotheke 6 Spielplatz 7 Sportverein 8 Skatepark  
9 Restaurant 10 Supermarkt 11 Restaurant 12 Kindergarten

### 01 Alles in der Nähe

Ob Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Banken, Apotheken oder Ärzte – ganz in der Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen.



© OPENSTREETMAP-MITWIRKENDE

### 02 Einkaufen und Gastronomie

Oberasbach ist ein Zusammenschluss aus mehreren Ortsteilen – entsprechend gibt es in jeder Himmelsrichtung empfehlenswerte Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten gibt es vor allem entlang der Rothenburger Straße, aber auch bei den sympathischen Einzelhändlern und Bauernmärkten ums Eck.

### 03 "Oberasbach verbindet"

So lautet das Motto der zweitgrößten Stadt im Landkreis Fürth. Damit ist vor allem das Miteinander gemeint – ob im aktiv gelebten Vereinsleben, im ehrenamtlichen Einsatz oder einfach beim herzlichen "Hallo" unter Nachbarn.

### 04 Gute Verkehrsanbindung

Mit der S-Bahn benötigen Sie gerade einmal 10 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof, mit dem Auto sind es ca. 20 Minuten. Die S-Bahn-Station erreichen Sie in etwa 7 Gehminuten. Außerdem verkehrt ein Bus in Richtung Ortsmitte Oberasbach, Stein und Zirndorf.

### 05 Familienfreundlich

Von der Grundschule bis zum Gymnasium können Ihre Kinder hier zur Schule gehen. Daneben gibt es Spielplätze, einen Skatepark, Freizeitangebote in den Ferien, Sportvereine und z.B. die Freiwillige Feuerwehr, die auch Kinder- und Jugendarbeit betreibt.



# das Haus im Detail

RUDOLFSTRASSE 35, 90522 OBERASBACH

## Willkommen!

Sie öffnen gedanklich die Haustüre, treten in den Flur und legen Ihre Garderobe ab. Hier sind Sie nun – in vielleicht Ihrem neuen Eigenheim. Nur zu, gehen Sie hinein und sehen Sie sich das Innere des Hauses an. Jetzt noch auf Bildern und später bei einem Besichtigungstermin vor Ort.

Ein paar  
Ausstattungsdetails  
im Überblick.

HEIZUNG	Öl-Zentralheizung
BÖDEN	u.a. Fliesen, Parkett, Laminat
EINBAUKÜCHE	im EG sowie 1. OG (verbleiben im Haus)
TERRASSE UND GARTEN	Terrasse nach Süden im EG, Süd-Balkon und Dachterrasse im 1. OG
BÄDER	modernisierte Bäder im EG und 1. OG, kleine Dusche und WC im DG
BESONDERHEITEN	u.a. Außenjalousien, Markisen an beiden Terrassen, ausbaufähiges Dachgeschoss, ausgebauter Bereich mit separatem Eingang im Keller



GRUNDRISS EG (\*FLÄCHE DER TERRASSE WIRD ZUR  
HÄLFTE DER WOHNFLÄCHE ZUGERECHNET)





WOHNZIMMER - WIE ES MAL AUSSEHEN KANN  
(VIRTUELLES HOMESTAGING)

# das *Erdgeschoss*

WOHN- UND ESSZIMMER

## Gemeinsam wohlfühlen

Für viele Familien ist es das Herzstück im eigenen Zuhause: das Wohnzimmer. Hier wird gemeinsam gegessen, gespielt, der Lieblingsfilm geschaut, mit Familie und Freunden gemütlich auf der Couch gesessen. Machen Sie diesen Raum zu Ihrem persönlichen Familienmittelpunkt – und wie der mal aussehen kann, sehen Sie auf dem oberen Bild.



*Machen Sie es sich  
gemütlich!*

WOHNZIMMER (AKTUELL)



WOHN- UND ESSZIMMER

**Sonnige Aussichten**

Fast über die komplette Länge des Wohnzimmers erstreckt sich eine Fensterfront mit Tür zur Terrasse. Damit ist der gesamte Raum wunderbar hell – für zusätzliches Licht sorgt ein Fenster im hinteren Essbereich.



WOHNBereich



ESSBEREICH

Der Flur verbindet alle Räume im Erdgeschoss miteinander – und führt zur Treppe ins 1. OG.



FLUR



## KÜCHE

### Ideal für Hobbyköche

Mit über 16 m<sup>2</sup> ist die Küche der zweitgrößte Raum im Erdgeschoss. Damit gibt es nicht nur jede Menge Platz für Ihre Kochutensilien, sondern auch zum gemeinsamen Kochen und Backen. Auch in diesem Raum lässt sich ein Esstisch noch gut unterbringen. Zusätzliche Staumöglichkeiten bietet der Vorratsraum in der Küche.



KÜCHE MIT ZUGANG ZUM GARTEN

*Essen ist fertig!*



KÜCHE MIT ESSPLATZ UND VORRATSRaum



KÜCHE



SCHLAFZIMMER UND BAD

**Praktisch aufgeteilt mit guter Größe**

Sowohl Badezimmer als auch WC wurden Ende der 90er modernisiert. Die schlicht weißen Fliesen sind absolut zeitlos und die Duschwanne ist ideal für Schaumbadliebhaber und Duschfreunde. An das Badezimmer grenzt das geräumige Schlafzimmer.



TAGESLICHTBAD

Bad und WC befinden sich nebeneinander, sind aber separat zugänglich.



BAD UND WC



SCHLAFZIMMER





TERRASSE

# Terrasse und Garten

## AUSSENBEREICH

### Entspannt in der Sonne sitzen

Die Terrasse nach Süden ist der perfekte Ort zum Kaffeetrinken im Freien oder zum Grillen mit Familie und Freunden. In den heißen Sommermonaten spendet eine Markise Schatten.



*Hier können sich die Kleinen austoben!*

GARTEN





BALKON

# das Obergeschoss

WOHNZIMMER

## Hell und einladend

Der Wohnbereich im Obergeschoss ist vor allem durch die großen Fenster und den angrenzenden Balkon ein Highlight. An schönen Tagen genießen Sie hier von morgens bis abends die Sonne.



Verwirklichen Sie  
Ihre Ideen!

WOHNZIMMER



## OBERGESCHOSS

### Gute Aufteilung

Der zweite Wohnbereich des Hauses ist ebenfalls sehr hell und geräumig – mit gleich zwei Außenbereichen. Sie können den Grundriss 1:1 übernehmen oder beispielsweise die Küche zum Esszimmer hin öffnen. Insbesondere mit der angrenzenden Terrasse wäre das ein positiver Zugewinn.



GRUNDRISS 1. OG (\*FLÄCHE BALKON / TERRASSE WIRD ZUR HÄLFTE DER WOHNFLÄCHE ZUGERECHNET)

Praktische Einbauküche mit kleinem Frühstückstresen.



KÜCHE



KÜCHE



ESSZIMMER UND TERRASSE

**Mit Wow-Effekt**

Die Terrasse am Esszimmer ist eine weitere Besonderheit im ersten Obergeschoss. Mit knapp 25 m<sup>2</sup> ist sie ausgesprochen groß und damit für all Ihre Wünsche nutzbar – beispielsweise für einen Freiluft-Essplatz, eine Loungeecke und Hochbeete mit den liebsten Küchenkräutern. Eine Markise sorgt für Schatten an sonnigen Tagen.



ESSZIMMER



TERRASSE



*Viel Gestaltungsspielraum.*

TERRASSE



SCHLAFZIMMER UND BAD

**Persönliche Ruheoase**

Jedes Familienmitglied braucht auch einen Rückzugsraum, sprich ein Schlaf- bzw. Kinderzimmer. Beide Räume überzeugen mit einem guten Schnitt und viel Helligkeit.



SCHLAFZIMMER



KINDERZIMMER

Modernisiertes Tageslichtbad mit Duschwanne.



TAGESLICHTBAD





DACHBODEN - WIE ES EINMAL AUSSEHEN KANN  
(VIRTUELLES HOMESTAGING)

# das *Dachgeschoss*

## AUSBAUPOTENZIAL

### Fantasie entfalten

Das Dachgeschoss ist bis auf einen Raum ausgebaut – genau den sehen Sie rechts auf dem Foto. Mit den Fenstern und freiliegenden Balken lässt sich daraus etwas ganz Besonderes machen. Ein Beispiel sehen Sie oben im Bild.



Was würden Sie  
daraus machen?

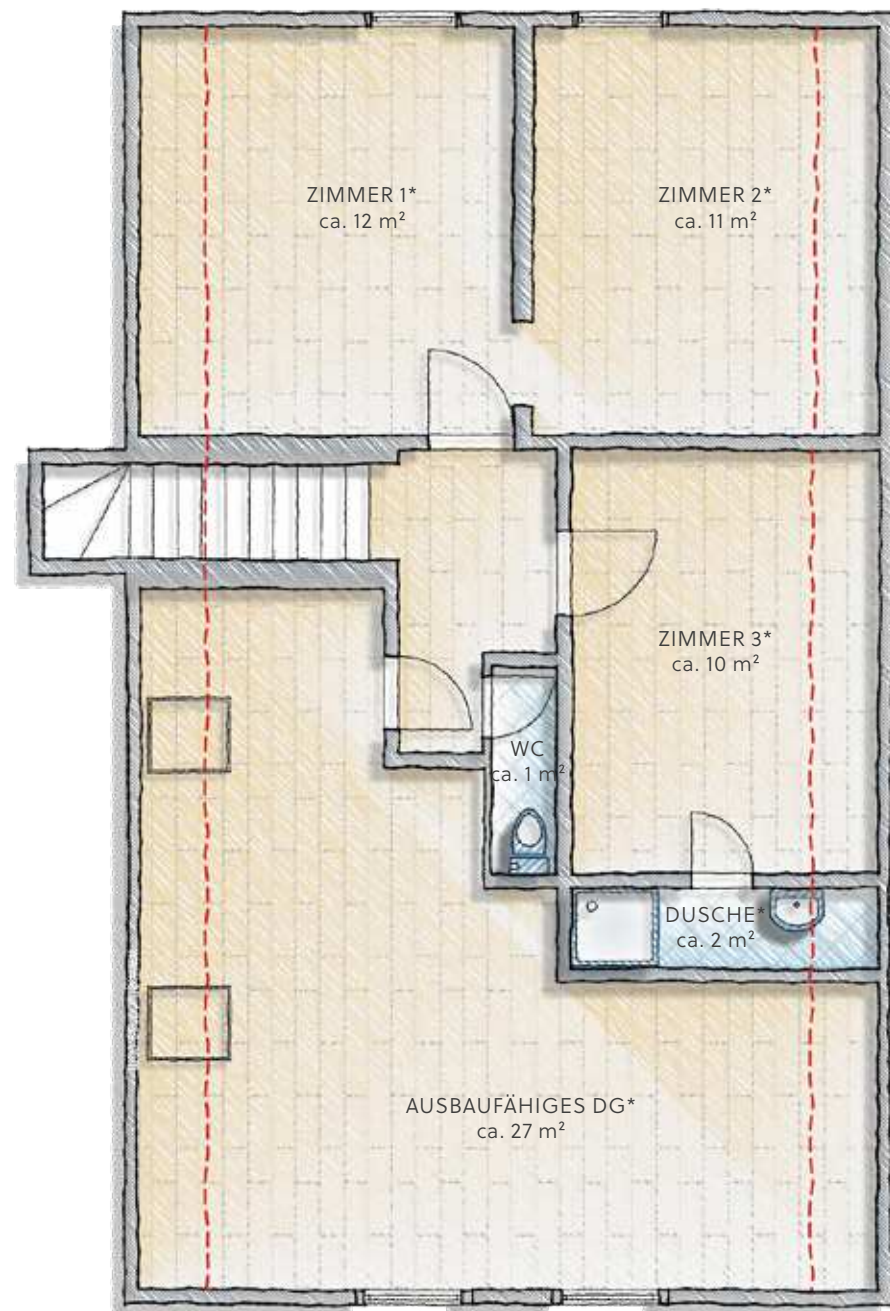
DACHBODEN (AKTUELL)



## DACHGESCHOSS

### Viel zusätzlicher Platz

Ein Großteil des Dachgeschosses ist bereits ausgebaut. Neben einem separaten WC verfügt eines der Zimmer über eine kleine Dusche – dieser Bereich könnte zugunsten eines größeren Badezimmers auch noch umgestaltet werden.



GRUNDRISS DG (\*WOHNFLÄCHE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER DACHSCHRÄGEN)

Die Tür führt in ein kleines Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.



ZIMMER



FLUR IM DACHGESCHOSS



## WEITERE ZIMMER

### Freiräume schaffen

Links vom Treppenaufgang liegen diese beiden Zimmer. Mit den Dachschrägen gewinnen Sie an Charme, ohne dabei viel an Raumgröße zu verlieren. Unterm Strich lässt sich das Dachgeschoss vielseitig nutzen: Als eigener Bereich für die größeren Kinder, zum Aufenthalt für Gäste oder Sie machen daraus einen weitläufigen Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide, großem Bad und Wohnbereich.



WEITERES ZIMMER



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER

*Jede Menge Platz.*





AUSSENZUGANG IN DEN KELLER

# Keller mit viel Platz

## KELLER

### Zusätzliche Quadratmeter

Im Keller des Hauses gibt es neben den klassischen Heiz-, Wasch- und Abstellräumen noch einen ausgebauten Bereich. Dieser teilt sich auf zwei Zimmer und ein Duschbad auf. Erreichen können Sie den Bereich entweder über eine Zugangstür vom Keller aus oder den Außenzugang.



GRUNDRISS KELLER

(\*WIRD NICHT DER WOHNFLÄCHE ANGERECHNET)

*Jede Menge Stauraum!*



# Besichtigung *vor Ort*

IST DER FUNKE ÜBERGESPRUNGEN?

**Vereinbaren Sie jetzt einen  
Besichtigungstermin!**

Telefon: 0911 517 999 02

E-Mail: [kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)





# häufig gestellte Fragen

## IMMOBILIENKAUF

### Nur zu, fragen Sie uns!

Ein Immobilienkauf bringt viele Fragen mit sich. Einige, die häufig bei Interessenten aufkommen, wollen wir an dieser Stelle beantworten. Alle anderen Fragen lassen sich dann gerne im persönlichen Gespräch klären.

#### 01 Mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Neben dem Kaufpreis kommen noch weitere Kosten auf Sie zu – diese nennen sich Anschaffungsnebenkosten. Im Normalfall setzen sie sich aus folgenden drei Posten zusammen: Grunderwerbsteuer (aktuell 3,5 % vom Kaufpreis), Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,75 % vom Kaufpreis) und der Maklerprovision.

#### 03 Wie gehe ich bei einem Ausbau vor?

Los geht der Prozess mit der Planung – was wünschen Sie sich, was stellen Sie sich vor. Danach suchen Sie sich die Handwerker aus und holen Kostenvoranschläge ein. Sobald diese vorliegen, können Sie den Plan "festklopfen" und mit den Arbeiten beginnen. Gerne unterstützen wir Sie dabei durch Zugriff auf unser geprüftes Handwerker Netzwerk.

#### 02 Wie kann ich die Immobilie besichtigen?

Nichts einfacher als das! Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine Mail, dann vereinbaren wir einen persönlichen Termin vor Ort. Dabei lernen Sie die Immobilie kennen und Ihre Fragen werden ausführlich beantwortet. Es finden grundsätzlich nur Einzeltermine statt, damit Sie individuell betreut werden können.

#### 04 Kann beim Kaufpreis verhandelt werden?

Hierbei kommt es immer auf die Immobilie an. "Einfach so" ist meistens keine Möglichkeit für einen Preisnachlass. Aber mit einer individuellen Absprache und einem Entgegenkommen auch Ihrerseits (z.B. besonders schnelle Beurkundung) kann es schon vorkommen, dass der Preis noch reduziert wird.

#### 05 Wie geht es nach einem "ja" weiter?

Haben Sie sich für diese Immobilie entschieden, laufen parallel mehrere Schritte ab: Es geht los mit der schriftlichen Kaufzusage. Nebenbei klären Sie zusammen mit Ihrer Bank die Finanzierung und beim Notariat wird ein Kaufvertragsentwurf erstellt. Die Bank benötigt viele Unterlagen zum Objekt. Diese werden natürlich zur Verfügung gestellt. Den Kaufvertragsentwurf besprechen wir ausführlich vor, sodass Sie genau wissen, was auf Sie zukommt. Der eigentliche Kauf erfolgt dann beim Notar mit der Beurkundung des Kaufvertrags.







---

IMMONÜRNBERG

Ihr Plus durch den Immobilienprofi



# Warum *mit uns?*

IMMONÜRNBERG

## Ihr Plus durch den Immobilienprofi

Hinter ImmoNürnberg steht ein ausgeprägter Servicegedanke, der ausschlaggebend für die Art und Weise unseres Immobilienvertriebs ist. Ob Eigentümer oder Immobiliensuchender – mit uns haben Sie immer einen ambitionierten Partner an Ihrer Seite, der Sie in Immobilienfragen individuell berät und unterstützt.

### 01 Professionelle Preisfindung statt Pi mal Daumen.

Um den Verkaufspreis zu ermitteln bedienen wir uns unterschiedlicher Berechnungsverfahren und unserer guten Marktkenntnis. Somit bezahlen Sie einen realistischen Wert, angepasst an die aktuelle Marktsituation.

### 03 Bestens informiert statt im Dunkeln tappen.

Sie erhalten alle relevanten Unterlagen für Ihre Kaufentscheidung – vom Energieausweis bis zum Grundbuchauszug. Alles bekommen Sie in einem gemeinsamen Gespräch ausführlich erklärt.

### 02 Fachberatung statt Google-Suche.

Aufkommende Fragen rund um den Immobilienkauf beantworten wir Ihnen fachkundig und verständlich. Die lange Ausbildung, regelmäßige Weiterbildungen und unsere Erfahrung legen hierfür eine solide Basis.

### 04 Sammler statt Jäger.

Passt das angebotene Objekt nicht ganz zu Ihren Vorstellungen oder ein anderer Interessent war schneller? Registrieren Sie sich unter [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de) als Suchkunde und lassen Sie sich passende Objekte einfach zuschicken.

### 05 Netzwerk statt Einzelkämpfer.

Von der Finanzierung bis zum Umzug unterstützen wir Sie mit unserem aktiv gepflegten Netzwerk mit selbst geprüften Empfehlungen. So profitieren Sie in vielen Immobilienfragen von unseren verlässlichen Partnern.

GESCHÄFTSFÜHRER IMMONÜRNBERG





# Unsere Erfahrung

WIE ES ANKOMMT

## Ihre Zufriedenheit steht im Vordergrund

Was sagt mehr über uns aus als die Meinung unserer Kunden? Sie sind es letztlich, an denen sich unsere Leistung messen lässt. Lesen Sie, was bisherige Eigentümer, Käufer und Mieter über uns berichten und werfen Sie einen Blick auf ausgewählte Referenzen der letzten Jahre.



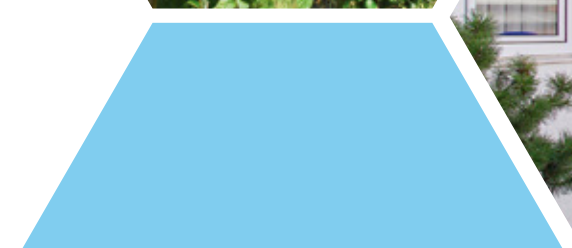
»Lief alles reibungslos  
und einwandfrei«  
BIRGITT S., VERKÄUFERIN  
EIGENTUMSWOHNUNG  
IN FEUCHT



»Für uns ein Benchmark  
in der Branche«  
NORBERT N. KÄUFER  
EIGENTUMSWOHNUNG  
IN NÜRNBERG



»Äußerst zuverlässiger  
und kompetenter  
Makler«  
CARINA M., VERKÄUFERIN  
REIHENHAUS IN FÜRTH





# "Kennst du einen Guten?"

## TIPPGEBER WERDEN

### Ja, klar!

Sei es für ein Hotel, einen Handwerker, Arzt oder auch einen Makler – nichts ist mehr wert als eine Empfehlung aus der Familie, von einem Freund, Bekannten oder Kollegen. Von jemandem, der bereits Erfahrungen gemacht hat und weiß, ob hinter einer schön gemachten Webseite und schicken Werbefotos auch etwas steckt.

Wenn Sie uns als Makler erlebt haben, wissen Sie, dass wir mit unserer Dienstleistung überzeugen – und das spiegeln auch die zahlreichen Top-Bewertungen anderer Kunden wider. Empfehlen Sie uns daher gerne guten Gewissens weiter, wenn jemand in Ihrem Umfeld eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte. Ihren **Tipp belohnen wir mit 15 % unserer Provision**. Tippgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst. So geht's:

### Schritt 1: Kontaktaufnahme

Ist der Eigentümer einverstanden, schicken Sie uns eine E-Mail mit seinen Kontaktdaten oder geben Sie ihm direkt unsere Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

### Schritt 2: Maklerauftrag

Stimmt die Chemie und der Eigentümer beauftragt uns mit dem Verkauf, beginnen wir mit der Vermarktung seiner Immobilie.

### Schritt 3: Verkauf

Sobald ein Käufer gefunden ist und der Notartermin erfolgreich war, erhalten Sie Ihre Tippgeber-Prämie.





MITGLIED IM



PARTNER VON



TOP BEWERTETER IMMOBILIENMAKLER







---

**ImmoNürnberg**  
**Immobilienvertrieb GmbH**  
Lindengasse 3, 90419 Nürnberg

**Telefon** 0911 517 999 00  
**E-Mail** [kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)  
**Web** [immonuernberg.de](http://immonuernberg.de)

### **Widerrufsbelehrung**

Jeder Verbraucher hat das Recht, einen im Fernabsatz geschlossenen Vertrag innerhalb von 14 Tagen zu widerrufen. Sie sind dadurch an Ihre mit Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn Sie fristgerecht widerrufen haben. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform dem Auftragnehmer gegenüber zu erklären. Dieses Schreiben muss Ihren vollständigen Namen, die Anschrift und den Widerruf enthalten. Ein entsprechendes Muster können wir jederzeit zur Verfügung stellen.

Die Frist beginnt mit dem Tag, der auf den Beginn des Maklerauftrages folgt. Dieser kommt auch durch konkludentes, also schlüssiges Handeln zustande, z.B. wenn Sie nach Erhalt des Exposés eine Terminvereinbarung wünschen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung an [kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de) bzw. ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH, Lindengasse 3, 90419 Nürnberg. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung bereits während der Widerrufsfrist beginnen soll (z.B. durch aktive Kontaktaufnahme mit uns), ist bei Ausübung des Widerrufsrechts ein angemessener Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der tatsächlich nachweisbaren Kosten. Wurde die Dienstleistung bereits vollständig erbracht (z.B. durch geeigneten Nachweis), so ist die gesamte vereinbarte Vergütung fällig.

Texte und Bilder sind geschützt, daher darf keine unbefugte Weitergabe an Dritte oder Nutzung – auch auszugsweise – sonstiger Art erfolgen. Explizit wird die Weitergabe und Nutzung durch andere Makler ausgeschlossen.