

---

# Modernes Townhouse im Nürnberger Westen



Dürfen wir vorstellen?

# Ihr neues Zuhause

In diesem Exposé lernen Sie ein modernes Reihemittelhaus im Nürnberger Westen kennen. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck vom Haus. Ergänzend können Sie bei einem virtuellen Rundgang einen Blick ins Innere werfen – und das ganz bequem vom Sofa aus. Mehr dazu auf [Seite 26](#).

## INHALT

### Das Haus

Rahmendaten	4
Lage	8
Details	12
FAQs	28

### ImmoNürnberg

Ihr Plus	30
Unsere Erfahrung	34
Tippgeber werden	38





REIHENHÄUSER

MUSTERSTRASSE, 90449 NÜRNBERG

### 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 ist Teil eines Neubauprojekts, das erst letztes Jahr fertiggestellt worden ist. Damit erwarten Sie hier moderne und energieeffiziente vier Wände, die Sie zu Ihrem neuen Zuhause machen können. Zum Haus gehört ein Carport, der mitvermietet wird.

*Alles im Blick.*

ADRESSE	Musterstraße, 90449 Nürnberg
ZIMMER	5 + Bad + Gäste-WC
WOHN-/NUTZFLÄCHE	ca. 125 m <sup>2</sup> + Keller
ETAGEN	3 + Keller
ZUSTAND	neuwertig
NUTZUNG	frei werdend
VERFÜGBARKEIT	ab 1. Juni
ENERGIEEFFIZIENZ	Bedarfsausweis, 54 kWh/m <sup>2</sup> a, B, Nahwärme, BJ 2019
KALTMIETE	1.700 € + 50 € Stellplatz (Carport)
BETRIEBSKOSTEN-VORAUSZAHLUNG	250 € (siehe Seite 7)
KAUTION	3 Monats-Kaltmieten
MIETVERTRAG	unbefristet, 2 Jahre Kündigungsausschluss

# weitere wichtige Details

MUSTERSTRASSE, 90449 NÜRNBERG

## Rund um Ihr neues Zuhause

Nach den allgemeinen Rahmendaten geht es jetzt um die Details, z.B. welche Posten in den Betriebskosten enthalten sind und wie sich die Höhe der Miete errechnet. Wir setzen hierbei auf Transparenz damit Sie ein gutes Gefühl mit Ihrem neuen Zuhause haben.

### 01 Wohnlageneinordnung

Bereitgestellt vom iib-Institut gibt diese 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 "guter Wohnlage" (2,9).

Einfache Wohnlage    Gute Wohnlage    Top Wohnlage  
Mittlere Wohnlage    Sehr gute Wohnlage



WOHNLAGEN © IIB-INSTITUT.DE

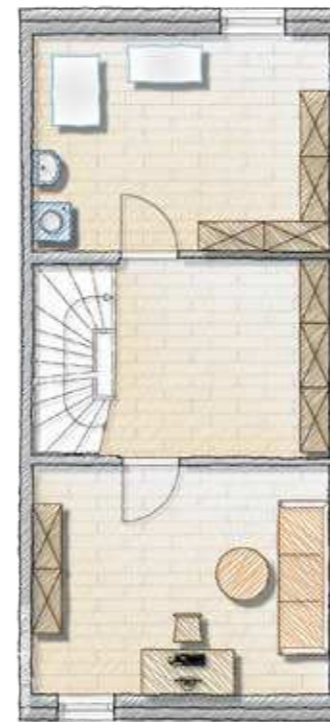
### 02 Betriebskosten

Die monatliche Vorauszahlung beträgt 250 €. In diesen Betriebskosten sind die Vorauszahlungen u.a. für Wasser, Müllabfuhr, Heizung und Versicherungen enthalten.

Die Verträge für Strom sowie für Telefon und Internet schließen Sie selbst ab, da dies keine Betriebskosten im Sinne der entsprechenden Verordnung sind.

### 03 Daten zum Haus

Das Haus wurde erst 2020 fertiggestellt und ist daher in einem sehr guten Zustand. Einige Möbel wie die Einbauküche und der Kleiderschrank im Schlafzimmer bleiben im Haus und werden mitvermietet. Besonders praktisch ist der Keller, in dem neben der Haustechnik und Waschmaschine noch genügend Platz für all die Dinge bleibt, die Sie nicht im täglichen Gebrauch haben. Sie können einen der Räume sogar als "Hobbyraum" nutzen, da dieser vollständig ausgebaut ist.



GRUNDRISS KELLER

### 04 Berechnung der Miete

Bei der Größe von 125 m<sup>2</sup> ergibt sich eine ortsübliche Miete von 1.705 € / Monat (Kaltmiete). Hinzu kommen – wenn gewünscht – 50 € pro Monat für den Carport. Der Kaltmietbetrag wurde auf eine glatte Zahl abgerundet.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Nürnberger Mietenspiegels. Wegen des gepflegten Zustands, der gefragten Lage und des guten Schnitts des Hauses erfolgt eine Spanneneinordnung im positiven Bereich.

BASISMIETE*	8,86 € / m <sup>2</sup>
ZU- UND ABSCHLÄGE	
BAUJAHR	+ 18 %
TERRASSE	+ 3 %
EINBAUKÜCHE	+ 5 %
KÜCHENBODEN GEFLIEST	+ 2 %
HOCHWERTIGER FUSSBODEN	+ 7 %
FUSSBODENHEIZUNG	+ 3 %
WOHNLAGEN MIT VORTEILEN	+ 2 %
ZWISCHENERGEBNIS	12,40 € / m <sup>2</sup>
SPANNE + 10 %	13,64 € / m <sup>2</sup>

\*MIETENSPIEGEL STADT NÜRNBERG, 2020



FABERSCHLOSS

MUSTERSTRASSE, 90449 NÜRNBERG

### Zwischen Faberwald und Main-Donau-Kanal

Nürnberg-Röthenbach liegt im Westen Nürnbergs und bildet das Bindeglied zur Stadt Stein. Auf der einen Seite begrenzt durch den Faberwald und auf der anderen Seite durch den Main-Donau-Kanal ist der Stadtteil eingefasst von Ihren künftigen Spazier- und Joggingwegen. Der weitläufige Park eignet sich besonders gut dafür.

# das Umfeld? Überzeugt!

## DIE LAGE

### Mit Kleinstadtcharakter

Nürnberg-Röthenbach ähnelt infrastrukturell einer Gemeinde. Hier gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Im "Kulturladen Röthenbach" finden beispielsweise regelmäßig Kleinkunstabende, Ausstellungen und Kurse zum Thema Gesundheit, Kreatives Arbeiten und Sprachen statt.

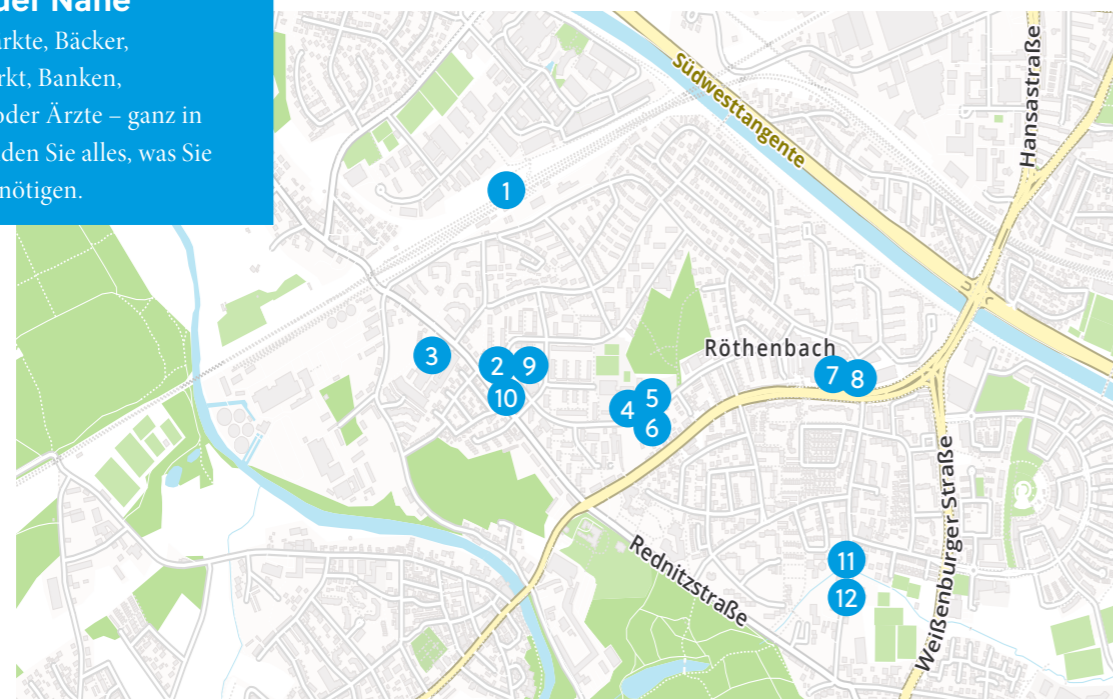


BAHNHOF NÜRNBERG-STEIN

- 1 Bahnhof Nürnberg-Stein 2 Bäcker 3 REWE 4 Grundschule 5 Mittelschule  
6 Restaurant 7 Röthenbach Center 8 U-Bahn 9 Apotheke 10 Sparkasse  
11 Abenteuerspielplatz 12 Kulturladen Röthenbach

## 01 Alles in der Nähe

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



© OPENSTREETMAP-MITWIRKENDE

## 02 Ruhige Wohnlage

Das Wohngebiet ist sehr gepflegt. Hier treffen Sie vor allem Häuschenbesitzer, die mit ihren Kindern und dem Familienhund spazieren gehen. Vom Trubel der Stadt bekommen Sie nicht viel mit. Ein guter Ort also, um zu Entspannen!

## 03 Gut angebunden

Ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln – Sie gelangen schnell ins Nürnberger Zentrum (ca. 20 Autominuten), nach Stein oder auch nach Fürth. Zum Bahnhof Nürnberg-Stein sind es wenige Schritte – von hier aus bringt Sie die S-Bahn in nur 8 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof.

## 04 Schnell im Grünen

Ganz in der Nähe gibt es gleich zwei Parks, in denen Sie frische Luft schnappen können – den Neukirchpark und den Faberpark. Auch der grüne Rednitzgrund ist nicht weit entfernt, um dort eine Runde zu drehen.

## 05 Familien sind willkommen!

In Röthenbach haben sich viele Familien niedergelassen: Das Angebot an Kinderbetreuung und Schulen ist groß und mit der Nähe zum Stadtzentrum und den kurzen Wegen ins Grüne bietet der Stadtteil einfach viele Vorzüge. Eine Schule befindet sich wenige Gehminuten entfernt.

# das Haus im Detail

MUSTERSTRASSE, 90449 NÜRNBERG

## Treten Sie ein!

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

Ein paar  
Ausstattungsdetails  
im Überblick.

HEIZUNG	Fußbodenheizung
BÖDEN	Parkett, Fliesen im Bad
EINBAUKÜCHE	modern mit hochwertigen Elektrogeräten
TERRASSE UND GARTEN	nach Süd-Ost mit Platz für eine Essecke, Gartentor mit Zugang auf die Straße, zusätzliche Dachterrasse im 2. OG
BÄDER	WC im EG, Bad mit Wanne und Dusche im 1. OG
BESONDERHEITEN	u.a. offener Wohn-, Koch- und Essbereich, teilweise bodentiefe Fenster, Außenjalousien, Keller mit Hobby- und Abstellraum, KfW55-Haus (geringere Energiekosten)



GRUNDRISS (\*TERRASSE WIRD ZUR HÄLFTE DER WOHNFLÄCHE ANGERECHNET)



ESSBEREICH

# das *Erdgeschoss*

OFFENER WOHN-, KOCH- UND ESSBEREICH

## **Herzlich willkommen!**

Das ist genau das, was dieses Haus schon beim Betreten ausdrückt. Der offene Wohnbereich empfängt Bewohner wie Gäste mit seinem hellen und freundlichen Anblick. Im vorderen Teil befinden sich die Küche und der Essplatz, gefolgt vom Wohnbereich und der Terrasse.



*Ran an  
die Töpfe!*

OFFENE KÜCHE



OFFENER WOHN-, KOCH- UND ESSBEREICH

**Familienleben genießen**

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses. Hier trifft sich die Familie zum Kochen, gemeinsamen Essen, Hausaufgaben machen, Spielen und zum Entspannen auf der großen Couch. Durch die bodentiefen Fenster ist alles wunderbar hell. Ein WC im Eingangsbereich komplettiert die Etage.



OFFENER GRUNDRISS IM ERDGESCHOSS



WOHNBEREICH

Hier finden Ihre Outdoor-Gartenmöbel Platz. Eine weitere Terrasse befindet sich im 2. OG.



TERRASSE



SCHLAFZIMMER

# das 1. Obergeschoss

SCHLAFZIMMER UND BAD

## Platz zum Träumen...

Folgen Sie der Treppe nach oben gelangen Sie in die persönlichen Rückzugsräume der Familienmitglieder: das Elternschlafzimmer und das Kinderzimmer. Dazwischen liegt das Badezimmer.



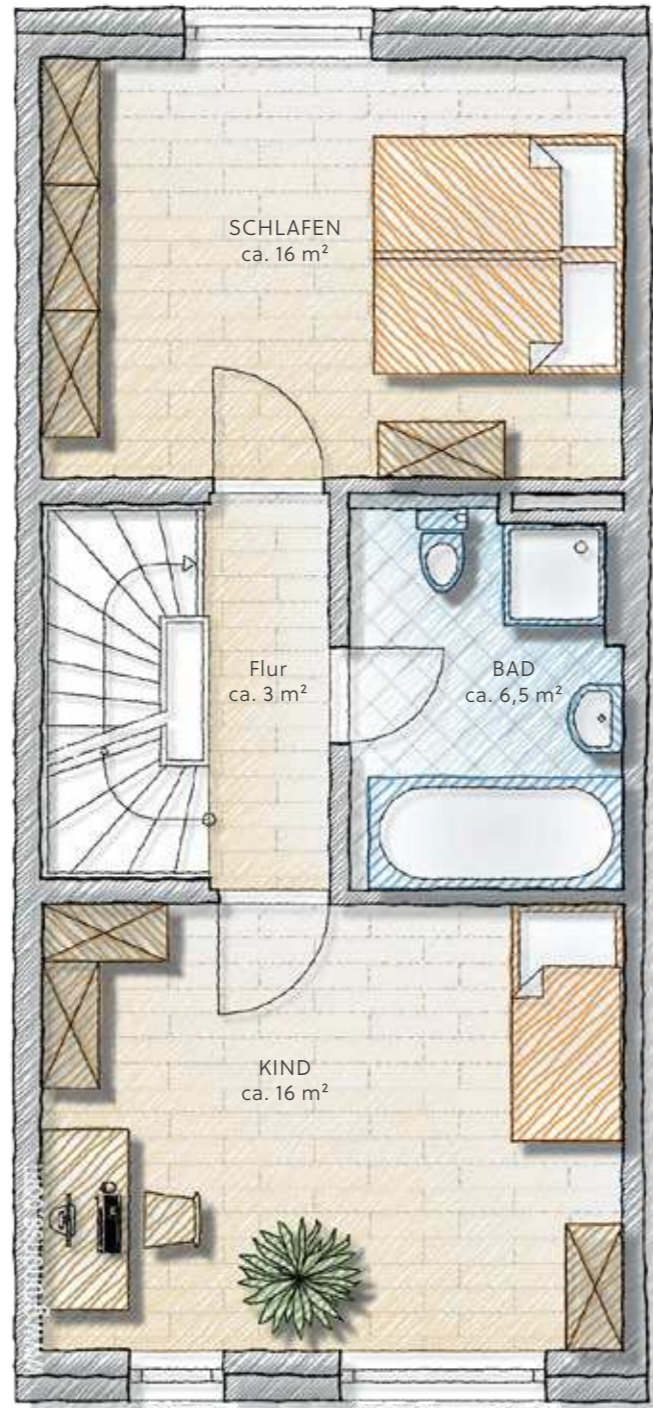
*Spieleradies für  
Ihr Kind.*

KINDERZIMMER

## BADEZIMMER

### Wohlfühl-Bad

Das Badezimmer ist gut geschnitten und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine große Dusche. Stauraum bieten der praktische Waschtischunterschrank sowie ein Regal oberhalb des WCs.



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Modernes und helles Design mit allen Annehmlichkeiten.



BADEZIMMER - BADEWANNE



BADEZIMMER - DUSCHE



LESE- UND MUSIKZIMMER

# das 2. Obergeschoss

WEITERE ZIMMER UND TERRASSE

## Die Sonne genießen!

Das Highlight in dieser Etage ist in jedem Fall die Dachterrasse. Sie schließt sich an ein Zimmer an, was die jetzigen Bewohner als Lese- und Musikzimmer nutzen.



*Entspannt in der Sonne liegen!*

DACHTERRASSE

## WEITERE ZIMMER

### Ganz nach Ihren Wünschen

Die beiden Räume im 2. OG können Sie ganz flexibel nutzen  
- als Home Office, als zusätzliches Spielzimmer oder auch für  
ein zweites Kinderzimmer. Beide Räume sind hell und gut  
geschnitten.



GRUNDRISS 2. OG (\*TERRASSE WIRD ZUR HÄLFTE  
DER WOHNFLÄCHE ANGERECHNET)

Ein perfekter Raum, um den  
eigenen Hobbies nachzugehen  
- und die Sonne zu genießen.



LESE- UND MUSIKZIMMER



ARBEITSZIMMER

Bequem von Zuhause

# virtueller *Rundgang*



*Starten Sie den virtuellen  
Rundgang mit einem Klick  
auf das Symbol links!*

IST DER FUNKE ÜBERGESPRUNGEN?

**Vereinbaren Sie jetzt einen  
Besichtigungstermin!**

Telefon: 0911 517 999 00

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



# häufig gestellte Fragen

## MIETWOHNUNG

### Nur zu, fragen Sie uns!

Einige Fragen, 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 der monatlichen Warmmiete leisten Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions. Diese dient dem Vermieter als Sicherheit und kann z.B. als verpfändetes Mietkautionkonto geleistet werden. Die Höhe ist gesetzlich auf maximal drei Monats-Kaltmieten begrenzt.

### 02 Wie erhöhe ich die Chance auf eine Zusage?

Ganz einfach – seien Sie schneller und charmanter als alle anderen. Übersetzt bedeutet das, dass Sie **alle relevanten Unterlagen** (z.B. Bonitätsnachweise) im Idealfall schon im Vorfeld zusammengestellt haben. Ein **persönliches Anschreiben** mit einer Kurzvorstellung lässt Sie auch aus der Menge herausragen und sorgt für einen guten Eindruck beim Vermieter.

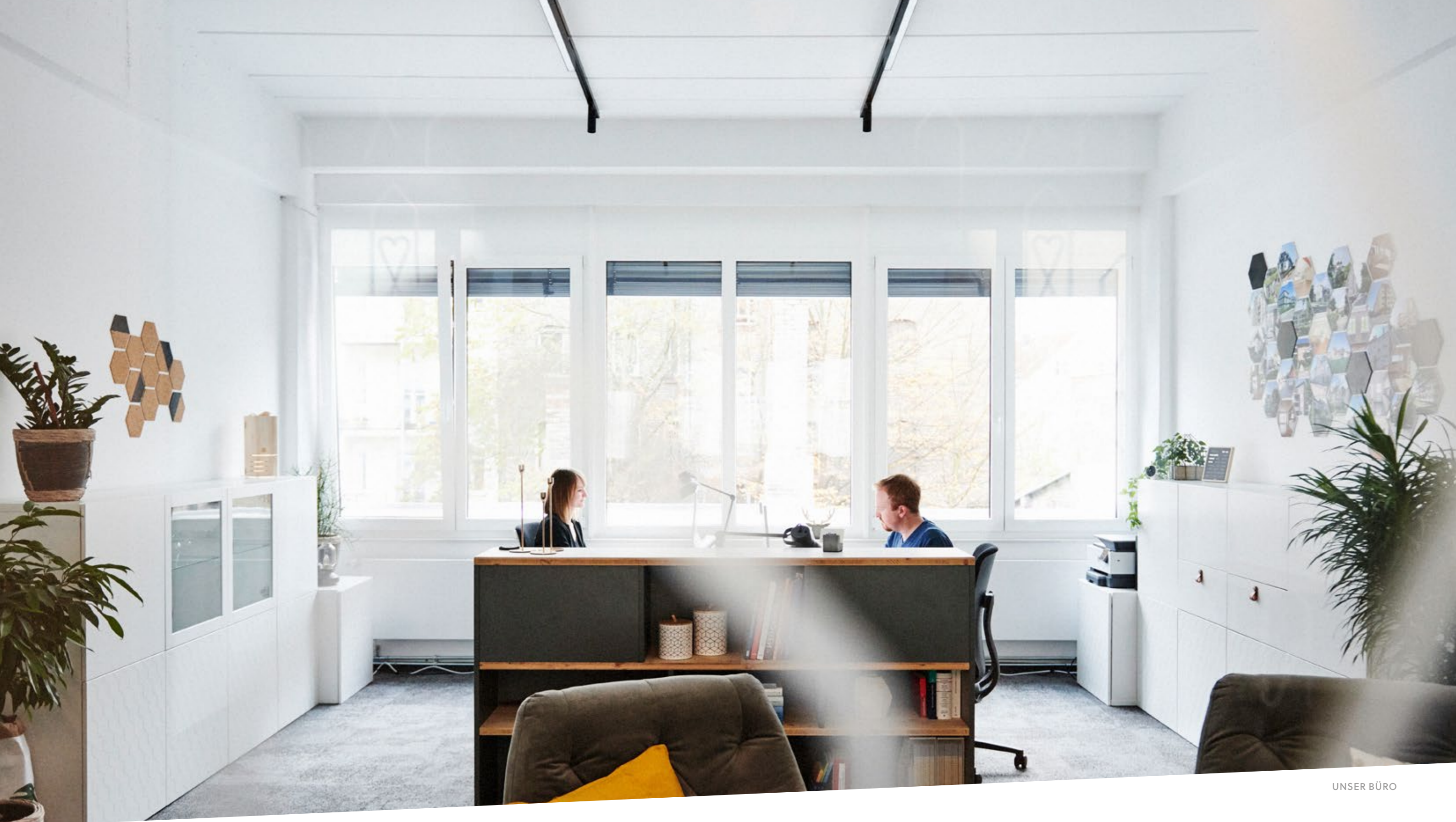
### 03 Wie kann ich die Immobilie besichtigen?

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.

### 04 Warum muss ich so viele Unterlagen vorlegen?

An der Stelle braucht es ein klein wenig Verständnis für den Vermieter. Es geht darum, dass er Ihnen einen riesigen Vermögenswert – seine Immobilie – anvertraut. Und so viele Unterlagen sind es am Ende gar nicht. Mit der Mieterselbstauskunft geht es darum, dass Sie sich mit Ihren „technischen Daten“ präsentieren. Mit der SCHUFA-Auskunft und den Gehaltsnachweisen zeigen Sie, dass Sie zuverlässig sind und sich das Haus auch auf Dauer leisten können. Hier gilt oftmals der Grundsatz, dass maximal 1/3 des verfügbaren Nettoeinkommens für Miete aufgewandt werden soll.





UNSER BÜRO

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.

Wir beraten die Eigentümer im Hinblick auf Miethöhe und Nebenkosten ausführlich. Somit bezahlen Sie einen realistischen Wert, angepasst an die aktuelle Marktsituation.

### 02 Bestens informiert statt im Dunkeln tappen.

Sie erhalten alle relevanten Unterlagen für Ihre Mietentscheidung – vom Grundriss über die Rahmendaten der Immobilie bis zum Mietvertragsentwurf.

### 03 Fachberatung statt Google-Suche.

Aufkommende Fragen 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.

Vom Handwerker bis zum Umzugsunternehmen unterstützen wir Sie mit unserem aktiv gepflegten Netzwerk mit selbst geprüften Empfehlungen. So profitieren Sie in von unseren verlässlichen Partnern.

GESCHÄFTSFÜHRER IMMONÜRNBERG



# Unsere Erfahrung

IMMONÜRNBERG

## Ihre Zufriedenheit steht bei uns 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.



### **Birgit und Frank K. (Käufer und Vermieter)**

»Äußerst kundenorientiertes und freundliches Auftreten. Sehr große Fachkompetenz sowie überaus seriöse Abwicklung bei Kauf, Verkauf und auch bei Vermietung von Objekten. Kann man wirklich zu 100% weiterempfehlen!«

VERKAUF UND VERMIETUNG –  
EIGENTUMSWOHNUNG, SCHWABACH



VERMIETUNG - EINFAMILIENHAUS, KLEINSENDELBACH BEI ERLANGEN

**Tiemo L. (Mieter)**

»Vielen Dank für die sehr gute Beratung und Betreuung. Der Kontakt war stets professionell und unkompliziert. Meine Fragen wurden immer schnell und zuverlässig beantwortet. Ich kann Herrn Meschütz jederzeit weiterempfehlen.«



VERMIETUNG – WOHNUNG, NÜRNBERG-GLEISSHAMMER

**Ilka H. (Käufer und Vermieter)**

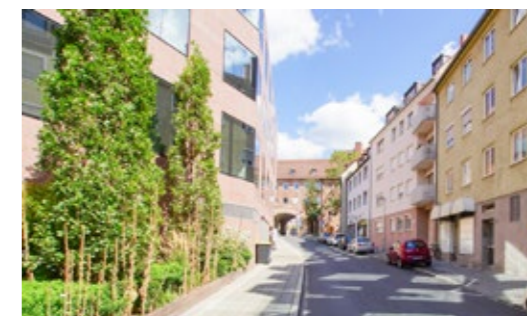
»Vielen Dank für die kompetente und nette Beratung und Betreuung bei der Vermietung unserer Immobilie. Ihre Art der Beratung und die ansprechende Ausschreibung unserer Immobilie waren sehr professionell. Dass Sie so schnell einen so angenehmen und für uns passenden Mieter gefunden haben, hat uns von Ihrer sehr guten Arbeitsweise absolut überzeugt. Wir können Herrn Meschütz jederzeit weiterempfehlen.«



VERKAUF UND VERMIETUNG – WOHNUNG NÜRNBERG-REICHELSDORF



VERKAUF – WOHNUNG, NÜRNBERG-RÖTHENBACH



VERKAUF – WOHNUNG, NÜRNBERG ALTSTADT



VERMIETUNG - WOHNUNG, NÜRNBERG-VEILHOF

*Entdecken Sie weitere Referenzen online!*

# Tippgeber werden

IMMONÜRNBERG

## Wir belohnen Empfehlungen!

Jemand aus Ihrem Bekannten- oder Freundeskreis möchte eine Immobilie in Nürnberg, Fürth, Erlangen oder der Region verkaufen? Dann wandeln Sie dieses Wissen direkt in bares Geld um – ImmoNürnberg honoriert Ihre Empfehlung mit 1.000 €. Tippgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst. So geht`s:

### Schritt 1: Kontaktaufnahme

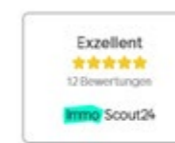
Ist der Eigentümer einverstanden, schicken Sie uns eine E-Mail mit seinen Kontaktdaten oder geben Sie ihm direkt unsere Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

### 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-Provision.





---

**ImmoNürnberg**  
Immobilienvertrieb GmbH

**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 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, Fichtestraße 45, 90489 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.