

CHECKLISTE

GUTEN MAKLER FINDEN

Das ist bei der Makler-
suche wichtig!

Seite 26

NEUER MIETSPIEGEL

So berechnen Sie die
Miete richtig.

Seite 12

TEILVERKAUF - (UN)SINNIG?

Was hinter dem jungen Finanzprodukt steckt und
worauf Sie achten sollten. Seite 4

Hallo *erstmal!*

Die letzten Monate hatten es in sich! Der Finanz- und Immobilienmarkt hat eine neue Wendung genommen. Eigentümer, Käufer und Mieter müssen sich neuen Herausforderungen stellen. Als Immobilienmakler unterstützen wir sie dabei, so gut es geht. Auch bei uns gibt es einige Neuigkeiten. Welche das sind und weitere spannende Immobilienthemen finden Sie in unserer nun schon dritten Magazin-Ausgabe. Viel Spaß beim Lesen!

Tina Ebermann
Marketing | Geschäftsführerin ImmoNürnberg

INHALT

Immobilienmarkt	
Neuer Mietspiegel in Nürnberg	12
Immobilienverkauf	
Teilverkauf – (un)sinnig?	4
FAQ: Teilverkauf	8
Mit oder ohne Makler?	22
Checkliste Maklersuche	26
Virtuelle Rundgänge	32
Immobilienkauf	
Kapitalanlage für Einsteiger	44
Finanzierungs-Chance adé?	48
Vermietung	
How-to: Miethöhe festlegen	16

Immobilien	
Neubau im In-Viertel Gostenhof	20
Zuhause am Zimmermannspark	36
Neubau im Fürther Norden	50
Bamberg's neues Stadtviertel	52
Wohnen	
Vinyl: Boden gut machen	38
Stadtteilportrait: Wetzendorf	56
Rezeptidee: Tabouleh	60
ImmoNürnberg	
Dürfen wir vorstellen?	10
Neuigkeiten von uns	54
Gesucht, gefunden	58
Tippgeber werden	64



INPLACE – was heißt das?

Es ist nicht immer leicht, das "Ding" beim Namen zu nennen. So ging es uns auch bei diesem Magazin. Nach langem Hin und Her sind wir schließlich auf INPLACE gekommen. Es drückt genau das aus, was wir leisten: Als Immobilienmakler für Sie "an Ort und Stelle zu sein" (so die Übersetzung).

Teilverkauf - (un)sinnig?

Vor einigen Jahren gab es den Begriff noch gar nicht – jetzt taucht das Thema Teilverkauf vermehrt online und in TV-Werbespots auf. Das Grundprinzip: Sie verkaufen bis zu 50% Ihrer Immobilie an einen Teilverkauf-Anbieter und machen so Ihr Haus anteilig zu Geld. Gleichzeitig bleiben Sie gegen eine monatliche Nutzungsgebühr weiterhin in Ihren vier Wänden wohnen. Der Teilverkauf-Anbieter wird zum Miteigentümer bzw. „stillen Teilhaber“. Die Rechte und Pflichten für das Haus obliegen weiterhin Ihnen. Wo die Knackpunkte liegen und worauf Sie bei einem Teilverkauf-Anbieter achten sollten, lesen Sie hier!

3 gute Gründe für den Teilverkauf

Für einen Teilverkauf gibt es unterschiedliche Gründe, dazu zählen z.B.:

1. Finanzielle Freiheit

Endlich auf Weltreise gehen, ein Wohnmobil oder eine Ferienimmobilie kaufen? Wenn die Wünsche groß sind und der Geldbeutel schmal ist, kann der Teilverkauf die Lösung sein.

2. Finanzielle Sicherheit

Nicht jeder kann im Alter eine gute Rente erwarten. Mit einem Teilverkauf werden Gelder frei, ohne Auszug aus dem eigenen Zuhause.

3. Veränderte Lebensumstände

Ihre Kinder wollen z.B. ein Haus bauen und Sie möchten das Erbe als Finanzspritze vorzeitig auszahlen.

Vor- und Nachteile beim Teilverkauf

Mit einem Haus haben Sie eine wertvolle Geldanlage. Jedoch können Sie das Geld, das darin steckt, nicht nutzen. Mit einem Teilverkauf machen Sie Ihr Haus anteilig zu Geld und bleiben darin wohnen. Das ist der große **Vorteil am Teilverkauf** im Vergleich zum klassischen Verkauf.

Ein im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht garantiert Ihnen ein lebenslanges, nicht kündbares Wohnrecht. Wollen Sie nicht selbst im Haus leben, können Sie es auch vermieten. Ein weiterer Pluspunkt ist der Zuschuss für energetische Sanierungsmaßnahmen. Abhängig vom Teilverkauf-Anbieter variieren jedoch die Höhe des Zuschusses und die Voraussetzungen.

Wie läuft ein Teilverkauf ab?
Lesen Sie mehr in unserem Blog!



Der größte **Nachteil** beim **Teilverkauf** sind die nicht unerheblichen Kosten. Diese müssen Sie vorab ganz genau durchrechnen. Für das Nießbrauch-

Eignet sich jedes Haus für den Teilverkauf?

Nein, es müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein, damit das Haus für einen Teilverkauf in Frage kommt. Dazu zählen u.a. der Mindest-Immobilienwert (z.B. 200.000 €), das Alter des Eigentümers (z.B. 55+), keine Restschulden (oder weniger als 50%) auf dem Haus. Am besten erkundigen Sie sich beim jeweiligen Anbieter über die genauen Bedingungen.



recht zahlen Sie z.B. ein monatliches Nutzungsentgelt an den Teilverkauf-Anbieter, das mit der Zeit steigen kann. Auch laufende Kosten (Versicherungen, Steuern und Co.) werden weiterhin von Ihnen getragen.

Außerdem spekulieren die Anbieter auf den Wertzuwachs Ihrer Immobilie und lassen sich das auch vertraglich garantieren (Wertsteigerungsklausel). Kommt es zum Gesamtverkauf Ihrer Immobilie und der Verkaufserlös liegt unter den vereinbarten Erwartungen, wird die Differenz ggf. von Ihrem Anteil abgezogen. Darüber hinaus verlangen einige Anbieter ein Service- oder Durchführungsentgelt beim Gesamtverkauf.

Wie finde ich den richtigen Teilverkauf-Anbieter?

Vergleichen Sie und stellen Sie die richtigen Fragen. Wenn Sie online nach Teilverkauf-Anbietern suchen, werden Sie schnell fündig. Im Grundsatz ähneln sich die Anbieter, aber es gibt Unterschiede bei den Kosten und Rahmenbedingungen. Rechts finden Sie 12 wichtige Fragen, die Sie einem Teilverkauf-Anbieter stellen sollten.

Fazit: Sinn oder Unsinn?

Es kommt drauf an. Ein Teilverkauf rechnet sich nicht für jeden Hausbesitzer, kann aber unter Umständen eine gute Alternative zum klassischen Hausverkauf sein.

Klingt interessant?

Kontaktieren Sie uns, wenn Sie gerne weitere Informationen zum Teilverkauf hätten. Wir sind lokaler Partner von Heimkapital, einem erfahrenen Teilverkauf-Anbieter.

Anbieter-Vergleich – 12 wichtige Fragen

- #1 Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein? (z.B. persönliches Alter, Lage der Immobilie, Immobilienwert)
- #2 Wer übernimmt die erstmaligen Gutachterkosten – auch wenn ich den Teilverkauf dann nicht mache?
- #3 Fallen für mich Notar- und Gerichtskosten oder andere Servicegebühren beim Teilverkauf an?
- #4 Wie lange gilt das Nießbrauchrecht? (kann abhängig vom Alter variieren)
- #5 Was steht in der Nutzungsvereinbarung – kann ich mein Haus z.B. uneingeschränkt vermieten?
- #6 Wie viel Prozent der Immobilie lässt sich mindestens bzw. maximal verkaufen?
- #7 Gibt es eine Wertsteigerungsklausel o.ä. im Vertrag?
- #8 Wie hoch ist das monatliche Nutzungsentgelt? Sind Erhöhungen möglich?
- #9 In welcher Höhe und unter welchen Voraussetzungen werden (energetische) Sanierungen übernommen?
- #10 Welche Kosten fallen beim Gesamtverkauf an? (Stichwort Service- oder Durchführungsentgelt)
- #11 Werde ich ausführlich und transparent beraten?
- #12 Wann erhalte ich die Auszahlung nach dem Teilverkauf?



Häufige Fragen



Wer ermittelt beim Teilverkauf den Wert meines Hauses?

Die Teilverkauf-Anbieter beauftragen unabhängige und zertifizierte Wertgutachter. Die Kosten für das Gutachten übernimmt i.d.R. der Teilverkauf-Anbieter.

Wie viel Geld erhalte ich beim vollständigen Verkauf?

Der Verkaufserlös wird entsprechend der Miteigentumsanteile aufgeteilt. Aber Achtung: Eventuell verlangt der Teilverkauf-Anbieter ein sogenanntes Service- oder Durchführungsentgelt für die Abwicklung des Verkaufs.

Wer oder was sind Teilverkauf-Anbieter?

Das sind Unternehmen, die sich auf den teilweisen Ankauf von Wohnimmobilien spezialisiert haben. Die Firmengründer kommen meist aus dem Immobilien- bzw. Finanzsektor. Teilverkauf-Anbieter sind z.B. die Heimkapital GmbH und die Deutsche Teilverkauf GmbH mit ihrer Marke Hausanker.

Wer übernimmt Instandhaltungen und Sanierungen?

Die Kosten für Instandhaltungen übernehmen weiterhin Sie, als Haupteigentümer des Hauses. Einige Anbieter beteiligen sich aber an energetisch sinnvollen Sanierungen mit einem gewissen Beitrag. Genauere Zahlen liefert Ihnen der Teilverkauf-Anbieter.

Bleibe ich beim Teilverkauf weiterhin Eigentümer?

Ja, Sie bleiben Haupteigentümer. Der Teilverkauf-Anbieter erhält einen Miteigentumsanteil. Dieser wird zusammen mit dem Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig bedeutet das auch, dass alle Pflichten (u.a. Zahlung Grundsteuer, Versicherung) weiterhin von Ihnen übernommen werden.

Kann ich das Haus jederzeit komplett verkaufen?

Ja, aber achten Sie darauf, ob es eine Wertsicherungsklausel o. ä. im Vertrag gibt. Bleibt der Verkaufserlös unter dem erwarteten Wert, wird die Differenz unter Umständen von Ihrem Anteil abgezogen.

Gilt das Nießbrauchrecht ein Leben lang?

In der Regel ja. Es gibt aber auch Anbieter, die machen die Dauer des Nießbrauchrechts vom persönlichen Alter des Eigentümers abhängig. Unter 55 Jahren wird dann z.B. ein Nießbrauchrecht für nur 20 Jahre gewährt.

Was passiert, wenn der Eigentümer stirbt?

Zunächst haben die Erben ein Vorkaufsrecht auf den Anteil des Teilverkauf-Anbieters. Ist das für die Erben nicht interessant und das Haus soll verkauft werden, so wird der Verkaufserlös anteilig an die Erben ausgezahlt.

Dürfen wir vorstellen?

Wir sind ImmoNürnberg. Als Immobilienmakler in Nürnberg, Fürth und der Region kümmern wir uns um den Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien. Wir arbeiten weder 08/15 noch erfüllen wir die gängigen Makler-Klischees. Wir machen einfach einen guten Job für unsere Kunden und zählen daher zu den top bewerteten Maklern in Nürnberg. Als Verkäufer oder Vermieter profitieren Sie mit ImmoNürnberg von 3 großen Vorteilen.

Professionelle Preisfindung statt Pi mal Daumen

Sie wollen Ihre Immobilie weder zu teuer (lange Stehzeit am Markt), noch zu günstig verkaufen. Daher ermitteln wir einen Verkaufspreis, der zur Marktlage in Nürnberg passt und sich gleichzeitig an Ihrer Wunschvorstellung orientiert. Jede Immobilienbewertung wird von uns individuell und nachvollziehbar berechnet – und ist nicht einfach nur eine computergenerierte Zahl. Das gibt Ihnen Sicherheit in der Frage, zu welchem Preis Sie am besten verkaufen.

Vollwertige Ausbildung statt 2-Wochen-Crashkurs

Wir sind ausgebildete Immobilienmakler (Immobilienfachwirt IHK) mit mehrjähriger Erfahrung im Immobilienvertrieb in Nürnberg. Daher wissen wir, wovon wir sprechen und beraten Eigentümer wie Kaufinter-

essenten kompetent und ausführlich – auch in kniffligen Immobilienfragen.

Hochwertige Präsentation statt schiefe Handybilder.

Unsere Arbeit zeichnet sich durch unsere ganz persönliche Note aus. Die zeigt sich vor allem in der Art und Weise, wie wir Immobilien präsentieren: Hochwertige Bilder, Exposés mit Wow-Effekt, Homestaging und virtuelle Rundgänge heben uns von vielen anderen Immobilienangeboten ab. Ihr Haus oder Ihre Wohnung erscheint damit im besten Licht – und weckt mehr Interesse bei potenziellen Käufern.

Ich will verkaufen – was ist der erste Schritt?

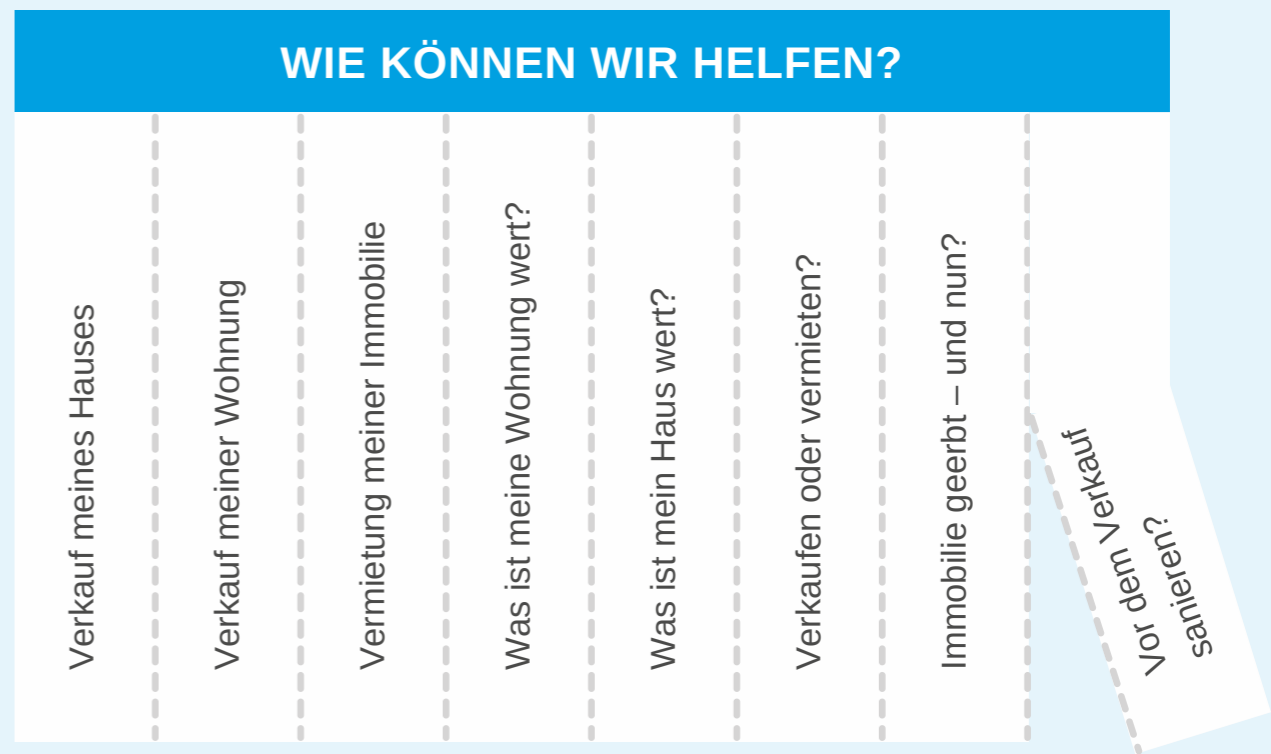
Los geht's immer mit einer kostenfreien und unverbindlichen Wertermittlung Ihrer Immobilie. Kontaktieren Sie uns!

Werfen Sie einen Blick in unser Muster-Exposé:



Hallo!

WIE KÖNNEN WIR HELFEN?



ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Lindengasse 3 | 90419 Nürnberg
Tel.: 0911/517 999 00 | www.immonuernberg.de



Nürnberg's neuer Mietspiegel

Weitere Städte in der Region mit einem Mietspiegel sind z.B. Fürth, Erlangen, Lauf an der Pegnitz, Altdorf, Feucht und Zirndorf.

Alle zwei Jahre im August veröffentlicht die Stadt Nürnberg den neuen Mietspiegel, zuletzt 2022. Dieser ist die Grundlage für Mietberechnungen und -erhöhungen. Gleichzeitig trat im Sommer bundesweit die Mietspiegelreform in Kraft. Sie soll Vermietern und Mietern mehr Sicherheit und Gewissheit bei der Miethöhe geben. Wie das funktionieren soll und wie sich die Mieten in Nürnberg verändert haben, erfahren Sie hier.

Mietspiegel 2022 – das ist neu

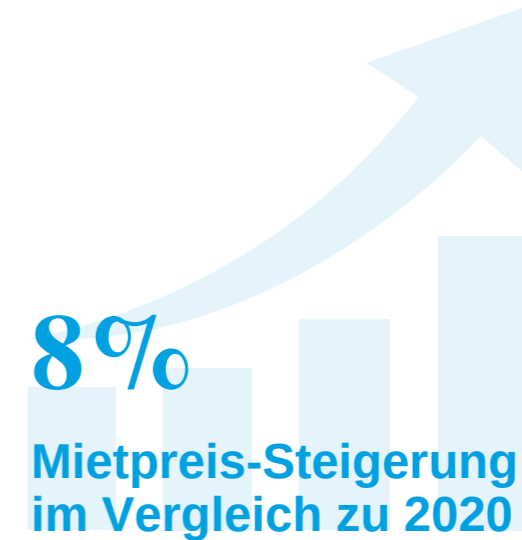
Um es kurz zu machen: Es wird teurer in Nürnberg. Die Basismieten, sprich die durchschnittliche Netto-Kaltmiete, ist über alle Wohnungsgrößen hinweg erneut leicht gestiegen. Am deutlichsten ist der Preisanstieg bei den kleineren Wohnungen zu spüren. Wir schauen uns das an einem konkreten Beispiel an: Die Basismiete für eine Mietwohnung in der Nürnberger Südstadt (ca. 57m²

Wohnfläche, Baujahr 1958, 2019 saniert) lag 2020 bei 8,38 € / m² pro Monat. 2022 liegt sie bei 9,05 € / m² pro Monat. Das ist eine Steigerung um 8%. Die monatliche Kaltmiete erhöht sich insgesamt von 589 € (2020) auf aktuell 635 €.

Positiv ist die Nachricht über höhere Mieten für Eigentümer, die über den Verkauf ihrer Immobilie nachdenken. Denn auch für die Wertermittlung ist der Mietspiegel wichtig. Vornehmlich bei Eigentumswohnungen errechnet sich nämlich der Verkaufspreis über die theoretisch erzielbare Miete.

Wird die Miete jetzt automatisch erhöht?

Nein. Es liegt ganz beim Vermieter, ob er die Miete anhebt. Bei Neuvermietungen werden jedoch Vermieter den aktuellen Mietspiegel als Grundlage für die Neuberechnung der Miete heranziehen – und eine entsprechende Anpassung der Miete vornehmen.

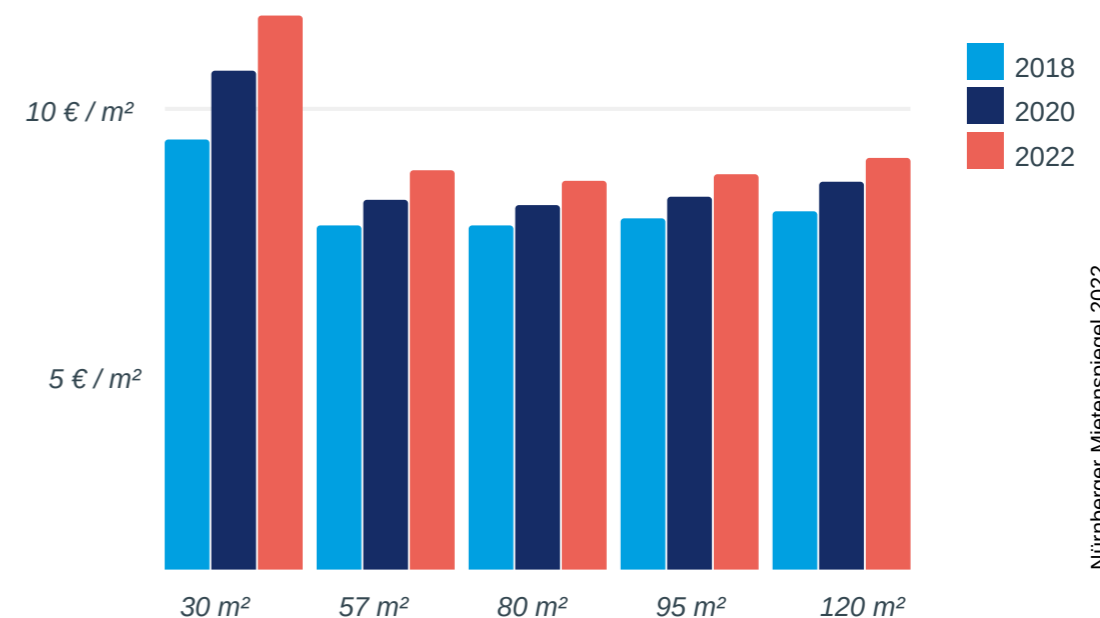


am Beispiel einer 57 m² Mietwohnung in der Nürnberger Südstadt, Baujahr 1958 (2019 saniert)

Entwicklung der Netto-Kaltmiete

Die Basismieten sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen – vor allem bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

5 Beispiele



Nürnberger Mietspiegel 2022



Mietspiegel-Reform ist in Kraft

Mit den neuen, konkreten Mindestanforderungen an den qualifizierten Mietspiegel gibt es mehr Sicherheit bei der Berechnung der Miethöhe und Begründung von Mieterhöhungen.

FAQ

Wozu gibt es die Reform?

Für mehr Rechtssicherheit und Transparenz bei der Mietpreisberechnung.

Für wen gilt die Mietspiegelpflicht?

Städte/Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern

Wann muss der Mietspiegel vorliegen?

*01.01.2023 einfacher Mietspiegel
01.01.2024 qualifizierter Mietspiegel*

Mietspiegelreform

Im Sommer 2022 trat ein neues Mietspiegel-Recht in Kraft. Der bisherige Mietspiegel stand seit längerem auf dem Prüfstand, weil es immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern kam. Die Aussagekraft der Mietspiegel wurde angezweifelt, weil sie bislang auf keinen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen beruhte. Mit der Mietspiegel-Reform ändert sich das.

Wichtige Änderungen mit der Mietspiegel-Reform

- Mietspiegel-Pflicht für Städte und Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern
- klar definierte Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel (Datengrundlage, -erhebung und -verarbeitung)
- Auskunftspflicht für Vermieter oder Mieter für die Datenerhebung des qualifizierten Mietspiegels

Einfacher vs. qualifizierter Mietspiegel – wo ist der Unterschied?

Städte und Gemeinden entscheiden selbst, ob Sie einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Letzterer ist mit mehr zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden. Aus diesem Grund wählen vor allem kleinere Gemeinden den einfachen Mietspiegel.

Einfacher Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel gibt einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Sprich, wie hoch ist der Quadratmeterpreis (Richtwert) für eine Wohnung / ein Haus in einer bestimmten Lage (z.B. Ortsteil) und mit gewissen Wohnwertmerkmalen (z.B. Zentralheizung, Isolierglasfenster).

Der einfache Mietspiegel wird alle zwei Jahre von der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt und unterliegt geringeren Anforderungen (Datenerhebung, Dokumentation, Veröffentlichung). In der Folge ist er auch weniger verbindlich.

Qualifizierter Mietspiegel (mit der Mietspiegel-Reform)

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, wie ihn Nürnberg hat, braucht es eine direkte Datenerhebung. Diese umfasst eine repräsentative Befragung von Vermietern oder Mietern, um die Marktlage möglichst realitätsnah abzubilden. Vor der Mietspiegel-Reform war die Teilnahme an der Befragung freiwillig, wodurch weniger aussagekräftige Daten vorhanden waren. Jetzt sind Vermieter oder Mieter verpflichtet, Auskunft über das Mietverhältnis, die Miethöhe und Ausstattung zu geben.

Der qualifizierte Mietspiegel wird alle 2 Jahre an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst, alle 4 Jahre muss dieser neu erstellt werden.

Den Nürnberger Mietspiegel gibt es jetzt auch als kostenfreien Download auf der Webseite der Stadt Nürnberg.



How-to: *Miete festlegen*

Wie Sie die Miethöhe mit und ohne Mietspiegel berechnen

Vermieter sind nicht verpflichtet, sich an den Mietspiegel zu halten. Jedoch ist die Orientierung an dieser ortsüblichen Miete sehr empfehlenswert. Kommt es nämlich zum Streit mit dem Mieter, werden sich Gerichte bei ihrer Entscheidung auf den veröffentlichten Mietspiegel stützen. Mehr noch: Liegt die Miete 10% über der Ortsüblichkeit (Stichwort Mietpreisüberhöhung), drohen Vermietern hohe Strafen. Wir zeigen, wie Sie die Miete richtig berechnen.

Wie sieht so ein Mietspiegel überhaupt aus?

Der Mietspiegel ist ein mehrseitiges Dokument, das Sie bei der jeweiligen Stadt anfordern bzw. direkt herunterladen können. Im Nürnberger Mietspiegel enthalten sind die monatliche Basis-Nettokaltmiete (abhängig von der Wohnfläche), die Zu- und Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete für z.B. Baujahr, Ausstattung und Lage sowie ein Berechnungsbeispiel. Anhand dessen können Sie die Miethöhe Schritt für Schritt ermitteln.

Meine Stadt/Gemeinde hat keinen Mietspiegel – und jetzt?

Nicht jede Stadt bzw. Gemeinde verfügt über einen Mietspiegel. Gibt es einen solchen nicht, müssen Sie sich anders behelfen.

Vergleich mit anderen Wohnungen

Sehen Sie sich in den Immobilienportalen an, welche anderen Mietwohnungen gerade angeboten werden und setzen Sie diese in Relation zu Ihrer Immobilie. Besonders wichtig sind dabei die Kriterien Größe, Lage und Ausstattung. Kleine Wohnungen haben normalerweise einen höheren Quadratmeterpreis als große Woh-

nungen. Es macht auch einen großen Unterschied, ob die Wohnung an einer Hauptstraße im Vorort liegt oder neben einem Park im Stadtzentrum. Entscheidend ist zudem, wo sich die Wohnung im Haus befindet. Ein Penthaus ist immer teurer als die Wohnung im 1. Obergeschoss. Zuletzt müssen Sie noch die Ausstattung betrachten. Heizkörper oder Fußbodenheizung, Laminat oder Parkett, Balkon oder nicht, Einbauküche oder nur Küchenanschlüsse – das sind alles Faktoren, die mit in den Vergleich einfließen. Es ist also nicht ganz einfach, eine direkte Vergleichswohnung zu finden. Im Idealfall suchen Sie sich sogar drei vergleichbare Wohnungen und bilden daraus den Mittelwert.

Vergleichsportale nutzen

Alternativ können Sie einen Großteil der Vergleichsarbeit auch durch eines der Internetportale erledigen lassen. So gibt es z.B. vom iib-Institut auch Wohnmarktanalysen für Mietpreise oder Sie informieren sich bei ImmoWelt bzw. Immobilienscout24. Auch diese Plattformen bieten Übersichten der üblichen Miethöhen von Vergleichswohnungen.

Miethöhe mit Mietspiegel berechnen – so geht's!

Um die Berechnung greifbarer zu machen, nutzen wir noch einmal das Beispiel aus unserer Praxis: Vermietet werden soll eine Wohnung mit ca. 57 m² in der Nürnberger Südstadt.

Schritt 1: Basismiete bestimmen

Diese hängt ganz von der Wohnfläche ab und kann aus einer Tabelle im Mietspiegel entnommen werden. In unserem Beispiel liegt die Basis-Nettokaltmiete bei 9,05 € / m² pro Monat. Die Quadratmeterpreise erhöhen sich, je kleiner die Wohnung ist.

Schritt 2: Zu- und Abschläge

Die Basis-Nettokaltmiete verändert sich abhängig von verschiedenen Kriterien, die Wohnung, Haus bzw. Lage betreffen. Diese Zu- und Abschläge werden in einer Tabelle im Mietspiegel dargestellt. Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1976 haben z.B. einen Abschlag in Höhe von -4% von der Basis-Nettokaltmiete, Neubauten ab 2017 dagegen einen Aufschlag von +18%.

Eine mitvermietete Einbauküche bringt einen Zuschlag in Höhe von +5%, verfügt die Wohnung weder über eine Terrasse noch einen Balkon werden -2% abgezogen. Die Hinweise im Mietspiegel geben Ihnen Aufschluss darüber, ob das eine oder andere Kriterium auch wirklich zutreffend ist. Von einer "Wohnlage mit Vorteilen" wird beispielsweise

nur gesprochen, wenn die Wohnung drei von sechs Wohnlagenkriterien erfüllt. Darunter fallen z.B. die Nähe zu Parks (höchstens 250m) oder zur U-Bahn (höchstens 800m). So soll verhindert werden, dass die Kriterien allzu großzügig ausgelegt werden.

Schritt 3: Spanneneinordnung

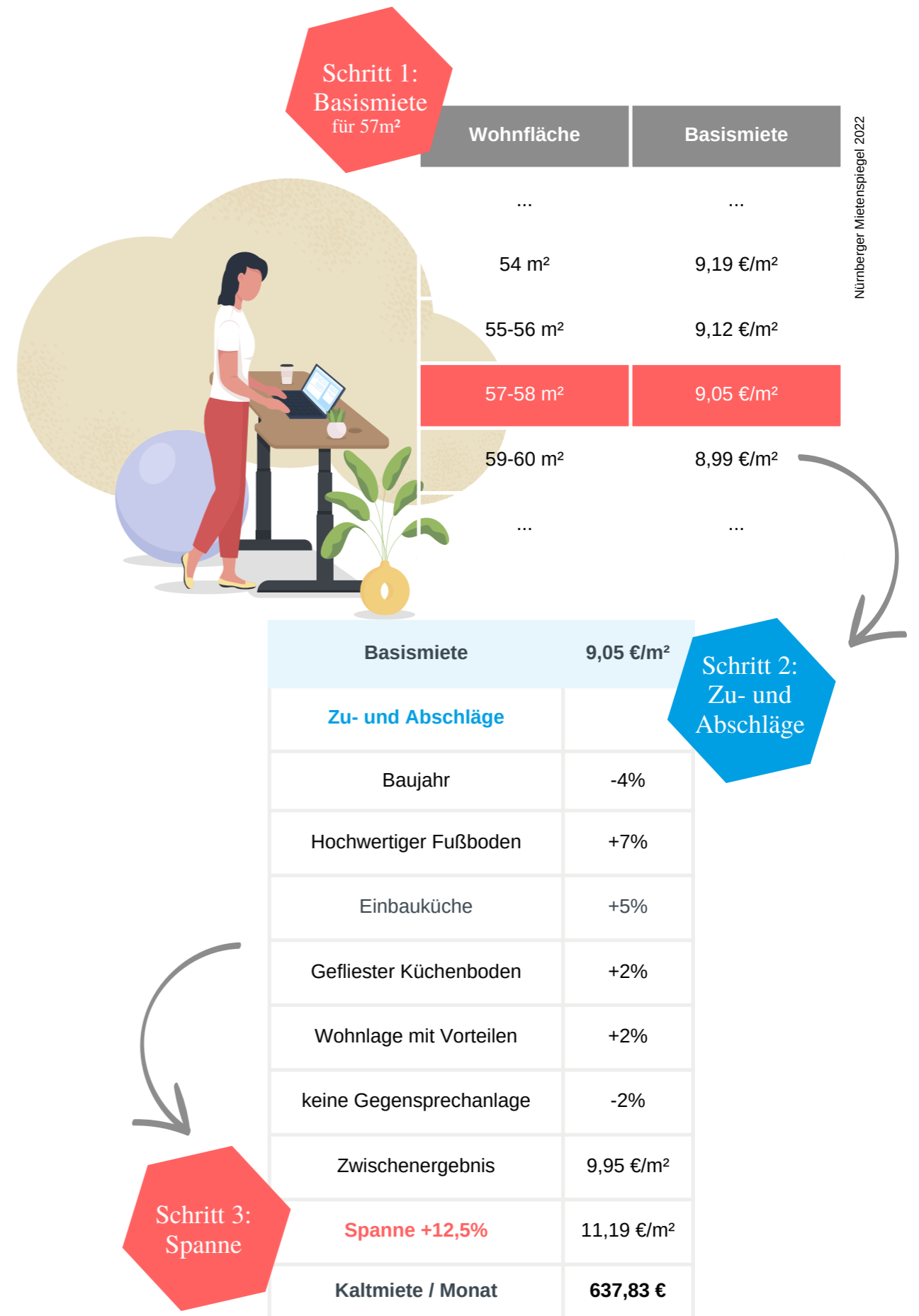
Im letzten Schritt nehmen Sie noch eine Spanneneinordnung vor. Das bedeutet, dass Sie das aus Schritt 1 und 2 erhaltene Ergebnis nochmal anpassen. Warum? Sie werden selbst sehen, dass bei den Zu- und Abschlagsmerkmalen nicht alle möglichen Besonderheiten einer Wohnung abgebildet sind. Ist die Wohnung beispielsweise frisch saniert oder verfügt sie über eine überdurchschnittliche Ausstattung (z.B. Kamin) kann das nur über die Spanne abgebildet werden.

Diese bewegt sich in Nürnberg um +/-22%. Hier kommt es ganz auf Ihre Einschätzung an, wie Sie die Immobilie positionieren. Es sollte aber in jedem Fall nachvollziehbar sein. Zur Orientierung: Wir nehmen z.B. eine Spanneneinordnung von 10-15% vor, wenn es sich um eine Wohnung in besonders gefragter Lage von Nürnberg handelt oder um eine Wohnung mit hochwertigem Erscheinungsbild.

Machen Sie es sich einfach!

Gerne übernehmen wir die komplette Vermietung Ihrer Immobilie: von der Berechnung der Miethöhe über die Mietersuche und den Abschluss des Mietvertrages bis hin zur Schlüsselübergabe. Kontaktieren Sie uns!

Nutzen Sie immer den aktuellsten Mietspiegel, da sich die Zu- und Abschläge verändern können.



Eigentumswohnungen in Nürnberg-Gostenhof

Wohnen im *In-Viertel*

Gostenhof – jung, hip und eine der beliebtesten Wohngegenden in Nürnberg. Genau dort entsteht ein Bauprojekt des Bayerischen Immobilienkontors (BAYIKO): Neben einem Neubau wird auch eine ungenutzte Gewerbeimmobilie in einer Komplettsanierung zu neuem Wohnraum umgewandelt.

Das gesamte Bauprojekt grenzt an den ehemaligen Güterbahnhof in Nürnberg-Tafelhof, wo der neue Hauptsitz des Marktforschungsunternehmens GfK entstanden ist und weitere Büroneubauten sowie Grünflächen in Planung sind. Die Nachbarschaft entwickelt sich also kontinuierlich weiter.

Klassisches Neubau-projekt: Kohlenhof60

Hier entstehen insgesamt 47 Eigentumswohnungen – vom möblierten Apartment bis zur geräumigen 3-Zimmer-Wohnung. Damit ist Kohlenhof60 sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Die Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar. Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung (mit Wallbox-Vorbereitung).

Neuer Wohnraum hinter alten Klinkern: Leonhard29

Außen werden die markante Klinkerfassade und die Holzfenster noch an die ehemalige Druckerei erinnern. Innen wird es 29 moderne Wohnungen mit hohen Decken und hochwertiger Ausstattung geben, u.a. mit Marken-Sanitäregegenständen, Fußbodenheizung und Parkettboden. Die Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar. Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung (mit Wallbox-Vorbereitung).

Für Anleger mit Mietpool-Service

Eine sehr komfortable Möglichkeit das Thema Vermietung zu händeln, ist der Mietpool-Service des BAYIKO. Erst- und Folgevermietungen werden übernommen, ebenso die Koordination von Abnahmen bzw. Übergaben und die Betriebskostenabrechnung. Mietpool bedeutet, dass die Mieteinnahmen aller Eigentümer gesammelt und abzüglich der Vermietungs- und Verwaltungskosten anteilig an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet werden. Die Kosten werden damit verteilt und Leerstand abgedeckt.

Mehr zu den
Projekten finden
Sie online:



BAY
IKO

- ✓ 10 Min. ins Zentrum
- ✓ förderfähig
- ✓ teilweise möbliert
- ✓ Balkon/Loggia oder Terrasse



90443
Nürnberg



ca. 36-101m²



1-3



ab 281.638

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

kontakt@immonuernberg.de

Mit Makler oder ohne?

Ob Sie einen Makler für Ihren Immobilienverkauf beauftragen, ist eine Frage von Zeit, Geld und Ihrer persönlichen Einstellung. Manche Eigentümer wollen mit dem Verkaufsprozess möglichst wenig zu tun haben. Andere halten die Zügel lieber selbst in der Hand oder wollen keine Maklergebühren zahlen. Das sind die Vor- und Nachteile:

Vorteile mit Makler

Sie sparen sich wertvolle Zeit und Nerven. Von den Vorbereitungen bis zur Schlüsselübergabe können mehrere Monate vergehen. Während dieser Zeit müssen viele Aufgaben erledigt, Besichtigungen durchgeführt und Fragen geklärt werden. Ein Makler übernimmt das alles für Sie. Weitere Vorteile sind:

- Gewissheit beim Verkaufspreis und während des Verkaufs
- zentraler Ansprechpartner – auch bei schwierigen Immobilienfragen
- professionelle Präsentation Ihrer Immobilie und damit höhere Aufmerksamkeit bei Kaufinteressenten
- Führen von Preisverhandlungen
- Klären von Formalitäten (z.B. Bank-Unterlagen, Notarvertrag)

Nachteile mit Makler

Es gibt aber auch ein paar Nachteile beim Verkauf mit Makler. Allen voran die Maklergebühren: Seit der Neuregelung der Maklerprovision zahlen auch Eigentümer für die Dienstleistung des Maklers, vorher oblag das häufig dem Käufer. In Bayern sind das i.d.R. bis zu 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis. Je nach Maklervertrag zahlen Sie die Maklerprovision direkt nach dem Notartermin. Ihr Geld für den Immobilienverkauf erhalten Sie aber erst einige Wochen später, wenn alle Formalitäten erledigt sind. Diesen Kostenpunkt sollten Sie also mit einplanen.

Warum ein Makler für viele Eigentümer auch nicht in Frage kommt: Ihnen fällt es schwer, loszulassen und die Kontrolle abzugeben.

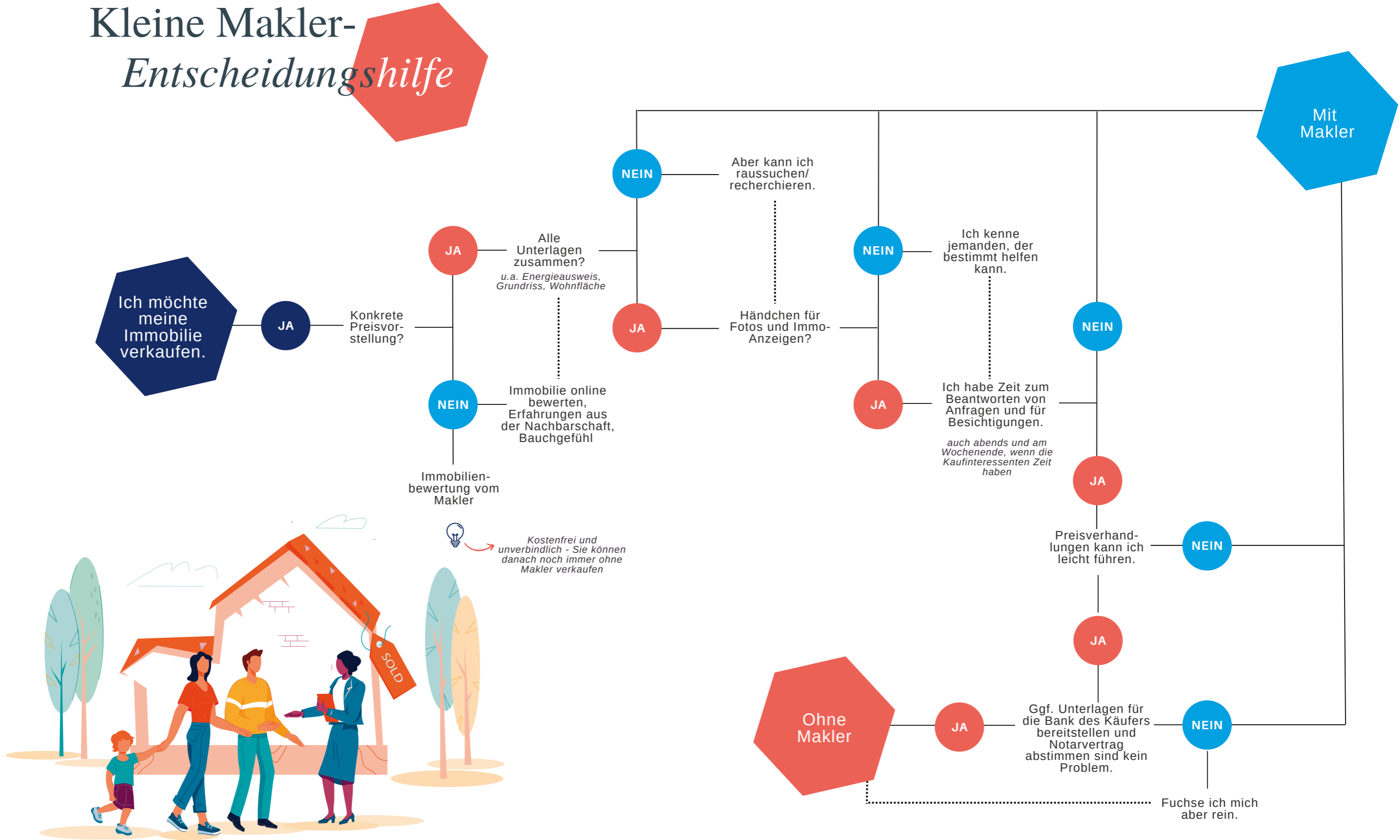
Ein Verkauf mit einem guten(!) Makler ist unterm Strich mit vielen Vorteilen verbunden. Wägen Sie die Punkte für sich ab und nutzen Sie auch unsere Entscheidungshilfe auf der nächsten Seite.



Maklerprovision – wie hoch ist die bei ImmoNürnberg?

Wir bieten unseren Kunden zwei Möglichkeiten an: Bei uns können Sie die Maklergebühren entweder nach dem Notartermin begleichen (niedrigerer Provisionsatz) oder erst, wenn Sie das Geld für Ihre Immobilie auf dem Konto haben.

Kleine Makler- Entscheidungshilfe



Wie finde ich den richtigen Makler?

Allein in Nürnberg und Umgebung finden Sie hunderte Immobilienmakler. Um in diesem Dschungel den richtigen Makler herauszufiltern, müssen Sie die richtigen Fragen stellen. Diese finden Sie in unserer Checkliste mit praktischer Vergleichsmöglichkeit.

Seit Ende 2020 teilen sich Verkäufer und Käufer in der Regel die Maklerprovision 50:50. Eine einseitige Belastung der Käufer und Angebote wie „provisionsfrei für den Eigentümer“ gibt es nicht mehr. Umso wichtiger ist es also, einen fähigen Makler zu finden, der sein Geld wert ist.

Fachliche Qualifikation – warum Sie danach fragen sollten

Im Gegensatz zu vielen anderen Berufsgruppen gibt es für Makler keine vorgeschriebene Ausbildung, um als Immobilienverkäufer tätig zu werden. Eine Gewerbeanmeldung genügt. Das heißt, es gibt einige schwarze Schafe, die gestern noch etwas ganz anderes gemacht haben und heute Immobilien verkaufen. Achten Sie also unbedingt darauf, dass der Makler eine

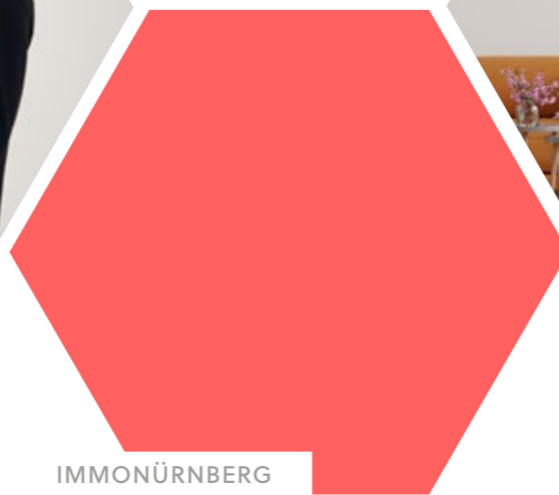
abgeschlossene Ausbildung (Immobilienkaufmann/-fachwirt mitbringt oder über langjährige Erfahrung verfügt. An einem entsprechenden Gesetzesentwurf wird übrigens gearbeitet. Im Gespräch ist ein Sachkundenachweis (z.B. Ausbildung) als Voraussetzung, um als Makler arbeiten zu können.

Hohe Qualität der Präsentation - wie sehen andere Immobilienangebote aus

Daumen auf der Linse, dunkle Räume oder übertrieben viel Weitwinkel – all das lässt Ihre Immobilie in keinem guten Licht da stehen. Daher sind gute Bilder das A und O für Ihre Anzeige, um Aufmerksamkeit bei potenziellen Käufern zu wecken. Ein Blick auf die Immobilienanzeigen des Maklers zeigt, was er kann.

Makler-Checkliste online herunterladen:





Fachliche Qualifikation

KRITERIUM	MAKLER A	MAKLER B	IMMONÜRNBERG
Ist der Makler ausgebildet? - Immobilienkaufmann (IHK) (3 Jahre Ausbildung) - Immobilienfachwirt (IHK) (2 Jahre Weiterbildung nach dem Kaufmann) - Immobilienmakler (IHK) (2-wöchiger-Grundlagenkurs) - sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist der Makler Mitglied in einem Berufsverband? Verbände haben Einstiegshürden und prüfen daher die Mitglieder.			IVD
Hat der Makler Erfahrung? - Seit wie vielen Jahren arbeitet er als Immobilienmakler? - Hat er Referenzen in der Umgebung meiner Immobilie und kennt demnach das Verkaufsgebiet?	— <input type="checkbox"/>	— <input type="checkbox"/>	seit 2015 in Nürnberg (ab 2018 als GmbH) <input type="checkbox"/>
Ist der Makler gut bewertet? (u.a. Google, Immowelt, Immobilien-scout24, werkenntdenbesten)	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	★★★★★

Auftritt und Präsentation

KRITERIUM	MAKLER A	MAKLER B	IMMONÜRNBERG
Hat der Makler ein repräsentatives Büro? <i>Das weckt Vertrauen, auch bei den Käufern im Vergleich zum „Küchentischmakler“.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lindengasse 3, Nürnberg-St. Johannis
Wie ist der Internetauftritt des Maklers? <i>Macht die Webseite einen guten Eindruck?</i>	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
Werden die Immobilien gut präsentiert? (Bilder, Informationen) - in den Immobilienportalen (z.B. Immowelt, Immobilienscout24) - im Exposé	☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆
Welche Zusatzleistungen bietet der Makler an? - Energieausweis - Aufmaß / Grundrisserstellung - Empfehlung Handwerker - Empfehlung Finanzierungspartner für Immobilienkäufer - Sanierungsberatung - Empfehlung Umzugsunternehmen - Homestaging - Virtueller Rundgang - sonstiges	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Besichtigungen

KRITERIUM	MAKLER A	MAKLER B	IMMONÜRNBERG
Wie führt der Makler Besichtigungen durch? <i>Sammelbesichtigungen sind eher unangebracht, weil Interessenten so nicht individuell betreut werden können. Insbesondere bei höherpreisigen Immobilien ist das ein No-Go.</i> - Einzeltermine - Sammeltermine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Wann führt der Makler Besichtigungen durch? - nur Montag bis Freitag während fester Arbeitszeiten - flexibel, auch abends und am Wochenende	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Immobilienbewertung

Wurde der Verkaufspreis Ihrer Immobilie plausibel und nachvollziehbar berechnet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Persönlicher Eindruck

Geht der Makler auf Ihre Fragen ein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nimmt sich der Makler ausreichend Zeit für Ihr Anliegen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wie ist Ihr erster Eindruck?	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

Provision

Wie hoch sind die Maklergebühren?	—	—	individuell vereinbar
------------------------------------------	---	---	-----------------------

MAKLERWAHL

Diese 4 Fehler sollten Sie vermeiden

Noch höhere Verkaufspreise, noch niedrigere Provisionen – die Angebote könnten manchmal verlockender nicht sein. Aber Vorsicht: Nicht immer ist alles Gold, was glänzt!

Fehler 1: Nehmen Sie nicht automatisch den günstigsten Makler.

Wie sagt man so schön „wer billig kauft, kauft zweimal“. Große Online-Maklerketten werben gerne mit niedrigen Maklergebühren. Das kann (muss aber nicht) zu Lasten von Service und Leistung fallen (Stichwort Ausbildung).

Fehler 2: Nehmen Sie nicht automatisch den Makler, der den höchsten Verkaufspreis nennt.

Natürlich wollen Sie Ihre Immobilie gewinnbringend verkaufen. Dennoch kann nicht jeder Preis am Markt erzielt werden. In einigen Fällen setzen Makler den Verkaufspreis sehr hoch an, um einen Auftrag zu erhalten. Später wird der Preis in der Immobilienanzeige aber oft nach

unten korrigiert – und das sehen auch Kaufinteressenten. Die Tür für weitere Preisverhandlungen ist damit geöffnet.

Fehler 3: Nehmen Sie nicht automatisch den Makler mit dem größten Namen.

In Nürnberg und der Region gibt es einige große Player, aber auch das ist kein Garant für den bestmöglichen Service. Hier sind Sie manchmal nur „einer von vielen“ – und wer will das schon?

Fehler 4: Nehmen Sie nicht automatisch den Makler, der Sie tagtäglich kontaktiert

Dranbleiben ist schön und gut, aber wer Sie mit Anrufen und E-Mails nach dem Motto „viel hilft viel“ förmlich bombardiert, schießt über das Ziel hinaus. Es ist Ihre Entscheidung, in welche Hände Sie Ihre Immobilie legen – und dafür können Sie sich genau die Zeit nehmen, die Sie brauchen.



Virtuelle Rundgänge

Besichtigungen von zuhause aus

Nicht selten kommt es vor, dass Kauf- oder Mietinteressenten eine Immobilie in Nürnberg suchen, aber nicht vor Ort besichtigen können. Das liegt häufig daran, dass Sie noch in einer anderen Stadt oder sogar in einem anderen Land leben. Einige können aus Zeitgründen nicht immer die vorgeschlagenen Besichtigungstermine wahrnehmen. In solchen Fällen greifen wir gerne auf virtuelle Besichtigungen zurück.

Was sind virtuelle Besichtigungen?

Kurz gesagt handelt es sich dabei um 360°-Bilder eines Raumes, die mit Hilfe einer Software so miteinander verknüpft werden, dass Sie sich am Ende virtuell durch eine Immobilie bewegen können. Quasi wie eine „echte“ Besichtigung von Raum zu Raum, nur eben von Ihrer eigenen Couch aus. Zum Start des Rundgangs erhalten Sie (wie in unserem Fall) einen Link, der auf einem Smartphone, Tablet oder PC zu öffnen ist und zum Rundgang führt.

Es gibt unterschiedliche Wege, virtuelle Rundgänge zu erstellen. Entsprechend variieren auch die Qualität der Aufnahmen und das Nutzererlebnis beim Rundgang.

Worin liegt der Unterschied zu Online-Besichtigungen?

Online-Besichtigungen laufen so ab, dass potenzielle Käufer von

einem Makler oder dem Eigentümer selbst zu einem bestimmten Zeitpunkt durch die Immobilie geführt werden. Einfach per Live-Video-Anruf. Das hat den Vorteil, dass direkt Fragen gestellt werden können. Allerdings nehmen an Online-Besichtigungen häufig mehrere Interessenten teil, sodass womöglich nicht auf jede Frage eingegangen wird. Außerdem sind Interessenten weniger flexibel darin, welcher Raum wie lange in Augenschein genommen wird.

Virtuelle vs. Online-Besichtigungen	
	
Findet online von zuhause statt	Findet online von zuhause statt
Link mit Zugang zum Rundgang	Link mit Zugang zum Live-Stream
Immobilie kann 24/7 online besichtigt werden	Immobilie kann nur zum festgelegten Zeitpunkt besichtigt werden
Dauer und Inhalt der Besichtigung flexibel	Dauer und Inhalt der Besichtigung abhängig vom Makler
Fragen können nur per Mail / Telefon beantwortet werden	Fragen können i.d.R. direkt beantwortet werden
@immonuernberg	

Was nutzen virtuelle Rundgänge?

Sowohl Verkäufer als auch Käufer profitieren von virtuellen Besichtigungen – 3 gute Gründe sind:

1. Die Immobiliensuche wird erleichtert.

So müssen Interessenten für einen ersten Blick in die Immobilie nicht unbedingt vor Ort sein, sondern können von zuhause aus entscheiden, ob sich eine „echte“ Besichtigung lohnt. Insbesondere für Interessenten von weiter außerhalb sind virtuelle Rundgänge eine deutliche Erleichterung – in unserer Region wird das zunehmend wichtiger, denn Firmen wie Siemens oder Adidas rekrutieren ihr Personal aus der ganzen Welt.

2. Es findet eine Vorselektierung statt und Immobilitourismus wird minimiert.

Sicherlich wird eine virtuelle Besichtigung nie einen Vor-Ort-Termin für das finale „ja“ zur Immobilie ersetzen können. Aber es ist eine sehr gute Methode, um anfangs die Interessenten herauszufiltern, die wirklich Interesse an der Immobilie haben.

3. Der Eigentümer spart Zeit und Nerven.

Dank der Vorselektierung laufen nicht unzählige Interessenten durch die Immobilie. Vor allem, wenn diese noch bewohnt wird, ist das von Vorteil.

Wie wird meine Privatsphäre geschützt?

Dieser Punkt ist uns ein großes Anliegen. Bereits bei den Aufnahmen vor Ort „entpersonalisieren“ wir die Immobilie weitestgehend, sprich wir räumen persönliche Bilder oder Unterlagen zur Seite. Zusätzlich können einige Bilder im Nachgang am Computer verpixelt werden. Ein weiterer, ganz wichtiger Schutzfaktor: Die Tour ist nicht frei zugänglich. So erhalten nur vorausgewählte Interessenten einen Link,

mit dem sie sich den Rundgang ansehen können. Es ist also ausgeschlossen, dass sich jedermann

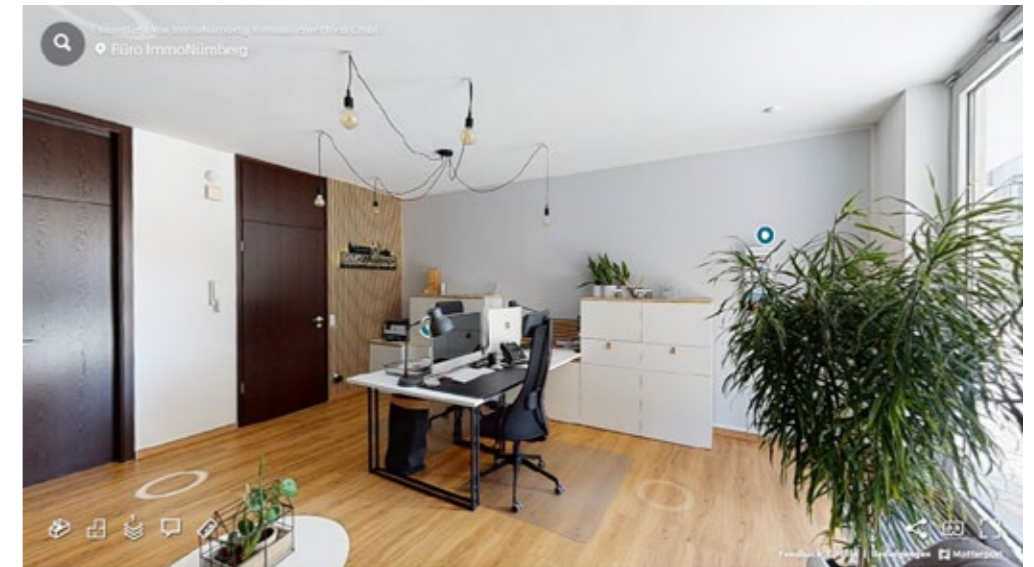
frei über das Innere Ihrer Immobilie informieren kann.

Welche Technik nutzt ImmoNürnberg?

Wir nutzen für unsere virtuellen Rundgänge eine 3D-Kamera, die in punkto Qualität und Auflösung am Markt ganz vorne mitspielt. Der große Vorteil einer 3D-Kamera ist: Sie können sich dadurch während der virtuellen Tour völlig frei durch die Immobilie bewegen. Seit neuestem lassen sich leerstehende Häuser oder Wohnungen zudem virtuell möblieren – ein Zusatzfeature, das wir beispielsweise bei unserer letzten Sanierungswohnung in Nürnberg-St. Johannis genutzt haben.

Eine gute Methode, um herauszufiltern, wer wirklich Interesse an der Immobilie hat.

Lust auf einen virtuellen Rundgang? Hier geht's durch unser Büro in St. Johannis:



VIRTUELLER RUNDGANG DURCH UNSER BÜRO

Was kostet mich das als Eigentümer?

Bei externen Anbietern kosten virtuelle Rundgänge, immer abhängig von der Größe der Immobilie, mehrere hundert Euro. Als Kunde von ImmoNürnberg kostet Sie es nichts. Dieser Service ist eine von uns erbrachte Dienstleistung, die die Vermarktungschancen Ihrer Immobilie wesentlich erhöht.



MARKETING-BÜRO IM RUNDGANG



"DOLLHOUSE" - 3D-ÜBERSICHT DES BÜROS

Neubau in Zirndorf

Wohnen am Park

Ein paar Schritte in den Zimmermannspark, 4 Minuten zum Zirndorfer Bahnhof und 6 Minuten ins Zentrum – das Neubauprojekt Parkterrassen des Bayerischen Immobilien Kontors (BAYIKO) punktet mit einer echt guten Wohnlage. Aber nicht nur das: Statt eines großen Mehrfamilienhauses verteilen sich die Wohnungen auf 6 kleinere Häuser.

Durch diese Aufteilung kommt viel Wohlfühlatmosphäre auf. Vor allem, wenn erst einmal die Gärten bepflanzt und die Wege zwischen den Häusern begrünt sind. Hier und da spitzen sogar die Baumwipfel des Zimmermannsparks hindurch.

Mehr zum Projekt und den freien Wohnungen finden Sie online:



Eine Besonderheit sind die Penthäuser mit Dachterrasse. Hier oben genießen Sie viel Privatsphäre, da sich (fast) immer nur ein Penthaus auf der Etage befindet.

Hochwertige Ausstattung

Ob Fußbodenheizung, Parkettboden oder Markensanitärgegenstände – die Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an ein modernes Zuhause.

Dazu gehört auch eine energieeffiziente Bauweise (KfW55). Alle Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar.

Vermietungsservice auf Wunsch

Sie möchten die Wohnung (erst einmal) vermieten? Dann nutzen Sie die Sondereigentumsverwaltung des BAYIKO. Die Erstvermietung und die zugehörigen Pflichten werden für Sie übernommen. Eine echte Erleichterung!

Zuhause in Zirndorf

Zirndorf ist eine sehr lebenswerte Kleinstadt vor den Toren von Nürnberg und Fürth. Vor Ort gibt es alles, was für den Alltag wichtig ist: Schulen, Kitas, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Regionalbahn bringt Sie in ca. 10 Minuten nach Fürth und in ca. 30 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof. Als grüne „Erholungsinsel“ ist der Zimmermannspark nur ein paar Meter entfernt.



BAY
IKO

- ✓ grünes Wohnumfeld
- ✓ 48 Wohnungen, verteilt auf 6 Häuser
- ✓ Balkon oder Terrasse
- ✓ kurze Wege ins Zentrum



**90513
Zirndorf**



ca. **26-147** m²



1-4



ab **205.285**

Renovierung

Boden gut machen

So manchem alten Fußboden kann man seine Vorgeschichte geradezu ablesen: Die Möbel des Vormieters zeichnen sich deutlich an flächigen Verfärbungen ab, das schwere Bücherregal hat Furchen hinterlassen, die Kratzer ringsum erzählen von den Streifzügen der Katze. Oft braucht es daher einen Neustart. So ging es uns auch beim Umzug in unser Büro in St. Johannis. Der bisherige Fliesenboden war nicht mehr zeitgemäß und sollte verschwinden. Parkett oder Laminat standen zur Option, doch Vinyl erwies sich für uns als beste Lösung.

PARADOR VINYL GROSSDIELE SILHOUETTE TRENDTIME 8

Vinyl gilt als das Multitalent unter den Bodenbelägen. Es ist langlebig und komfortabel wie Parkett, braucht aber kaum Pflege und sieht ihm dank aufwändiger Dekor- und Prägetechniken auch noch täuschend ähnlich. Wie Echtholz ist es angenehm weich und fußwarm, die schalldämpfende Wirkung minimiert die Geräuschkulisse im Raum, was auch den Nachbarn guttut.

Der große Vorteil gegenüber Laminat: Viele Vinylböden sind unempfindlich gegenüber Nässe und Feuchte und können deshalb auch in Bad oder Küche verlegt werden. Der Nachteil: Da Vinyl Feuchtigkeit weder aufnehmen noch abgeben kann, „atmet“ es auch nicht – anders als Parkett, das für ein natürliches Raumklima deshalb besser ist.

Authentische Optik

Möglich macht diesen Multifunktions-Boden der Aufbau aus mehreren Schichten: Kern der Konstruktion ist die Trägerplatte – meist aus HDF, also verpressten Holz- bzw. Holzverbundfasern. Auf diesen Träger wird die namensgebende Vinylschicht aufgetragen. Darauf folgt die Dekorschicht, die der Platte ihre individuelle Optik

Um Vinyl fachgerecht zu verlegen, muss man kein Profi sein.

Welcher Boden passt zu mir?

	VINYL	PARKETT	LAMINAT
pflegeleicht	●●●	●●	●●
Tritgefühl	●●●	●●●	●
geräuscharm	●●●	●●●	●
allergikerfreundlich	●●●	●●●	●●
wasserfest	●●●	●	●●
Fußbodenheizung	●●●	●●	●●●
wohngesund	●●	●●●	●●
kratzunempfindlich	●●	●●	●●

●●● sehr gut ●● gut ● weniger gut

@immonuemberg

verleiht. Meist handelt es sich dabei um Nachbildungen natürlicher Materialien wie Holz, Naturstein, Marmor oder Keramik, die dank spezieller Prägetechniken besonders authentisch wirken. Eine Schutzschicht, die lichtabweisend, antibakteriell oder antistatisch wirkt, sorgt für leichte Pflege und Langlebigkeit.

Bedenken sind passé

Bedenken wegen gesundheitsschädlicher Weichmacher, für die PVC – so die Materialbezeichnung für Vinyl – ab den 1980er Jahren in Verruf geraten war, muss man heute nicht mehr haben. Seit 2015 sind sie in Belägen aus europäischer Produktion verboten. Ganz ohne Weichmacher geht es allerdings nicht: Um das eigentlich spröde Material elastisch

zu halten, müssen entsprechende Stoffe beigefügt werden. Zum Glück gibt es inzwischen auch umwelt- und



Ohne lästige Abbrucharbeiten

Für unser Büro in St. Johannis fiel die Wahl auf das praktische Vinyl mit SPC-Trägerplatte von Parador. Bei dieser Variante wird dem Vinyl Kalksteinmehl beigemischt, was es noch robuster macht. Und nicht nur das, Eigenschaften wie Schalldämmung und Wasserresistenz, die bei der HDF-Variante

gesundheitsverträgliche Alternativen aus z.B. pflanzenbasiertem Bioethanol. Die meisten Hersteller haben mittlerweile mindestens ein solches Produkt im Sortiment, oft gekennzeichnet durch Siegel. Wer mehr wissen will, kann im Internet leicht selbst recherchieren. Die gängigen Prüf- und Umweltsiegel erklären ihre Vergabekriterien auf ihren Webseiten meist sehr übersichtlich.

auf mehrere Schichten verteilt sind, vereint SPC-Vinyl bereits im Kern. Es hat deshalb nicht nur eine geringere Aufbauhöhe (5,3mm), sondern kann auch auf nicht ganz ebenem Grund verlegt werden – zum Beispiel auf Fliesen wie in unserem Fall.

Wir haben den neuen Vinylboden zusammen mit einer Trittschalldämmung einfach nur auf die alten Fliesen aufgelegt, was nicht nur eine echte Zeit- und Kostenersparnis, sondern auch eine deutliche, optische Aufwertung bedeutete.

Tipp: Vinylplatten brauchen Zeit zur Akklimatisierung, bevor sie verlegt werden. 48 Stunden bei Raumtemperatur genügen meist.

Ideal für Heimwerker

Um Vinylböden fachgerecht zu verlegen, muss man kein Profi sein. Es gibt sie im handlichen Dielen- und Fliesenformat, die sich dank des praktischen Klicksystems schnell und einfach zusammenfügen lassen. Einzige Voraussetzung ist ein trockener, fester und ebener Untergrund – denn die Klick-Variante wird schwimmend verlegt, also lose aufgelegt und nur miteinander, nicht aber mit dem Untergrund verbunden.



UNSER BÜRO VORHER (MIT FLIESEN)



WÄHREND DER RENOVIERUNG



UNSER BÜRO NACHHER (MIT PARADOR-VINYL)

PARADOR

3 Fragen an Parador

Unsere Entscheidung für Vinyl hätte Christoph Wellekötter, Produktmanager bei Parador, sicher auch gefallen. Auch er empfiehlt Böden aus SPC-Vinyl (sein persönlicher Favorit: Trendtime 8 Eiche Imperial) – allerdings nicht nur wegen des ansprechenden Designs und robusten Produktaufbaus, wie er uns im Interview verriet.

Bodenbeläge aus Vinyl sind ja eine Weiterentwicklung des in den 1960er Jahren häufig verlegten, aber gesundheitsschädlichen PVCs. Was entgegen Sie Kunden, die dem Material gegenüber noch skeptisch sind?

Christoph Wellekötter: Die Akzeptanz von Designböden ist inzwischen sehr hoch. Skeptiker können wir mit der hohen Qualität unserer Produkte überzeugen. Parador Vinyl ist für seine wohngesunden Produkteigenschaften zertifiziert. Die verwendeten Rohstoffe sind geprüft und absolut unbedenklich.

Vinyl ist nicht gleich Vinyl – worauf sollte man beim Kauf achten?

Christoph Wellekötter: Beim Kauf geben Zertifizierungen eine gute Orientierung. Parador Vinyl ist vom TÜV Rheinland geprüft und mit dem PEFC-Siegel für nachhaltige Waldwirtschaft sowie dem Siegel Frz. A+

für eine besonders gute Qualität der Innenraumluft ausgezeichnet. Die verwendeten Weichmacher in unseren Böden sind vollkommen unbedenklich und werden auch im medizinischen Bereich eingesetzt.

Was tut Parador in Sachen Nachhaltigkeit?

Christoph Wellekötter: Bei der Herstellung aller Parador Produkte verwenden wir hochwertige, recyclingfähige Werkstoffe sowie umweltgerechte Materialien aus kontrolliertem Bezug. Hölzer beziehen wir vorwiegend aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern.

Produziert wird in Deutschland und Österreich, damit achtet Parador auf eine verantwortungsbewusste Herstellung und die Reduktion von CO². Abfälle in der Produktion werden entweder dem eigenen Produktionskreislauf wieder zugeführt oder in externe Kreisläufe zur Produktion anderer Produkte überführt.

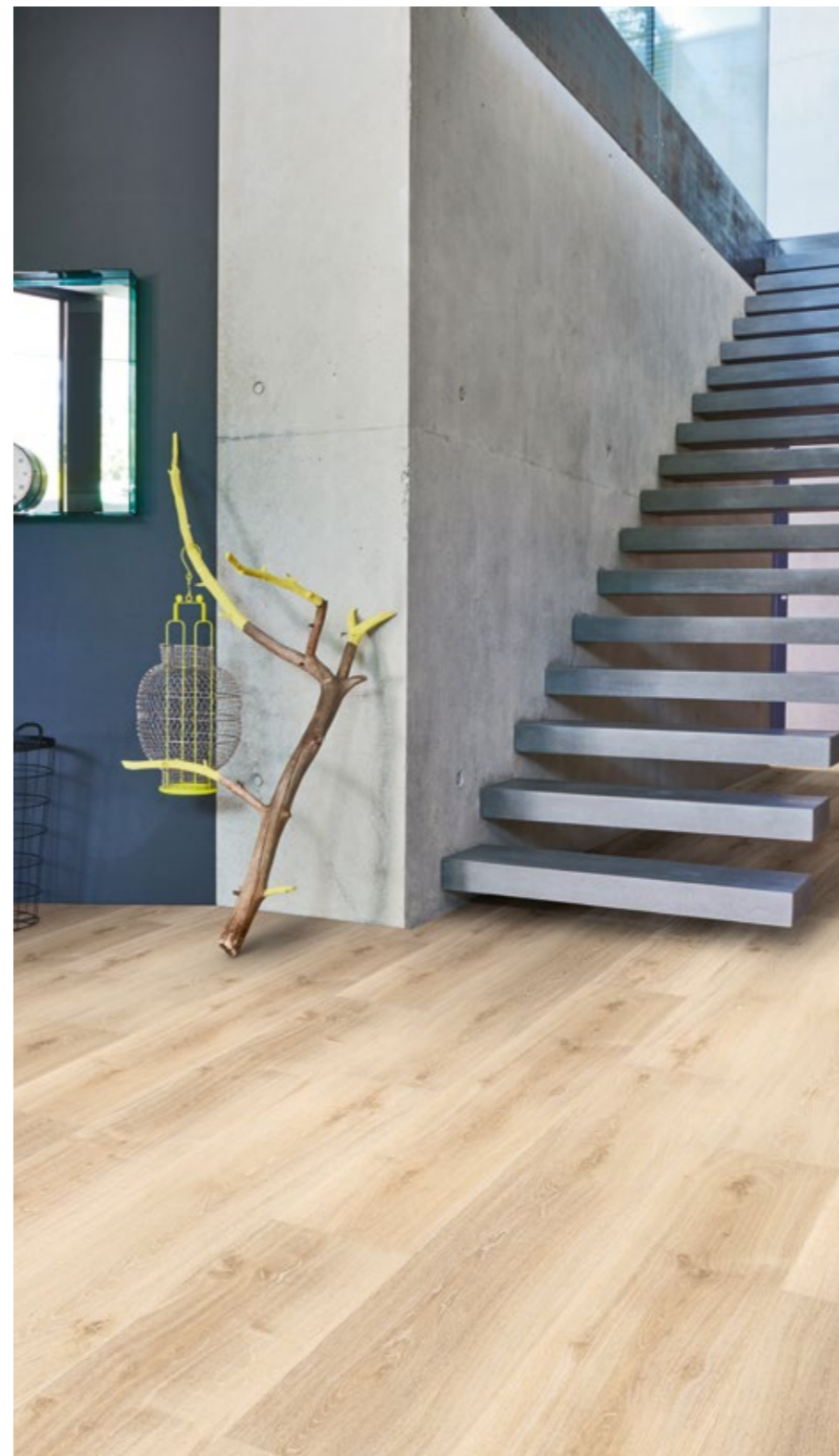
Ein Boden also, der auch gut fürs Gewissen ist – vielen Dank für das Interview!

Wir verwenden recyclingfähige Werkstoffe und umweltgerechte Materialien.

umweltgerechte Materialien aus kontrolliertem Bezug. Hölzer beziehen wir vorwiegend aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern.

Produziert wird in Deutschland und Österreich, damit achtet Parador auf eine verantwortungsbewusste Herstellung und die Reduktion von CO². Abfälle in der Produktion werden entweder dem eigenen Produktionskreislauf wieder zugeführt oder in externe Kreisläufe zur Produktion anderer Produkte überführt.

Ein Boden also, der auch gut fürs Gewissen ist – vielen Dank für das Interview!



PARADOR VINYL GROSSDIELE EICHE IMPERIAL PURE TRENDTIME 8



PARADOR VINYL GROSSDIELE EICHE PACIFIC NATUR TRENDTIME 8



PARADOR VINYL BASALT TERRA TRENDTIME 5



PARADOR VINYL GROSSDIELE EICHE IMPERIAL LICHTGRAU TRENDTIME 8

Entscheidungshilfe gefragt?

Eiche hell oder dunkel? Landhausdiele oder Cross Cut? Probieren Sie es einfach aus: Laden Sie z.B. ein Bild Ihres Wohnzimmers hoch und verlegen Sie virtuell den Boden. Mehr unter www.parador.de/raumdesigner.

Kapitalanlage für Einsteiger

Die Suche nach einer geeigneten Immobilie als Kapitalanlage ist eine spannende Reise, für die wir Ihnen hilfreiche Tipps mit auf den Weg geben möchten. Dabei handelt es sich um Erfahrungen, die wir selbst sowohl als Käufer und auch als Makler gesammelt haben. Diese sollen Ihnen den richtigen Ablauf bis zum Kauf der Kapitalanlage näherbringen. Los geht's mit dem 5-Punkte-Plan!

Be prepared – auf zum Finanzberater

Ihr erster Weg sollte Sie zu einer Bank oder einem unabhängigen Finanzberater führen – und das aus zwei gleichermaßen wichtigen Gründen: Erstens sollten Sie Ihr Preislimit gemeinsam mit dem Berater festlegen und zweitens sollten Sie alle wichtigen Unterlagen für die Finanzierung zur Hand haben. Damit können Sie bei einem passenden Immobilienangebot relativ schnell „ja“ sagen und reduzieren die Gefahr, dass Ihnen andere Interessenten zuvorkommen.

Die Banken prüfen im Vorfeld zwei Kernbereiche: Ihre persönlichen Verhältnisse und die Immobilie selbst.

Den ersten Teil können Sie schon pauschal erledigen und alle dafür notwendigen Unterlagen bei der Bank einreichen (z.B. Eigenkapitalnachweis, Einkommensnachweis, Versicherungen, uvm.). Dabei ist es egal, ob Sie zu einem unabhängigen Berater gehen oder direkt zur eigenen Hausbank; das hängt von Ihrer persönlichen Vorliebe ab. Wir bevorzugen an der Stelle die unabhängigen Berater, da uns diese bei der Bank mit den besten Konditionen platzieren.

Vorauswahl nach Ihren Kriterien

Mit dem Preislimit im Gepäck können Sie für die Vorauswahl noch weitere Kriterien wie Größe, Ausstattung und Lage festlegen. Wenn Sie in der eigenen Stadt investieren, kennen Sie sich dort gut aus. Damit können Sie schon mal die bevorzugten Stadtviertel in den Kriterienkatalog setzen.

In punkto Ausstattung ist es wichtig, sich den Wunschmieter vorzustellen. Überlegen Sie, was Ihrem potenziellen Mieter wichtig wäre (z.B. Aufzug, Einbauküche, Stellplatz). Stellen Sie sich zudem die Frage nach dem Zustand der Wohnung.



@immonuemberg

Was bevorzugen Sie? Eine Sanierungsimmobilie mit Potenzial? Eine solide Wohnung aus den 80ern oder 90ern oder doch lieber einen schicken Neubau?

Jetzt haben Sie eine ganze Liste an Punkten, die Sie in die Suchmasken der großen Immobilienportale ein-

geben können. Und schon können Sie die Anfragen losschicken.

Besichtigung vereinbaren

Haben Sie passende Immobilien gefunden, vereinbaren Sie Besichtigungstermine. Als Kapitalanleger sollten Sie dabei die Immobilie aus zwei verschiedenen Blickwinkeln betrachten: Was müssten Sie als Eigentümer noch in die Wohnung investieren, bevor diese

vermietbar ist bzw. welche Kosten kommen auf absehbare Zeit auf Sie zu? Zum Zweiten sollten Sie die Immobilie auch aus Sicht der potenziellen Mieter sehen. Was wird denen besonders gut gefallen, was eher nicht (z.B. guter Schnitt trifft auf Lage an einer Hauptstraße).

Neben Immowelt und Immobilien-scout24 gibt es auch auf ebay-Kleinanzeigen viele Immobilienangebote – vor allem von Privatverkäufern.

Checkliste - Unterlagen beim Wohnungskauf

- Energieausweis
- Wirtschaftsplan
- Überblick über Sanierungsmaßnahmen
- Instandhaltungsrücklage
- Beschlussammlung
- Teilungserklärung



@immonuemberg

Unterlagen prüfen

Kommt die Immobilie nach der Besichtigung immer noch für Sie in Frage? Dann schnappen Sie sich unsere „Checkliste Wohnung kaufen“ und arbeiten die Detailunterlagen durch, die Ihnen zur Verfügung gestellt werden (oder Sie fragen explizit danach).

Alle Unterlagen sollte übrigens der Makler oder der Privatverkäufer von der Hausverwaltung vorliegen haben.

Hierbei geht es darum, einen möglichst weiten Blick in die Zukunft zu werfen. Ist z.B. der Energiekennwert auffallend schlecht ($>200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) müssen Sie damit rechnen, dass die Vermietung wegen der hohen Nebenkosten schwieriger wird und ggf. Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen auf Sie zukommen. Besonders wichtig bei einer Wohnung ist der Blick in die Beschlussammlung damit Sie sehen, was die Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen hat. Gibt es z.B. schon Maßnahmen, die anstehen und dann von Ihnen gesondert bezahlt werden müssen (Sonderumlagen für Dacherneuerungen, Fenstertausch o.ä.)?

Preis verhandeln und Kaufzusagen abgeben

Finden Sie auch in den Unterlagen kein „Haar in der Suppe“, geht es an die Preisverhandlungen. Bei Bestandsimmobilien ist fast immer noch Spielraum, während Sie bei Neubausimmobilien meistens einen nicht mehr verhandelbaren Katalogpreis bezahlen. Hier könnten Sie höchstens versuchen, ein kleines Upgrade bei der Ausstattung zu bekommen.

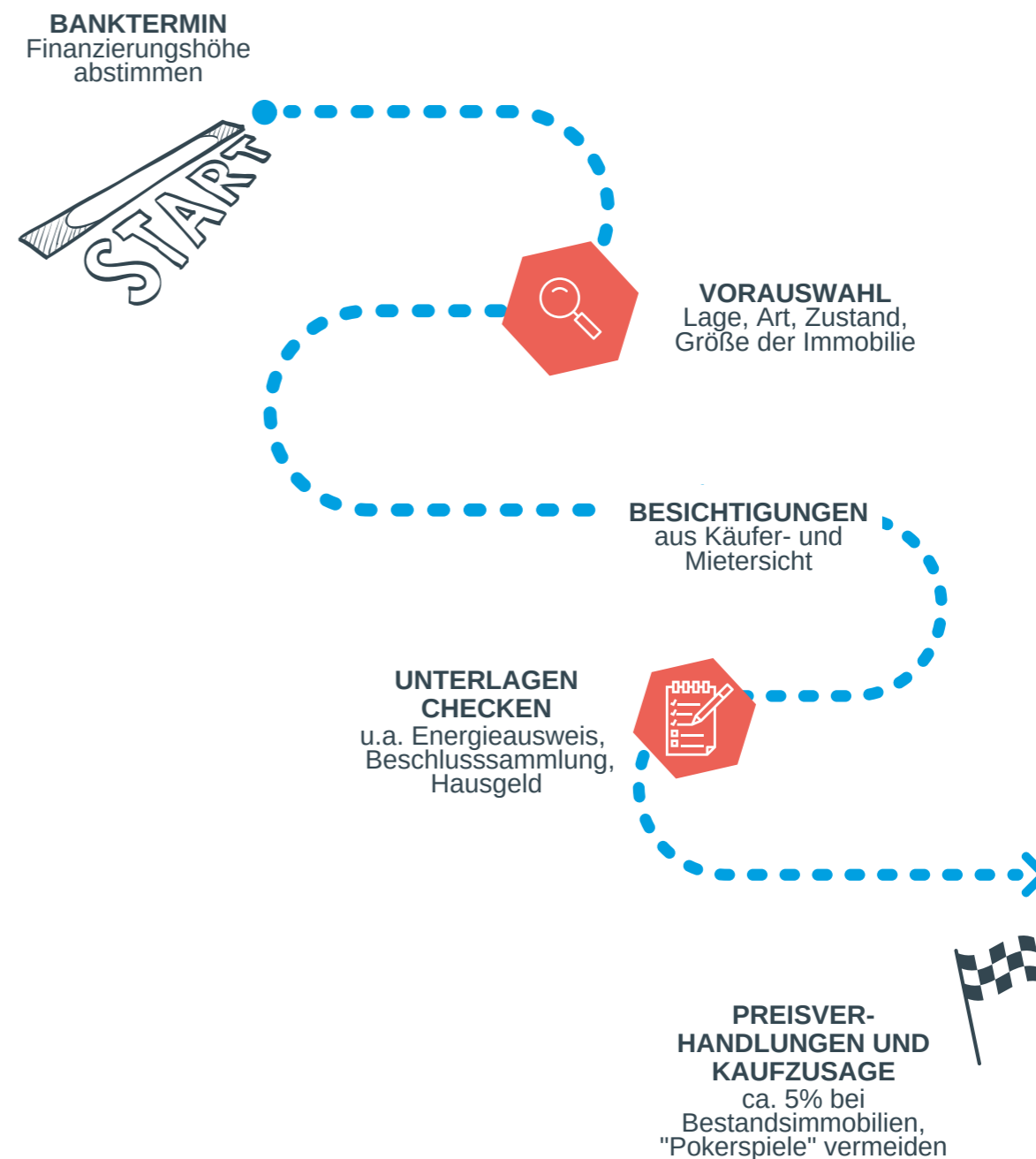
Bei den Bestandsimmobilien kann Ihr Ansatz sein, den Preis pauschal um ca. 5% zu reduzieren. Oftmals gibt es aber auch augenscheinliche Ansatzpunkte wie z.B. eine anstehende Sonderumlage oder einen Stellplatz. Sind konkrete Zahlen bekannt, können Sie die in die Preisverhandlungen einbeziehen.

Unser Tipp: Übertreiben Sie es bei den Verhandlungen nicht. Meistens haben Sie keine Chance auf ein zweites Gebot, wenn Sie zuerst viel zu niedrig eingestiegen sind. Und es wäre doch schade, wenn Sie aus diesem Grund eine vielversprechende Immobilie verpassen.

Aktuelle Angebote

Sie werden viele Jahre von einer Immobilie als Kapitalanlage profitieren und mit unseren Tipps sind Sie bestens für die Suche danach gerüstet! Unsere aktuellen Kapitalanlagen in Nürnberg, Fürth, Erlangen und der Region finden Sie online.

5-Punkte-Ablauf Kapitalanlage kaufen



Finanzierungs-Chance adé?

Steigende Zinsen, hohe Inflation und eine generell straffere Geldpolitik – es war schon mal leichter, einen Immobilienkredit zu bekommen. Unser Finanzierungspartner **baugeld&mehr** hat einige Tipps und rät zum Blick über den Banken-Tellerrand.

3 Fragen an baugeld&mehr
Veränderte Konditionen erschweren die Immobilienfinanzierung – muss man sich vom Traum vom Eigenheim verabschieden?

baugeld&mehr: Die allgemeine Lage schreckt viele vom Immobilienerwerb ab – doch zu unrecht. Denn die meisten Haus- oder Wohnungskäufer können sich mehr leisten, als sie eingangs vermuten. Besonders die öffentliche Wohnraumförderung rückt durch das veränderte Marktumfeld stärker in den Vordergrund. Hier können junge Familien von Zuschüssen bis zu 30.000 € für den Erwerb einer bestehenden Immobilie sowie von Kinderzuschüssen profitieren. Manche Städte wie Nürnberg bieten darüber hinaus zusätzlich Sonder-

zuschüsse an. Des Weiteren erhalten förderfähige Personengruppen ein nahezu zinsloses Darlehen sowie ein zinsvergünstigtes Darlehen. Durch die öffentliche Wohnbauförderung kommen Immobilienkäufer in die Gunst des Bestzinses beim Bankdarlehen. Auch die Gesamtrate bleibt dadurch im Rahmen.

Aber auch für Personengruppen, die nicht die Fördervoraussetzungen erfüllen, gibt es sehr flexible Lösungen. Ein passender Tilgungssatz, eine Bausparlösung oder jährliche Sondertilgungsmöglichkeiten sowie Bausteinaufteilungen stellen nur einige der vielzähligen Optionen dar. Wir empfehlen jedem Interessierten vor der

Es gibt für jeden Kunden, jede Finanzierung, jedes Objekt und jeden Tag aufs Neue eine „beste“ Bank.

Immobiliensuche ein unverbindliches und kostenfreies Budgetgespräch bei uns zu führen. Die Kunden erfahren, auf was sie ach-

ten müssen, erhalten Einblick in die aktuelle Zins- und Marktsituation und eine individuelle Finanzanalyse, die ihnen zeigt, in welcher Preisklasse sich die Suche bewegen sollte, damit die monatliche Wunschrate ideal passt.

Erleben wir jetzt eine Renaissance der klassischen Finanzprodukte wie der Bausparverträge?

baugeld&mehr: Bausparverträge zur nachträglichen Zinsabsicherung sind besonders in der jetzigen Zeit sehr gefragt. Hier herrschen noch teilweise sehr attraktive Altkonditionen der Bausparkassen und die sorgen für großartige Möglichkeiten. Interessierte können sich damit günstige Bausparkonditionen aus der Niedrigzinsphase für später sichern. Viele unserer Kunden denken derzeit auch an ihren Nachwuchs und sichern den eigenen Kindern die noch günstigen Bausparkonditionen für die Zukunft.

Warum ist der Gang zur „Hausbank“ nicht immer der Beste?

baugeld&mehr: Nur weil die Hausbank das Gehaltskonto führt, bedeutet das nicht, dass diese auch die beste Finanzierung anbietet. Schwierig ist es

auch, sich darauf zu verlassen, was die Hausbank für das Beste hält, da diese ja nur eigene Produkte vertreibt und nicht unabhängig und bedarfsgerecht beraten kann. In Wahrheit gibt es für jeden Kunden, jede Finanzierung, jedes Objekt und jeden Tag aufs Neue eine „beste“ Bank.

Als unabhängiger Baufinanzierungsberater vergleichen wir für unsere Kunden die Banken und deren sich teilweise täglich ändernden Zinsangebote. Wir sind keinen Verkaufszielen oder Produkten unterstellt und können die Finanzierung unserer Kunden so gestalten, als wäre es unsere eigene Baufinanzierung.

Der Kauf der Wunsch-Immobilie ist also auch in schwierigen Zeiten nicht aussichtslos. Vielen Dank für das Interview!

Was machen die Zinsen und der Markt? Die aktuellen Entwicklungen gibt es im Podcast von baugeld&mehr.



TIPP

baugeld & mehr
Finanzvermittlung GmbH

Konstanzenstr. 15
90439 Nürnberg

E-Mail: info@baugeldundmehr.de
Telefon: 0911 / 37 65 33 0

Online-Terminvereinbarung und Link zum Podcast "baugeld gibt":
www.baugeldundmehr.de

Podcast
Baufinanzierung
von A-Z

- Zinsentwicklung und Marktüberblick
- Tipps & Tricks
- FAQ Baufinanzierung
- u.v.m.

Neubau im Fürther Norden

Zuhause im *grünen Stadeln*

Gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar und den grünen Regnitzgrund ganz in der Nähe – in Fürth-Stadeln können Sie einige Haken an die Wohnlage setzen. In dem nördlich gelegenen Ortsteil von Fürth befindet sich das Neubauprojekt *AlfredNobel59* des Bayerischen Immobilien Kontor (BAYIKO) mit insgesamt 66 Wohnungen. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen – und warten noch auf neue Nachbarn!

Das markante an dem Neubauprojekt ist das W-förmige Gebäude, das den begrünten Innenhof umrahmt. Hierhin zeigen auch alle Balkone und (Dach-)Terrassen. In der Mitte des Innenhofs befindet sich ein Spielplatz, auf dem die Kleinen schnell neue Spielkameraden finden werden.

Hochwertige Ausstattung

Ob Fußbodenheizung, Parkettboden oder Markensanitärgegenstände – die Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an ein modernes Zuhause.

Dazu gehört auch eine energieeffiziente Bauweise nach EnEV16. Alle Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar.

(Virtueller) Rundgang durch die Musterwohnung

Sie können vor Ort oder ganz bequem vom Sofa aus einen Blick in die Musterwohnung werfen. Zum virtuellen Rundgang gelangen Sie über unserer Website. Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne!

Zuhause in Fürth-Stadeln

Stadeln liegt nördlich der Fürther Innenstadt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (Fürth-Vach) gut ans Zentrum bzw. an Erlangen und Nürnberg angebunden. Im Ortsteil selbst gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bäcker und vieles mehr, was für den Alltag wichtig ist.

Mehr zum Projekt und den freien Wohnungen finden Sie online:



BAY
IKO

- ✓ grüne Wohnlage
- ✓ hohe Energieeffizienz
- ✓ Terrasse/Balkon
- ✓ bezugsfrei



90765
Fürth



ab 92m²



3



ab 413.594

Bauprojekt in Bamberg

In Bambergs *neuem Viertel*

Neuer Wohnraum, soziale Einrichtungen, Gewerbe- und Kulturflächen – auf dem ehemaligen Kasernengelände im Osten Bambergs entsteht ein ganz neues Stadtviertel. Im Mittelpunkt steht ein umweltfreundliches und nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept (u.a. mit Car- und Bike-Sharing-Stationen).

Auf dem knapp 20 ha großen Areal werden unterschiedliche (Wohnbau-) Projekte realisiert, die den Stadtteil lebendig und erlebbar machen sollen. Dazu gehören auch viele Grün- und Begegnungsflächen: Sei es beim Café ums Eck oder dem Spielplatz vor der Haustüre.

Mehr zum Projekt und den freien Wohnungen finden Sie online:



Eines der Bauprojekte sind die *Sunshine Lofts* der P&P Group. Die Wohnungen sind ein modernes Dornröschen-Märchen, in dem ein altes Kasernengebäude zu neuem Leben erweckt wird. Ein Teil des Gebäudes wird revitalisiert und damit sein Charakter erhalten. Ergänzt wird es um eine bauliche Erweiterung, um mehr Wohnraum für Alleinlebende, Paare und Familien zu schaffen.

Das Bauvorhaben der P&P Group teilt sich auf mehrere Bauabschnitte auf. Insgesamt entstehen über 300 Wohnungen vom Micro-Apartment mit Einbauküche bis zur geräumigen Eigentumswohnung.

Hohe Energieeffizienz

Ein Großteil (ca. 70%) der Wärme für den Lagarde-Campus wird direkt vor Ort aus Sonnenstrom, Erdwärme und Abwasser-Wärme-Rückgewinnung gewonnen. Gesteuert wird das alles über die neu gebaute Energiezentrale, u.a. mit Blockheizkraftwerk (BHKW) und Energiespeicher.

Zuhause in Bamberg

Bamberg ist eine überaus lebenswerte Stadt und ein Magnet für junge Menschen. Etwa 15% der Bamberger sind Studenten. In der Innenstadt gibt es viele Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés und gleichzeitig Grünflächen zum Entspannen. Der Lagarde-Campus befindet sich östlich der Altstadt (knapp 15 Minuten mit dem Bus oder 8 Min. mit dem Fahrrad).



- ✓ innenstadtnah
- ✓ hohe Energieeffizienz
- ✓ Terrasse, Balkon/Loggia
- ✓ Sanierungs-Afa



**96052
Bamberg**



ca. **26-78**m²



1-3



ab **162.500**

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

kontakt@immonuernberg.de

Neuigkeiten von uns

Neue Chancen und gute Aussichten: 2022/23 hat sich viel bei uns bewegt. Wir sind froh und dankbar, wie sich ImmoNürnberg trotz aller Krisen in der Welt und am Immobilienmarkt entwickelt hat. Das verdanken wir vor allem auch unseren Kunden, die uns viel positives Feedback geben und uns gerne weiterempfehlen.

Hier geht's zu unserem YouTube-Kanal:



Hallo, ich bin Tom!

Ich bin der neue virtuelle Mitarbeiter von ImmoNürnberg. Ich bin eine moderne Computeranimation und erkläre auf dem ImmoNürnberg-YouTube-Kanal kurz und kompakt wichtige Immobilienthemen. Schauen Sie doch mal bei mir vorbei!



Top-Makler in Nürnberg

So das Ergebnis des Makler-Kompass 2022 (Wirtschaftsmagazin Capital). 3.094 Makler hatten deutschlandweit die Chance, sich vor den Experten (u.a. iib Institut) in punkto Qualifikation, Prozessqualität, Exposé sowie Service zu beweisen. Wir erzielten 5/5 Sternen.

Neue Partnerschaft

Um Eigentümer bei Ihrem Immobilienverkauf möglichst breit gefächert beraten zu können, sind wir jetzt lokaler Partner von Heimkapital. Das Müncher Unternehmen ist auf den Teilverkauf von Immobilien spezialisiert.

Zertifizierter Partner



BÜRO

Wir vergrößern uns!

Chancen muss man ergreifen – und das haben wir getan. Als die Büroeinheit neben uns frei wurde, entschieden wir uns, "ja" zu sagen. Ja zu mehr Platz für unser wachsendes Team und einem weiteren Projekt.

Während wir unten ein zweites ImmoNürnberg-Büro einrichten, entsteht eine Etage weiter oben das Apartment "LINDE3". Gedacht ist es für unsere Kunden von außerhalb,

aber auch für Expats und Workationer, die für wenige Wochen oder Monate in der Stadt arbeiten – und natürlich als Ferienwohnung für Nürnberg-Besucher.

Mit Blick auf die Pegnitz, der Hallerwiese vor der Haustüre und der Nähe zur Altstadt könnte die Lage nicht besser sein. In der nächsten Magazin-Ausgabe geben wir gerne Einblicke in die Renovierung und zeigen natürlich das Endergebnis!

NEUES APARTMENT "LINDE3" IN ST. JOHANNIS



MIT AUSSICHT AUF
DIE PEGNITZ

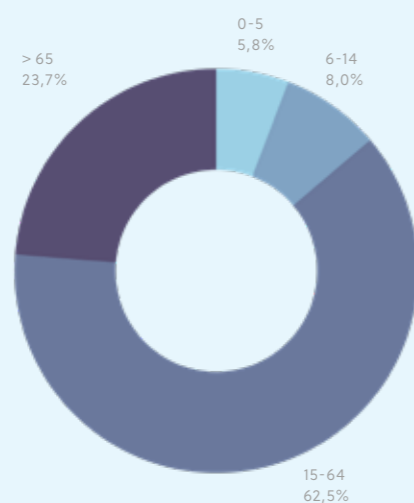
Stadtteilportrait

Wohnen in Wetzendorf

Weitläufige Wohnanlagen, viel Grün und wenig Verkehr machen Wetzendorf zu einem Synonym für familienfreundliches Wohnen in Innenstadtnähe. Zwischen Knoblauchsland und Nordwestring liegt es ruhig und ist doch direkt angeschlossen ans Nürnberger Zentrum. Bekannt ist Wetzendorf auch für seinen „Bau-Boom“: Seit den 1950er Jahren entstehen im Stadtteil immer neue Quartiere, die urbanes Wohnen zeitgemäß interpretieren. Grund genug, sich den wachstumsstarken Stadtteil näher anzusehen.



VERTEILUNG EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER



ALTERSSTRUKTUR



90425
Nürnberg



9.016
Einwohner



DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISE
(BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORT-
ANALYSE IMMOBILIENSCOUT24)



Viele Familien | ruhige Wohnlage mit wenig Verkehr, aber guter Verkehrsanbindung | Obst und Gemüse direkt vom Bauern | neuer Bewegungspark mit Bolzplatz und Blühwiesen an der Dorfäckerstraße | weitläufiges Fuß- und Radwegenetz | ausgedehnte Spaziergänge am Wetzendorfer Landgraben und durchs Knoblauchsland | Feinkost bei Di Dio | historischer Dorfkern mit denkmalgeschützten fränkischen Wohnstallhäusern | engagiertes Bürgernetzwerk

Referenzen

Gesucht, gefunden

Vom Neubau bis zur Sanierungswohnung. Vom 1-Zimmer-Apartment bis zum Einfamilienhaus. In den letzten Monaten haben viele Käufer und Mieter die Schlüssel für Ihre neuen vier Wände erhalten. Einen kleinen Auszug finden Sie hier. Unsere aktuellen Immobilienangebote gibt es online unter www.immonuernberg.de. Jetzt reinklicken!



»Ich bin mit meinem Immobilienkauf sehr zufrieden.«

KÄUFER,
EINFAMILIENHAUS IN
IN NÜRNBERG



»Truly professional, excellent English, and was there for us every step of the way.«

VERKÄUFER,
EIGENTUMSWOHNUNG IN
NÜRNBERG



»Verlieft wieder professionell und zu unser vollsten Zufriedenheit.«

EIGENTÜMERIN,
MIETWOHNUNG
IN NÜRNBERG





Tabouleh - ein Stück Orient

Ein Ausflug in die libanesische Küche

Tabouleh ist das libanesische Nationalgericht und längst nicht mehr nur ein Klassiker der orientalischen Küche. Auch hierzulande hat der erfrischende Sattmacher seinen festen Platz in der Küche – ob als Vorspeise, Beilage oder Snack für zwischendurch. Sein Name leitet sich von arabisch *tabbula* ab und bedeutet so schlicht wie treffend: würzig. Petersilie, Minze, Zitronensaft und Olivenöl verleihen ihm die charakteristische Grundwürze, die jede Region auf ihre Weise interpretiert: mal fruchtig-süß, mal säuerlich-herb oder scharf. Kleiner Tipp: Gerne etwas länger ziehen lassen. Dann entfaltet sich der Geschmack am besten!

Zutaten

- 150g Bulgur
- 350ml Gemüsebrühe
- 3 große Tomaten
- 1 Gurke
- 2 Frühlingszwiebeln
- 1 Bund Minze
- 2 Bund Petersilie
- 1 Zitrone
- 1 Granatapfel
- Olivenöl, Salz, Pfeffer

Zubereitung

Schritt 1: Gemüsebrühe aufkochen und vom Herd nehmen. Bulgur hinzugeben und 20-30 Minuten quellen lassen.

Schritt 2: Tomaten und Gurken in kleine Würfel, Frühlingszwiebeln, Minze und Petersilie in dünne Strei-

fen schneiden. Alles in eine große Schüssel geben.

Schritt 3: Halbe Zitrone auspressen und zusammen mit 4-5 EL Olivenöl über das Gemüse gießen. Gut vermengen.

Schritt 4: Bulgur unterheben und mit Salz und Pfeffer abschmecken.

Schritt 5: Granatapfelkerne herauslösen und damit das Tabouleh toppen.

Topping-Ideen

Als kleine Zwischenmahlzeit kann das Tabouleh z.B. mit gegrilltem Halloumi aus der Pfanne oder Falaffel und Minz-Joghurt gereicht werden. Dazu einfach ein paar der Minzstreifen in 100g Joghurt geben und mit etwas Zitronensaft, Salz und Pfeffer würzen.

Tipp: Granatapfel am besten in einer großen Schüssel unter Wasser öffnen. So bleibt die Küche sauber.

SCHWIERIGKEIT



KOCHZEIT

20Min.

PERSONEN

3-4

VORBEREITUNG

20Min.

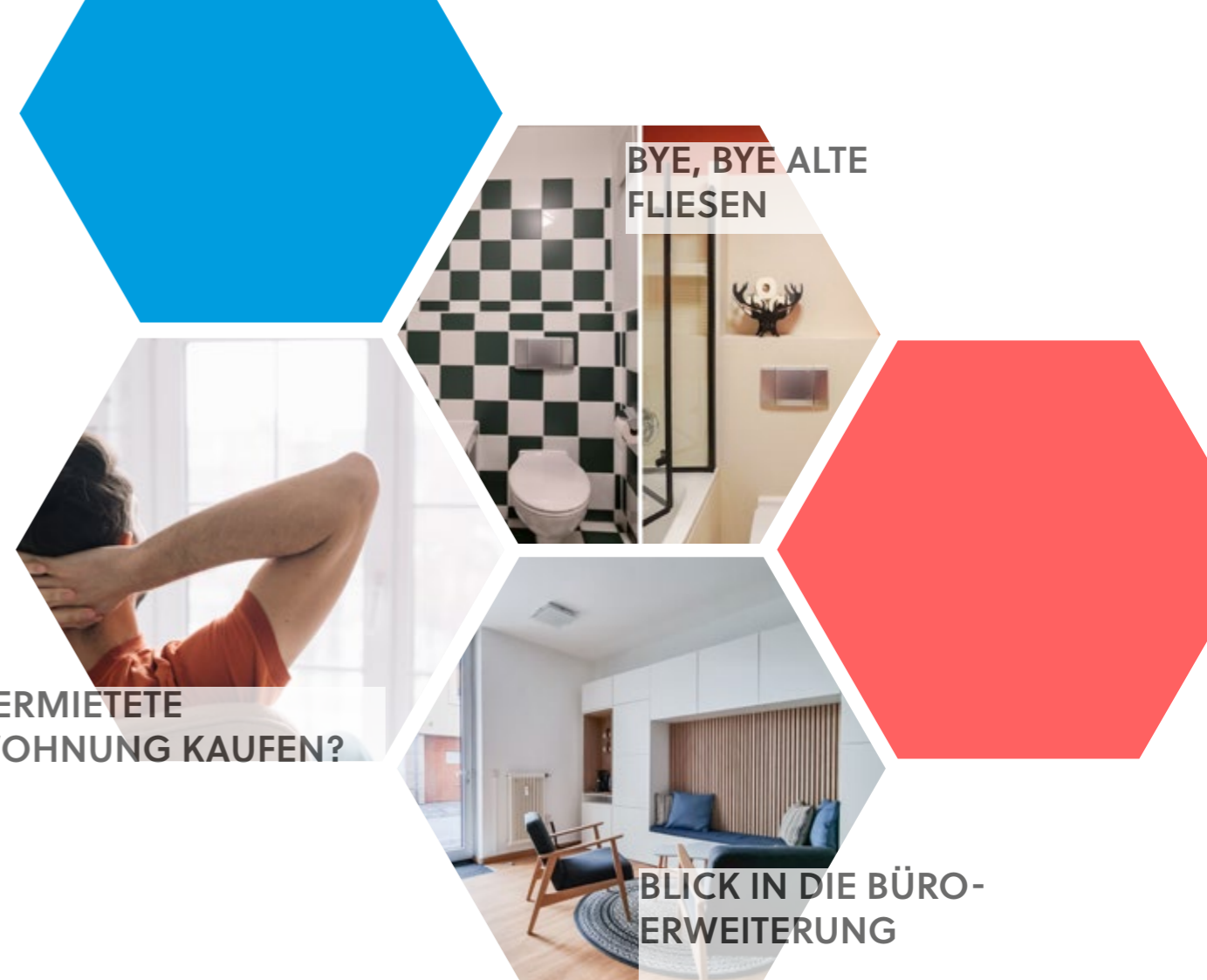
Vorschau

Bis *bald!*

Neugierig auf die nächste Ausgabe? Das können Sie auch sein! Es wird sich viel um die Renovierung und Einrichtung unserer Büro-Erweiterung und das neue Apartment „LINDE3“ drehen – natürlich mit vielen Tipps und Inspiration für Ihr Zuhause. Vor allem das Bad wird eine echte Verwandlung hinlegen. Mehr verraten wir an der Stelle aber nicht!

Bis zur nächsten Ausgabe!

Tina Ebermann
Marketing | Geschäftsführerin ImmoNürnberg



MEHR LESESTOFF

Diese und weitere INPLACE-Ausgaben finden Sie übrigens auch online unter www.immonuernberg.de/magazin.

Tippgeber werden

"Kennst du einen Guten?"

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. Mehr unter www.immonuernberg.de

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.



ANDREAS MESCHÜTZ, VERTRIEB |
GESCHÄFTSFÜHRER IMMONÜRNBERG

MITGLIED IM



TOP BEWERTETER IMMOBILIENMAKLER



PARTNER VON



Herausgeber

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Lindengasse 3
90419 Nürnberg
Tel.: 0911 / 517 999 00
E-Mail: kontakt@immonuernberg.de
www.immonuernberg.de

Konzept / Redaktion / Grafik / Inhaltlich Verantwortlich

Tina Ebermann
Geschäftsführerin ImmoNürnberg

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7
71522 Backnang

Veröffentlichung: 08/2023 (Auflage 4)

Erscheinungsweise: 2 Ausgaben/Jahr

Auflage: 250 + Online-Ausgabe

Bildnachweise:

ImmoNürnberg, Fotos: David Rasche
Neubauprojekte, Fotos: Bayerisches Immobilien Kontor
GmbH, JVJ Immobilien GmbH und P&P Group GmbH
Bilddatenbanken: freepik.com, shutterstock.com

