

ImmoNürnberg Immobilienmagazin

# INPLACE



NEUVERORDNUNG

## IST 2025 DER OFEN AUS?

Welcher Ofen betroffen ist und was zu tun ist

Seite 40

## BYE-BYE BÜROKRATIE

Bayerns Erleichterungen im Baurecht

Seite 24

# MIETEN STEIGEN

Wie Nürnbergs neuer Mietspiegel die Mietpreise beeinflusst ab Seite 4

AUSGABE 6



# Hallo erstmal!

Während sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser in Nürnberg nach ihrem Abwärtstrend langsam wieder stabilisieren, sieht es bei den Mietpreisen ganz anders aus. Die Auswertungen für den neuen Mietspiegel zeigen: Die Kaltmieten sind in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegen. Aber es gibt auch gute Neuigkeiten vom Immobilienmarkt: Bayern bringt einige Erleichterungen im Baurecht auf den Weg, was vielen Eigentümern und Bauherren zugutekommen dürfte. Lesen Sie das und vieles mehr in dieser Ausgabe. Viel Freude dabei!

Tina Ebermann  
Geschäftsführerin ImmoNürnberg | Marketing

## INHALT

### Immobilienmarkt

Neuer Mietspiegel	4
Stabilität in Sicht?	10
Bye-bye Bürokratie	24

### Immobilienverkauf

10 häufige Käuferfragen	30
Immobilie bewerten: 3 Optionen	38

### Immobilienkauf

5 Pflichten als Eigentümer	22
----------------------------	----

### Vermietung

Miete erhöhen - 5 Optionen	14
----------------------------	----

### Immobilien

Doppelhaushälfte in der Werderau	12
3-Parteien-Haus nahe Westpark	18
Anlageobjekt in Fürther Südstadt	20
Apartments in Campus-Nähe	28
Doppelhaushälfte für Gartenfans	34
Haus in Schwabach-Wolkersdorf	36
Mit Weitblick in Nürnberg-Wöhrd	48

### Wohnen

Ist 2025 der Ofen aus?	40
Stadtteil-Porträt: Wöhrd	46
Rezeptidee: Pho Bo	56

### ImmoNürnberg

Dürfen wir vorstellen?	26
Neuigkeiten von uns	44
Gesucht, gefunden	50
Mehr Lesestoff	54
Tippsgeber werden	56

## GESCHÄFTSFÜHRER IMMONÜRNBERG

Tina Ebermann und Andreas Meschütz

## IMMONÜRNBERG- TEAM

Büro in St. Johannis



### INPLACE – was heißt das?

Es ist nicht immer leicht, das "Ding" beim Namen zu nennen. So ging es uns auch bei unserem 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).

# Neuer *Mietspiegel*

Der neue Mietspiegel der Stadt Nürnberg zeigt deutlich: Wer zur Miete wohnt, muss mehr zahlen als noch vor zwei Jahren. Die Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> ist auf 9,65 € gestiegen, im Jahr 2022 lag sie noch bei 9,18 €. Der Mietspiegel wird alle zwei Jahre von der Stadt Nürnberg veröffentlicht, zuletzt im August 2024. Er ist die Grundlage für Mietberechnungen und -erhöhungen. Alles Wissenswerte rund um den Mietspiegel erfahren Sie hier.

## Mieten steigen weiter

Die Mietpreise in Nürnberg steigen weiter – und das unabhängig von Größe und Baujahr der Immobilie. In den letzten zwei Jahren stieg die Miete durchschnittlich um 5,1 %. Am günstigsten wohnen Mieter in einfach ausgestatteten Wohnungen (z. B. mit Teppich, PVC, Stand-WC) mit Baujahr zwischen 1919 und 1948. Eine hohe Miete kosten Wohnungen, die ab 1996 gebaut wurden – neue Wohnungen ab Baujahr 2017 sind noch teurer.

Überdurchschnittlich stark sind die Mieten mit 9 % bei Wohnungen mit 90 bis 110 m<sup>2</sup> gestiegen. Unterdurchschnittlich fallen hingegen die Mietsteigerungen mit 3 % bei Wohnungen mit 30 bis 40 m<sup>2</sup> aus – allerdings war das Mietniveau für diese Wohnungen bereits im Jahr 2022 sehr hoch. Welche Wohnungen sind aktuell noch preiswert zu mieten?

Mit einem Quadratmeterpreis von 8,90 € sind das gut ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup>. Noch günstiger wohnen Mieter in einfach ausgestatteten, vor 1977 gebauten Wohnungen ab 40 m<sup>2</sup> für 7,60 bis 8,10 € pro m<sup>2</sup>.

## Angepasste Zu- und Abschläge

Die Grundlage für die Miethöhe bildet die Durchschnittsmiete (sog. Basis-Nettokaltmiete), die je nach Zustand, Alter und Ausstattung der Wohnung erhöht (Zuschläge) oder reduziert (Abschläge) wird. Auch bei diesen Zu- und Abschlägen hat sich im Mietspiegel 2024 etwas getan, wie z. B. beim Einfluss des Baujahrs und der Ausstattung des Mietobjekts auf die Miethöhe.

Insgesamt fallen ein besonders altes, aber auch ein neueres Baujahr mehr





ins Gewicht. Für ältere (Mehrfamilien-)Häuser werden 1-2 % mehr von der Nettokaltmiete abgeschlagen. Bei neueren Häusern (ab Baujahr 2017) gibt es einen Zuschlag von 23 % – im Mietspiegel 2022 waren es nur 18 %.

Folgende Zuschläge wurden in den Mietspiegel neu aufgenommen:

- Heizungen, die überwiegend mit Holzpellets, Erd-/Umweltwärme oder Solarenergie betrieben werden, bekommen einen Zuschlag von 3 %.
- Das unterstützt die umweltfreundliche Energiewende.
- Für Kohnischen (unter 2 m Breite) in Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> gibt es 2 % Zuschlag.
- 9 % Abschlag gibt es ab sofort für Wohnungen ohne ein separates Badezimmer.

Aus dem Katalog gestrichen wurden Abschläge für Erdgeschosswohnungen und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Obergeschossen.

### Mietentwicklung an einem Beispiel

Wir haben uns die Entwicklung der Mietpreise anhand eines Beispiels angeschaut: Bei einer 57 m<sup>2</sup> Mietwohnung in der Nürnberger Südstadt, Baujahr 1958 (2019 saniert), lag die Erhöhung der Miete von 2020 auf 2022 noch bei 8 %. Vom Jahr 2022 auf das Jahr 2024 stieg die Miete nur noch um 2 %. Die 2 % entstehen

durch den erhöhten Quadratmeterpreis (Basismiete) von 9,53 €/m<sup>2</sup> statt 9,05 €/m<sup>2</sup> und die veränderten Zu- und Abschläge.

### Langanhaltender Trend

Vergleicht man die aktuellen Zahlen mit den Preisen aus dem Jahr 2020, sind die Mieten bei einer Wohnung mit 30 m<sup>2</sup> um 13 % gestiegen, eine 80 m<sup>2</sup>-Wohnung verzeichnet eine Preissteigerung von 15 % und eine Wohnung mit 120 m<sup>2</sup> ist im Jahr 2024 knapp 15 % teurer als noch im Jahr 2020.

Langfristig haben sich die Mieten in Nürnberg seit vielen Jahren erhöht: Seit dem Jahr 2014 ist die durchschnittliche Miete um 40,7 % gestiegen.

Für Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen möchten, ist diese Entwicklung eine positive Nachricht. Denn auch für die Wertermittlung von Immobilien ist der neue Mietspiegel wichtig: Vornehmlich bei Eigentumswohnungen errechnet sich der Verkaufspreis über die theoretisch erzielbare Miete (Ertragswertverfahren).

### Sie sind aus der Region?

Neben Nürnberg verfügen auch andere Städte und Gemeinden in der Region über einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel. Hier kommen Sie zu den Mietspiegeln: [www.immonuernberg.de/mietspiegel-nuernberg](http://www.immonuernberg.de/mietspiegel-nuernberg)

Eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Mietpreisberechnung finden Sie in unserem Blog.



638 €  
2022

653 €  
2024

2%

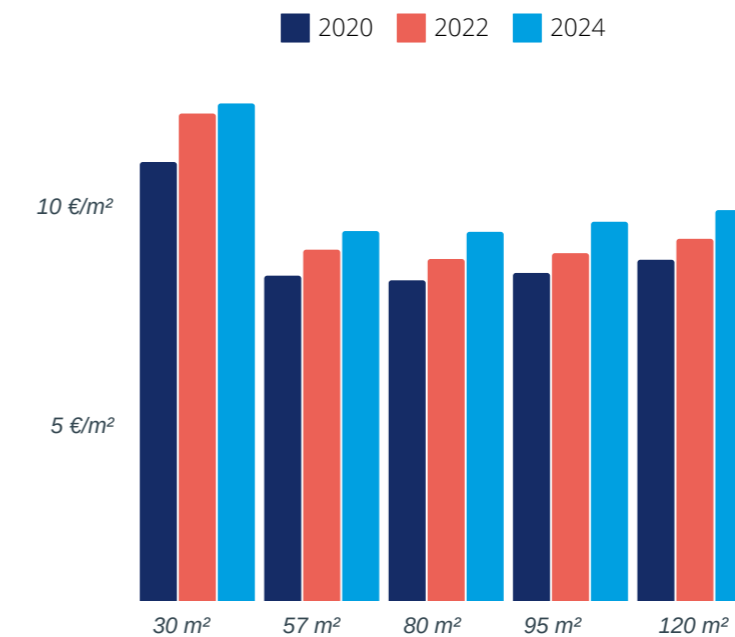
### Mietpreis-Steigerung im Vergleich zu 2022

am Beispiel einer 57 m<sup>2</sup>-Mietwohnung in der Nürnberger Südstadt, Baujahr 1958 (2019 saniert)

### Entwicklung der Netto-Kaltmiete

Die **Basismieten** sind **über alle Wohnungsgrößen** hinweg in den letzten Jahren **gestiegen**. Bei kleineren Wohnungen ist der Anstieg zu 2022 am geringsten.

5 Beispiele



© ImmoNürnberg

Nürnberger Mietspiegel 2024

# Häufige Fragen

## Was ist der Nürnberger Mietspiegel?

Alle zwei Jahre wird das Mietniveau im Nürnberger Mietspiegel veröffentlicht. Es handelt sich bei den Werten im Mietspiegel nicht um feste Preise, sondern um Richtwerte, die sich aus den tatsächlich gezahlten Mieten in Nürnberg ergeben. Basis des Mietspiegels ist eine repräsentative Erhebung der Stadt Nürnberg.

## Wofür ist der Mietspiegel da?

Der Mietspiegel bildet die Basis für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, für die Begründung von Mieterhöhungen und die Bestimmung der zulässigen Miete bei Neuvermietung (Stichwort Mietpreisbremse).

## Muss ich mich als Vermieter an den Mietspiegel halten?

Es wird dringend empfohlen, dass Sie sich an die durch den Mietspiegel errechnete Ortsüblichkeit halten. Gerade durch die aktuelle Verschärfung der „strafbaren Mietpreisüberhöhung“ rückt die ortsübliche Miete in den Fokus. Verbindlich ist die Einhaltung des Mietspiegels aber nicht.

## Einfacher vs. qualifizierter Mietspiegel?

Städte und Gemeinden entscheiden selbst, ob Sie einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Letzterer ist mit mehr zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden – besitzt aber auch mehr Aussagekraft, da es z. B. besser möglich ist, die Besonderheiten einer Immobilie bei der Mietberechnung zu berücksichtigen. Ab 50.000 Einwohnern ist ein Mietspiegel Pflicht.

## Was fließt in die Berechnung der Miete mit ein?

Die zu zahlende Miete hängt nicht nur von der Wohnungsgröße ab. Auch die Wohnlage, die Ausstattung der Wohnung/des (Mehrfamilien-)Hauses, das Baujahr etc. spielen eine Rolle. Im qualifizierten Mietspiegel sind die relevanten Merkmale aufgeschlüsselt (Zu- und Abschläge).

## Welche Rolle spielt ein neuer Mietspiegel bei Mieterhöhungen?

Will ein Eigentümer für seine vermietete Wohnung eine Mieterhöhung verlangen, so kann er das an der ortsüblichen Vergleichsmiete festmachen (§558 BGB). Dabei muss der Vermieter dem Mieter aufzeigen, dass sich die Vergleichsmiete erhöht hat.

## Was versteht man unter der „ortsüblichen Vergleichsmiete“?

Das kann man ganz einfach mit durchschnittlicher Miete übersetzen.

## Woher bekomme ich den Mietspiegel für Nürnberg?

Den Mietspiegel erhalten Sie gegen eine Gebühr (3,50 €) bei der Stadt Nürnberg. Alternativ können Sie die Broschüre online anfordern (2,00 €) bzw. als Leseversion auf der Webseite der Stadt Nürnberg kostenfrei ansehen.

# Stabilität in Sicht?

## Nürnberger Immobilienmarkt - aktuelle Zahlen

Ein kurzer Rückblick: Niedrige Zinssätze für Finanzierungen und eine hohe Nachfrage nach Immobilien haben dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise in Nürnberg Jahr für Jahr gestiegen sind. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen stieg im 3. Quartal 2022 bis auf 4.352 €. Unterbrochen wurde diese Entwicklung erst durch die Corona-Pandemie und durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine. Die Folge waren Lieferengpässe und Kostenexplosionen für Bau-, Energie- und Lebenserhaltung. Hinzu kamen z. B. Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz). All das sorgte für steigende Zinsen und eine rückläufige Nachfrage nach Immobilien. Die Preise für Immobilien sanken stetig: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist im 2. Quartal 2024 auf 3.766 €/m<sup>2</sup> gesunken.

Im dritten Quartal 2024 sind die Preise erstmals wieder gestiegen: Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 1,3 % mehr als im Vorquartal. Beim

Preisniveau für Häuser verhält es sich ähnlich: Ab dem dritten Quartal 2023 sanken die Preise langsam – von durchschnittlich 4.815 €/m<sup>2</sup> im Q2/2023 bis hin zu 4.374 €/m<sup>2</sup> im Q2/2024. Im dritten Quartal sind die Preise für Häuser durchschnittlich wieder um 1,2 % gestiegen. Experten gehen von einer Stabilisierung der Immobilienpreise und weiter steigender Nachfrage aus.

## Top 5 der Stadtteile in Nürnberg

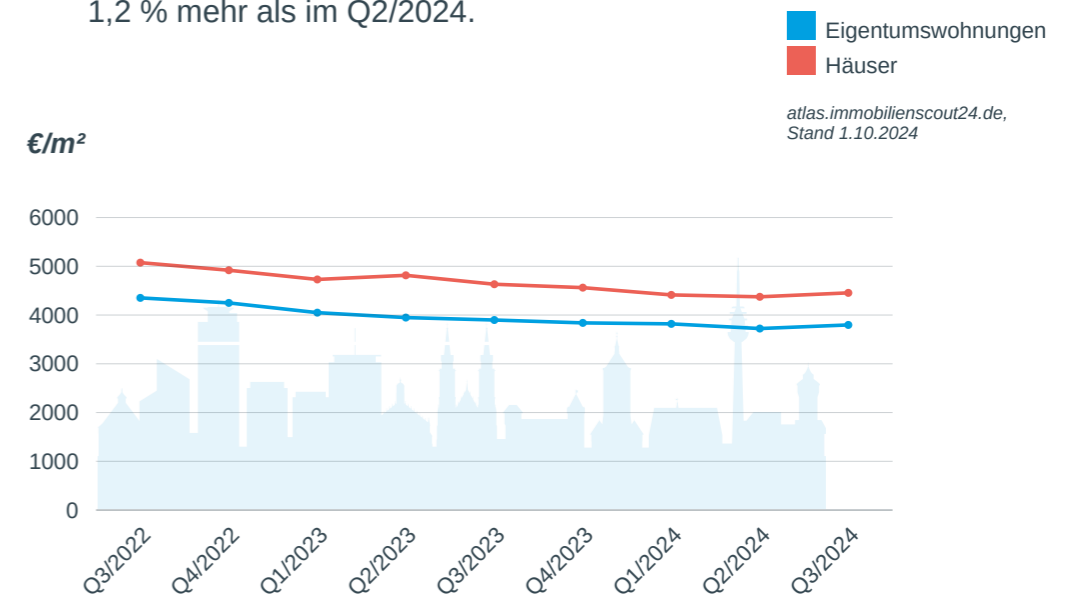
Der Preis einer Immobilie wird auch von der Lage beeinflusst. So gibt es in Nürnberg einige Stadtteile, die besonders beliebt – und entsprechend teuer – sind: Die Nürnberger Altstadt führt die Liste an. Im nördlichen St. Sebald zahlen Käufer durchschnittlich 4.599 €/m<sup>2</sup> für eine Wohnung. Im südlicheren St. Lorenz liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis derzeit bei 4.488 €/m<sup>2</sup>. An dritter Stelle folgt St. Johannis. Eine Wohnung in dem westlich der Altstadt gelegenen Stadtteil kostet im Schnitt 4.176 €/m<sup>2</sup>. Die weiter östlich gelegenen Stadtteile Mögeldorf (4.142 €/m<sup>2</sup>) und Wöhrd (4.121 €/m<sup>2</sup>) schließen die Top 5 ab.

Aktuelle Entwicklungen und neue Quartalszahlen lesen Sie in unserem Blog.



## + 1,3% Steigende Kaufpreise für Wohnungen

Seit dem letzten Quartal sind die Preise für Wohnungen in Nürnberg erstmals wieder gestiegen. Auch Häuser kosten im Q3/2024 im Schnitt 1,2 % mehr als im Q2/2024.



**Ein Beispiel:**  
Für eine **Eigentumswohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zahlten Immobilienkäufer im Sommer 2022 im Schnitt 413.440 €; Aktuell sind es noch 360.715 €. Das macht eine **Differenz von 52.725 €.**

Ø 4.352 €/m<sup>2</sup> Q3/2022

Ø 3.797 €/m<sup>2</sup> Q3/2024

© ImmoNürnberg



Doppelhaushälfte in Nürnberg-Werderau

# Charmant wohnen

Gauben, Fensterläden und Sprossenfenster – die verspielte Architektur in der ehemaligen MAN-Wohnsiedlung machen den Charme der Wohnlage im Stadtteil Werderau aus. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße unweit vom markanten Volckamerplatz entfernt. Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen plus Keller.

Die Doppelhaushälfte strahlt auch innen eine ganz besondere Atmosphäre aus. Die Räume sind offen geschnitten und hell. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn-, Koch- und Essbereich, von dem Sie über einen kleinen Flur direkt auf die Terrasse und den Garten gelangen. Dort erwartet Sie ein schöner Blick auf die Siedlung und ins Grüne. Ein weiteres Highlight ist das offene Studio im Dachgeschoss mit Holzdielen und drei Dachfenstern. Im 1. OG befinden sich ein Schlafzimmer, ein "halbes Zimmer" (kleiner als 10 m<sup>2</sup>) und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Für das Wohngebiet, in dem sich das Haus befindet, besteht Ensembleschutz. Daher dürfen Sie an der Außenansicht nicht „einfach so“ Veränderungen vornehmen. Genaueres erklären wir Ihnen gerne im Gespräch.

Das Haus wurde teilweise renoviert (u.a. Elektrik, Bad und WC), jedoch gibt es Renovierungsbedarf z.B. bei der Fassade, im Garten und im Keller.

## Zu Hause in Nürnberg-Werderau

Zwischen Main-Donau-Kanal und Innenstadt gelegen punktet der Stadtteil Werderau mit historischen Altbauten und einer zentrumsnahen Lage. In der Werderau finden Sie fußläufig alles, was Sie zum Leben brauchen, wie Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, Restaurants, Take-aways, Apotheke, Ärzte uvm. Auch die Anbindung an den ÖPNV und das Straßennetz ist gut: Zum Plärrer und damit zum Rand der Nürnberger Altstadt sind es gerade einmal 9 Minuten mit der Tram.

Werfen Sie bei einem virtuellen Rundgang (Link im Exposé) einen Blick ins Haus. Jetzt anfordern!



- ✓ 3 Etagen + Keller
- ✓ Studio im DG
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ Terrasse und Garten



90441  
Nürnberg



ca. 87 m<sup>2</sup>



2,5



# Miete erhöhen

## 5 Optionen im Vergleich

Eine Mieterhöhung ist für viele Vermieter ein wichtiges Instrument, um steigende Kosten auszugleichen und den Wert ihrer Immobilie zu erhalten. Doch welche Möglichkeiten gibt es, die Miete zu erhöhen? In Deutschland sind es 5 Optionen, abhängig vom bestehenden Mietverhältnis. Wir haben sie zusammengefasst und verglichen.

### Nach Mietspiegel: Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Die am häufigsten genutzte Möglichkeit fußt auf dem Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet. Die Stadt Nürnberg veröffentlicht z. B. alle zwei Jahre einen Mietspiegel: Darin finden Sie die durchschnittliche Netto-Kaltmiete. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die Vermieter für ihre Immobilie ansetzen dürfen. Ist diese im Mietspiegel höher als die aktuelle Miete der Immobilie, dürfen Vermieter nach §558 BGB die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Alternativ kann auch ein Sachverständiger die Vergleichsmiete mit einem Gutachten ermitteln.

Die Miete darf dabei innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % – in angespannten Wohnungsmärkten wie Nürnberg, Fürth und Erlangen um 15 % – steigen. Voraussetzung ist, dass seit der letzten Mieterhöhung mindestens ein Jahr vergangen ist. Der Vermieter muss dem Mieter die Mieterhöhung schriftlich mitteilen und begründen. Der Mieter hat dann zwei Monate Zeit, um zuzustimmen oder Einspruch zu erheben.

→ Vorteile: Direkte Anpassung an den aktuellen Markt, klare rechtliche Rahmenbedingungen

→ Nachteile: Begrenzte Erhöhung und zeitliche Beschränkungen (nur alle zwei Jahre)

### Mieterhöhung mit einem Staffel- oder Indexmietvertrag

Im **Staffelmietvertrag** wird eine regelmäßige Erhöhung der Miete mit festen Beträgen und zu festgelegten Zeitpunkten im Mietvertrag vereinbart. Der Zeitraum zwischen den Erhöhungen muss mindestens ein Jahr betragen und die Höhe der Staffeln muss im Mietvertrag definiert sein.

→ Vorteile: Planungssicherheit, automatische Erhöhung ohne weiteren Verwaltungsaufwand

→ Nachteile: Keine weitere Erhöhung möglich außer der Staffel, kann unter der ortsüblichen Miete bleiben

Beim **Indexmietvertrag** orientiert sich die Miete an einem Preisindex, meist dem Verbraucherpreisindex, d. h. die Miete wird an die Inflationsrate angepasst. Im Gegensatz zu den anderen Arten kann die Miete auch sinken.



Die Miete kann jährlich angepasst werden.

→ Vorteile: Anpassung an die Inflation, Schutz vor Wertverlust der Mieteinnahmen

→ Nachteile: Bei niedriger Inflation könnte die Anpassung gering ausfallen, die Miete könnte sogar sinken; keine weitere Erhöhung möglich

### Mieterhöhung nach Modernisierung

Wenn der Vermieter die Immobilie renoviert oder saniert, kann er nach §559 BGB die Miete erhöhen – und zwar um bis zu 8 % der investierten Kosten. Voraussetzung ist, es handelt sich um eine Modernisierung gemäß der Aufzählung im Gesetz. Beispiele sind eine Modernisierung, die den Wohnwert steigert, Energie oder Wasser einspart oder nachhaltige Wohnbedingungen schafft. Der Vermieter muss den Mieter rechtzeitig über die Modernisierung informieren. Nach Abschluss der Arbeiten muss der Vermieter die Ausgaben offenlegen und dem Mieter schriftlich die neue Miete mitteilen.

→ Vorteile: Möglichkeit, die Miete substantiell zu erhöhen und die Investitionskosten teilweise auf die Mieter umzulegen

→ Nachteile: Hoher organisatorischer Aufwand, mögliche Widerstände von Mietern, Modernisierungen müssen tatsächlich durchgeführt werden

### Mieterhöhung bei höheren Betriebskosten

Hierbei kann der Vermieter im Gegensatz zu den anderen Arten nicht die Kaltmiete anheben, sondern

nur die Nebenkostenvorauszahlung verändern. Beide Parteien – Vermieter und Mieter – können die Vorauszahlung anpassen, wenn sich die umlagefähigen Betriebskosten ändern, z. B. durch höhere Kosten für Wasser, Müllabfuhr oder Heizung. Voraussetzung ist, dass im Mietvertrag grundsätzlich eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart wurde und z. B. keine Pauschale. Üblicherweise nutzt man die jährliche Abrechnung als Basis für die Anpassung.

→ Vorteile: Erhöhung der Vorauszahlungen kann laufende Kosten besser decken, relativ unkompliziert

→ Nachteile: Keine direkte Erhöhung der Nettokaltmiete, nur für tatsächlich gestiegene Kosten anwendbar

### Kurz zusammengefasst

Die Anpassung an die Durchschnittsmiete (z. B. nach Mietspiegel) ist geeignet, um die Miete an den Markt anzugleichen. Sie hat aber ihre Grenzen in Höhe und Häufigkeit. Wird im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, kann der Vermieter sicher planen, büßt aber an Flexibilität ein. Die Indexmiete schützt vor einem Wertverlust durch Inflation, eine Erhöhung kann aber ausbleiben. Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung kann die Miete wesentlich erhöht werden, aber dafür müssen Sie auch aktiv in die Immobilie investieren. Bei der Anpassung der Betriebskosten werden nur die gestiegenen Kosten auf den Mieter umgelegt. Die Kaltmiete wird nicht erhöht.

Weitere Tipps für Vermieter finden Sie in unserem Blog.



# Miete erhöhen - 5 Optionen im Vergleich



## Nach Mietspiegel

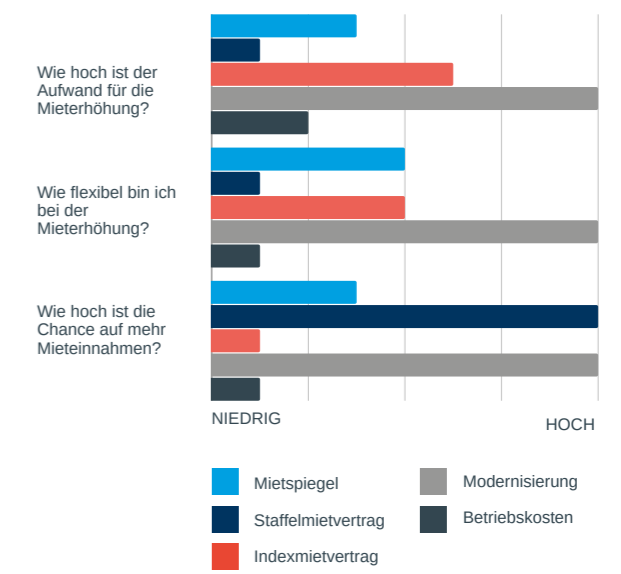
+15 %

Bei den meisten Mietverträgen wird eine feste Miethöhe vereinbart. Diese kann sich abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete (z. B. im Mietspiegel) innerhalb von 3 Jahren um bis zu 15% erhöhen. Auch Modernisierungen oder gestiegene Betriebskosten für z.B. Wasser, Müllabfuhr oder Heizung können die Miete erhöhen.



## Staffel-/Indexmietvertrag

Hier wird die Anpassung der Miethöhe direkt im Mietvertrag verankert. Eine zusätzliche Anpassung z. B. aufgrund von Modernisierungen ist nicht möglich.



© ImmoNürnberg

Mehrfamilienhaus in Sündersbühl

# 3-Parteien-Haus

Ein Katzensprung zum Westpark und 10 Gehminuten zur U-Bahn in Richtung Innenstadt – das Mehrfamilienhaus liegt in einem sehr grünen und gut angebundenen Teil von Nürnberg-Sündersbühl. Das Wohnviertel ist eine bunte Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern.

Das Haus verfügt über drei Etagen mit jeweils einer Wohnung:

- EG: ca. 85,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Terrasse, frei
- 1. OG: ca. 83,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Balkon, frei werdend
- DG: ca. 62,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, frei werdend

Werfen Sie bei einem virtuellen Rundgang (Link im Exposé) einen Blick in die EG-Wohnung. Jetzt anfordern!



Garten, Keller und Dachboden werden gemeinschaftlich genutzt. Die Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss sind noch bis Ende Januar 2025 vermietet. Die Wohnung im EG ist leerstehend. Neben einer Weitervermietung ließe die Aufteilung des Hauses auch ein Mehrgenerationenwohnen zu.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre laufend modernisiert (z. B. Bäder, Elektroinstallation im Erdgeschoss, Fenster). Die Innenbilder rechts zeigen die leere Wohnung im Erdgeschoss. Weitere Eindrücke aus den Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss finden Sie im Exposé.

## Zu Hause in Nürnberg-Sündersbühl

Der Stadtteil befindet sich westlich der Nürnberger Innenstadt – umgeben von wichtigen Verkehrsadern der Stadt. So kommen Sie schnell mit dem Auto von A nach B oder Sie nutzen die nahe gelegene U-Bahn für die Fahrt ins Zentrum (zwei Stationen bis zum Plärrer). Der Westpark beginnt nur einen Steinwurf vom Haus entfernt. Neben Spaziergängern tummeln sich hier auch viele Sportbegeisterte beim Beachvolleyball, Basketball oder Tischtennis. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants gibt es entlang der Rothenburger Straße und in den angrenzenden Stadtteilen St. Leonhard und Gostenhof.



- ✓ 3 Wohnungen
- ✓ vermieten oder selbst einziehen
- ✓ unterkellert
- ✓ Garage



90439  
Nürnberg



ca. 231 m<sup>2</sup>



6

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS, 167,77 KWH/M<sup>2</sup>A, F. GAS, BJ 1935 (WÄRMEERZEUGER 2007) | KÄUFERPROVISION: 2,75% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

[kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)

Mehrfamilienhaus in Fürth

# Anlageobjekt in der Südstadt

Ob Rednitzgrund, Fürther Innenstadt oder Stadtpark – in der Fürther Südstadt sind die Wege ins Grüne und zum Einkaufen kurz. Das Wohnviertel ist eine typische Mischung aus Alt- und Neubauten. Das Mehrfamilienhaus ist in einer ehemaligen Schreinerei entstanden, die 2012 umfassend saniert (u.a. neue Heizung, Fenster, Elektrik) und zu Wohnraum ausgebaut wurde.

Im Innenhof gibt es neben einem Fahrradabstellplatz zwei überdachte und einen freien KFZ-Stellplatz, die momentan als Lagerfläche genutzt werden. Aktuell gibt es sechs Wohneinheiten, verteilt auf ein Haupt- und ein Nebengebäude:

Hauptgebäude:

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, ca. 88,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 x 2-Zimmer-Wohnungen (aktuell als 4 Apartments genutzt) im EG, ca. 43,3 m<sup>2</sup> und 41,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Nebengebäude:

- 2-Zimmer-Wohnung im EG, ca. 56,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über zwei riesige Dachterrassen (ca. 120 m<sup>2</sup>), auf denen mehr als genug Platz für eine Outdoor-Sitzecke, Loungemöbel und Pflanzen wäre.

Das Haus wird noch bis vsl. März 2025 von den aktuellen Eigentümern bewohnt. Nach ihrem Auszug können Sie die Wohnungen vermieten bzw. selbst einziehen.

## Zu Hause in der Fürther Südstadt

Das Wohnviertel vereint urbanes Leben mit charmantem Flair. Es bietet ideale Verkehrsanbindungen (Auto, ÖPNV), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein reiches Freizeitangebot. Der nahe Südstadtpark und der Rednitzgrund sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen machen diesen Stadtteil attraktiv für alle, die sowohl Ruhe als auch Stadtnähe schätzen. Ins Fürther Zentrum sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad bzw. 10-15 Gehminuten. Zum Hauptbahnhof sind es nur 9 Minuten zu Fuß.

Mehr zum Haus  
finden Sie online!



- ✓ 4 bzw. 6 Wohnungen
- ✓ 2 Dachterrassen
- ✓ ehemalige Schreinerei
- ✓ kurze Wege ins Zentrum

📍  
**90763  
Fürth**

🏠  
ca. **260** m<sup>2</sup>

🏢  
**9**

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS, 111,70 KWH/M<sup>2</sup>A, D., GAS, BJ 2012  
(WÄRMEERZEUGER 2016) | KÄUFERPROVISION: 3,57% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

[kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)



# 5 Pflichten als Eigentümer

**Als Eigentümer kann ich mit meiner Wohnung machen, was ich möchte – und muss mich mit niemandem mehr absprechen? Nein, nicht ganz: Wenn Sie in einer Eigentümergemeinschaft leben, haben Sie auch Pflichten. Hier haben wir die wichtigsten zusammengefasst, die Sie schon vor dem Immobilienkauf kennen sollten.**

## Zahlung des Hausgeldes

Eigentümer sind verpflichtet, monatlich das sogenannte Hausgeld zu zahlen. Damit werden die laufenden Kosten der Gemeinschaft gedeckt. Dazu gehören z. B. Ausgaben für Instandhaltung, Gebäudereinigung, Versicherungen und Verwaltung – aber auch Rücklagen für zukünftige Reparaturen. Informieren Sie sich genau über die Höhe des Hausgeldes und die finanzielle Situation der Gemeinschaft. Besonders die bestehenden Rücklagen sind von Bedeutung: Die Höhe lässt abschätzen, ob bereits ausreichend Mittel für notwendige Sanierungen oder Reparaturen vorhanden sind.

## Einhaltung der Gemeinschaftsordnung

Bevor Sie eine Wohnung kaufen, sollten Sie die Gemeinschaftsordnung und

die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft gründlich lesen – jeder Eigentümer muss sie respektieren.

Die Gemeinschaftsordnung legt die Regeln und Pflichten für das Zusammenleben und die Verwendung des Gemeinschaftseigentums fest. Hier geht es z. B. darum, wie Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden dürfen. Es kann z. B. geregelt werden, ob Sie an den Balkonen Markisen anbringen dürfen oder ob im Gartenanteil ein Gartenhaus aufgestellt werden darf. Aber auch Themen wie Lärmschutz und die Einhaltung von Ruhezeiten sind oftmals in der Gemeinschaftsordnung geregelt.

## Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Als Eigentümer sollten Sie sich darauf einstellen, regelmäßig an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Dort können Sie Ihre Interessen vertreten und sich über die Angelegenheiten der Gemeinschaft auf dem Laufenden halten.

Eigentümer haben die Pflicht, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen, auf denen wichtige Entscheidungen über das Gemeinschaftseigen-

tum getroffen werden. Dazu gehören Abstimmungen über Instandhaltungsmaßnahmen, finanzielle Angelegenheiten oder Änderungen der Gemeinschaftsordnung. Auch die Umsetzung der gefassten Beschlüsse gehört zu den Pflichten der Eigentümer.

## Beteiligung an Instandhaltungs- und Sanierungskosten

Eigentümer müssen anteilig für die Instandhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums zahlen. Das bedeutet, sie müssen sich an den Kosten für notwendige Reparaturen und Sanierungen beteiligen – auch wenn es dabei nicht direkt um ihre Wohnung geht. Das betrifft z. B. das Dach, die Fassade, das Treppenhaus oder technische Anlagen wie Heizungen und Aufzüge. Daher ist es wichtig, die Rücklagen der Eigentümergemein-

schaft vor dem Kauf zu prüfen, um mögliche größere Ausgaben einschätzen zu können.

## Instandhaltung des Sondereigentums

Als Eigentümer ist es Ihre Verantwortung, das Sondereigentum (sprich die Wohnung) selbst instand zu halten. Dabei geht es um Reparaturen, die nur Ihre Wohnung betreffen, z. B. ein undichter Wasserhahn, der dazu führen könnte, dass Wasser in die Wand und den Boden eindringt. Wird das nicht behoben, kann es zu größeren Schäden am Gemeinschaftseigentum kommen. Die Folgen wären hohe Kosten und Konflikte mit den anderen Eigentümern.

*Zum Sondereigentum gehören die Räume einer Wohnung und z. B. ein Keller- oder Dachbodenabteil.*

*Zum Gemeinschaftseigentum zählen z. B. das Treppenhaus, der Aufzug, die Fassade, das Dach und Leitungen für Strom und Wasser.*



# Bye-bye Bürokratie

Im Rahmen des „Modernisierungs- und Beschleunigungsprogramms Bayern 2030“ möchte Ministerpräsident Dr. Markus Söder die Bauwirtschaft wieder ankurbeln. Im Kern sollen bürokratische Prozesse vereinfacht und Verfahren beschleunigt werden. Im Juni 2024 hat der Ministerrat das erste Modernisierungsgesetz mit rund der Hälfte der angekündigten 100 Maßnahmen auf den Weg gebracht – 30 davon betreffen das Baurecht. Im Herbst sollen die Gesetzesentwürfe verabschiedet werden – spätestens bis zum 1. Januar 2025 sollen sie in Kraft treten. Welche Änderungen es beim Baurecht gibt, erfahren Sie hier.

## Modernisierung und Beschleunigung

Die Maßnahmen im Modernisierungsgesetz sollen das Baurecht grundlegend vereinfachen. Ziel ist es, Bauvorhaben dadurch zu beschleunigen und Kosten zu sparen. Wegfallender Verwaltungsaufwand soll eine der geplanten Erleichterungen sein – für vieles sollen Bürger keine Baugenehmigung mehr benötigen. So werden künftig z. B. Terrassenüberdachungen oder Ladestationen für Elektrofahr-

zeuge verfahrensfrei sein. Zudem wird es wieder mehr Flexibilität beim Bauen geben, darunter u. a.:

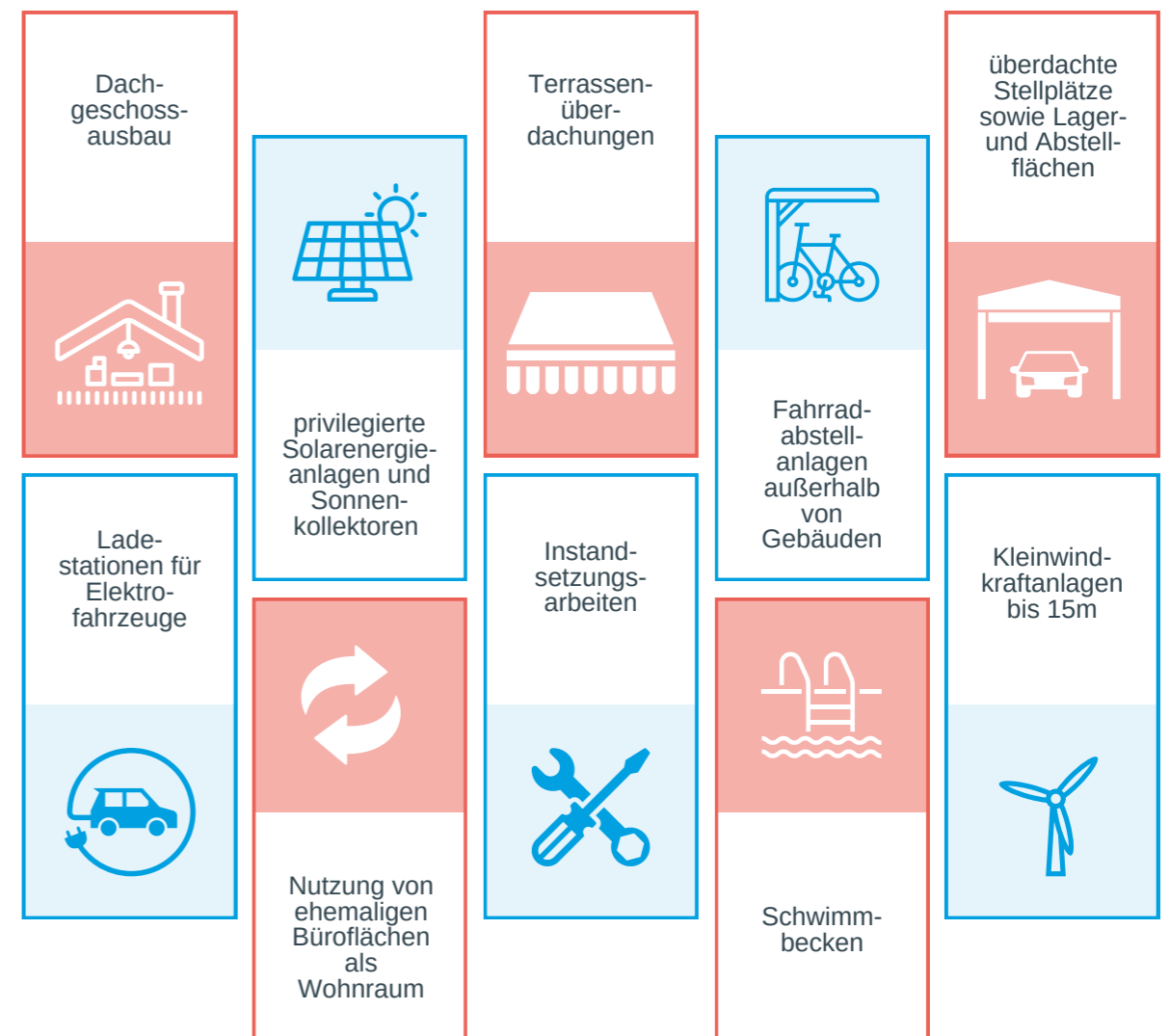
- Landesweite Stellplatzpflichten soll es nicht mehr geben, diese sind dann Kommunensache. Die Kommune darf aber nur so viele Stellplätze fordern, wie es staatlich geregelt ist oder weniger.
- Abstandsflächen sollen freier gehandhabt werden.
- Die Aufstockung von Gebäuden (für mehr Wohnraum) soll erleichtert werden.
- Beim Bau von Häusern mit mehr als 3 Wohnungen ist der bisher obligatorische Kinderspielplatz keine Pflicht mehr.
- Die „Grüngestaltungssatzungen“ sollen nicht mehr gelten: Der Eigentümer allein darf entscheiden, wie er seinen Garten anlegt bzw. was und wo er pflanzt – das ist nicht mehr Sache des Gemeinderats.
- Der Mindestabstand von nicht dachparallel installierten Solaranlagen von anderen Gebäudeteilen wird von 1,25 m auf 0,5 m verkürzt (Schutz vor Feuer).

Alle Entwicklungen und Neuigkeiten finden Sie in unserem Blog.



## 10 Erleichterungen beim Baurecht

Für diese Vorhaben sind ab Januar 2025 keine Baugenehmigungen mehr notwendig. Sie sind verfahrensfrei.



# 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. Jede Immobilienbewertung wird von uns individuell und nachvollziehbar berechnet – und ist nicht einfach nur eine computergenerierte Zahl. Das gibt Ihnen Sicherheit bei 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 Kaufinteressenten 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 unsere Immobilienangebote von vielen anderen 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. Mehr dazu unter: [www.immonuernberg.de/bewertung](http://www.immonuernberg.de/bewertung)

Lesen Sie mehr über uns und unsere Referenzen!



# Hallo!

## WIE KÖNNEN WIR HELFEN?

Verkauf meines Hauses

Verkauf meiner Wohnung

Vermietung meiner Immobilie

Was ist meine Wohnung wert?

Was ist mein Haus wert?

Verkaufen oder vermieten?

Immobilie geerbt – und nun?

Vor dem Verkauf sanieren?

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH  
Lindengasse 3 | 90419 Nürnberg  
Tel.: 0911/517 999 00 | [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)





Kapitalanlage bei Nürnberg-Lichtenreuth

# Apartments in Campus-Nähe

Unmittelbar neben Nürnbergs neuem Stadtteil Lichtenreuth entsteht das Neubauprojekt conONE. Damit liegt das Bauprojekt vom Bayerischen Immobilien Kontor (BAYIKO) nicht nur ganz in der Nähe vom Campus der neuen TU Nürnberg, sondern auch unweit vom Volkspark Dutzendteich und der Nürnberger Messe entfernt. Zur Nürnberger Innenstadt sind es ca. 15 Minuten mit der Tram.

Lichtenreuth ist ein Zukunftsprojekt, das sich in den nächsten Jahren kontinuierlich weiterentwickeln wird (vsl. bis 2029). Mit einer Investition an diesem Standort sind Sie von Anfang an mit dabei.

Mehr zum Projekt finden Sie online!



## Alles drin – voll möblierte Studentenapartments

Von der Einbauküche über den Schreibtisch bis zum Bett sind die Apartments komplett möbliert. Das macht den Auszug vom Elternhaus in die ersten eigenen vier Wände deutlich einfacher. Einige Apartments verfügen zudem über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Es gibt aber auch einen gemeinsam nutzbaren Innenhof.

## Stressfreie Vermietung für Kapitalanleger

Wie würde es klingen, wenn Sie die Vermietung für Ihr Apartment einfach abgeben könnten? Keine Mietersuche. Keine Mietverträge oder Betriebskostenabrechnungen erstellen. Mit dem Vermietungsservice vom BAYIKO legen Sie alles in eine Hand. Mehr Informationen dazu und zum Thema Miet-Pool erhalten Sie im Exposé und im persönlichen Gespräch.

## Willkommen in Nürnbergs neuem Stadtteil

Auf dem ca. 90 ha großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Bruncker Straße entsteht der komplett neue Stadtteil Lichtenreuth. Neben Wohnungen und Büros werden hier neue Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie weitläufige Park- und Grünflächen geschaffen. Zudem errichtet der Freistaat Bayern den Campus der neuen TU Nürnberg.



BAY  
IKO



- ✓ 241 Apartments
- ✓ voll möbliert
- ✓ 8 Min. zur Uni
- ✓ Blockheizkraftwerk



90441  
Nürnberg



ab 20 m<sup>2</sup>



1

VISUALISIERUNGEN: BAYIKO, ABB. KÖNNEN ABWEICHEN | ENERGIEAUSWEIS: IN BEARBEITUNG | KÄUFERPROVISION: PROVISIONSFREI

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

[kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)

# 10 häufige Käuferfragen

Sie verkaufen eine Immobilie und möchten sich auf die Fragen der Kaufinteressenten vorbereiten? Hier gibt es eine Vielzahl an Themen, die relevant sind – sei es die Preisverhandlung, Fragen zum Zustand der Immobilie oder Unterlagen, die Käufer einsehen möchten. Unsere Erfahrung im Makleralltag hat gezeigt: Die Fragen potenzieller Käufer ähneln sich häufig. Damit Sie diese entspannt beantworten können, haben wir für Sie die 10 wichtigsten zusammengefasst.

## #1 Ist die Wand tragend?

In einem Neubau sind offene Wohnkonzepte Standard, anders sieht es bei älteren Immobilien aus. Deshalb stellen viele Interessenten bei der Besichtigung die Frage, ob eine Wand entfernt oder eine Türe verbreitert werden kann – sei es, um die Küche in den Wohnraum zu integrieren oder um ein Zimmer zu vergrößern. Diese Frage können Sie oder der Makler nicht beantworten, dazu braucht es schlichtweg einen Statiker, der das prüfen und beurteilen kann. Nur bei offensichtlichen Trockenbauwänden ist klar, dass die Wand nicht tragend ist und entfernt werden kann.

Grundsätzlich ist eine tragende Wand aber kein Problem. Mit einem eingesetzten Stahlträger lassen sich die meisten Wohnwünsche unkompliziert umsetzen.

## #2 Wie schnell ist das Internet?

In Zeiten von Homeoffice und Streaming-Diensten ist es besonders wichtig, dass auch zu Hause das Internet gut verfügbar und schnell ist. Viele Kaufinteressenten wünschen sich einen Glasfaseranschluss. Falls bislang keiner vorhanden ist, können Sie sich informieren, ob ein Glasfaserausbau geplant ist. Außerdem können sich Kaufinteressenten mit der Adresse der Immobilie online erkundigen, welcher Anbieter welche Leistung anbietet und wie schnell die aktuelle Datenübertragung ist, z. B. bei [breitbandmessung.de/test](http://breitbandmessung.de/test).

## #3 Wer sind die Nachbarn? Wohnen mehr Eigentümer oder Mieter im Haus?

Die Frage betrifft Mehrfamilienhäuser, in denen mehrere Parteien gemeinsam wohnen. Entscheidet man sich für eine Wohnung, „kauft“ man die Nachbarn quasi mit. Daher

ist es für viele Käufer interessant, wer in Zukunft zusammen in einer Gemeinschaft lebt. Sind es hauptsächlich Eigentümer oder Mieter? Gibt es Kinder oder Haustiere im Haus (Stichwort Lärmpegel)? Wenn Sie als Eigentümer selbst dort wohnen, können Sie diese Fragen leicht beantworten. Haben Sie die Wohnung zum Beispiel geerbt oder ist sie vermietet, kann es hilfreich sein, bei den Nachbarn „Hallo“ zu sagen oder die Mieter zu fragen. Mit dem Wissen zur Nachbarschaft können die Käufer dann entscheiden, ob die Gemeinschaft im Haus zu ihren Wünschen passt.

## #4 Gibt es Spielraum für einen Preisnachlass?

Das ist wohl eine der meist gestellten Fragen – und bei der Antwort spielen viele Faktoren eine Rolle: Inwieweit möchten Sie als Eigentümer mit sich handeln lassen? Wo liegt Ihre „Schmerzgrenze“? Mit welchem Spielraum wurde der Angebotspreis angesetzt? Wie sieht die aktuelle wirtschaftliche Lage aus: Ermöglicht der Zins aktuell z. B. eine einfache Finanzierung und wer kann sich eine ggf. notwendige Sanierung leisten? Wie begehrt ist die Immobilie? In der Regel gibt es einen gewissen Verhandlungsspielraum von 5-10 % vom Verkaufspreis.

“

Beim Kaufpreis gibt es meist einen Verhandlungsspielraum von 5-10 %.

10 häufige Käuferfragen

© ImmoNürnberg

## #5 Wie schnell kann ich in die Immobilie einziehen?

Möchten Sie noch einen bestimmten Zeitraum in der Immobilie wohnen bleiben, können Sie mit dem Käufer z. B. einen festen Zeitpunkt für die Schlüsselübergabe im Notarvertrag festlegen.

Wohnen Sie ohnehin nicht (mehr) in der Immobilie liegt es am Käufer, wie schnell die Finanzierung steht und ein Notartermin vereinbart werden kann. Für die Aufstellung der Finanzierung müssen Käufer die Bearbeitungszeit der Banken einplanen – das dauert selten unter 2-4 Wochen. Steht die Finanzierung und die notarielle Beurkundung kann stattfinden, dauert es in der Regel noch einmal 4-8 Wochen, bis alle Formalien erfüllt sind und die Aufforderung zur Zahlung erfolgt. Erst wenn das Geld bei Ihnen eingegangen ist, kann die Übergabe erfolgen.

Von der Finanzierung bis zur Schlüsselübergabe können also gut 2-3 Monate vergehen. Bei Sonderfällen, wie Restschulden des Verkäufers oder Förderkrediten, müssen Sie noch einmal mehr Zeit einplanen.



Ist die Immobilie vermietet und der Käufer will dem Mieter wegen Eigenbedarf kündigen, ist für ihn wichtig zu wissen: Kauf bricht nicht Miete, d. h. der Käufer tritt erst einmal in den unveränderten Mietvertrag ein. Eine Eigenbedarfskündigung kann er frühestens aussprechen, wenn er als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (i. d. R. 3-5 Monate nach der Kaufpreiszahlung).

### #6 Was wurde an der Immobilie bereits saniert?

Verständlicherweise ist das eine berechtigte Frage bei einer Besichtigung. Je nachdem wie alt die Wohnung oder das Haus ist, sind

verschiedene Sanierungen nötig, wie z. B. die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen oder der Heizung. Auch eine Dämmung des Daches, der Wände oder neue Fenster können sinnvoll sein. Je nachdem, was bereits saniert wurde, können potenzielle Käufer abschätzen, welche Kosten noch auf sie zukommen. Halten Sie am besten eine Übersicht mit bereits gemachten und anstehenden Sanierungen bereit.

### #7 Welche Rücklagen hat die Eigentümergemeinschaft gebildet?

Diese Frage geht oft mit dem Thema Sanierung einher. Vor allem, wenn Maßnahmen (z. B. neues Dach, Fassadensanierung) auf den Käufer zukommen, kann er anhand der Höhe der Instandhaltungsrücklagen ableiten, ob die angesammelten Gelder ausreichen – am besten mithilfe eines Kostenvoranschlags. Als Eigentümer sollten Sie wissen, welche Maßnahmen geplant sind, ob die Rücklagen dafür ausreichen und wieviel Kosten ggf. noch auf den Käufer zukommen könnten.

### #8 Gibt es Rechtsstreitigkeiten in der Eigentümergemeinschaft?

Auch das ist eine berechtigte Frage – schließlich möchte niemand in eine zerstrittene Gemeinschaft geraten. Informationen über bestehende oder vergangene Rechtsstreitigkeiten in

der Eigentümergemeinschaft liefern die Protokolle der Eigentümerversammlungen oder die Beschlussammlung, die entweder Ihnen als Eigentümer oder der Hausverwaltung vorliegen. Das Dokument können Sie Interessenten z. B. nach einer Besichtigung zusenden.

### #9 Welche Miete kann ich verlangen?

Nicht jeder Käufer zieht selbst in die Immobilie ein. Einige suchen gezielt nach Kapitalanlagen. Daher kann es nicht schaden,

wenn Sie bei einer unvermieteten Immobilie die mögliche Miethöhe parat haben. Die ortsübliche Miete können Sie mithilfe des Mietspiegels der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ermitteln, in der sich die Immobilie befindet. Alles Infos und ein Berechnungsbeispiel für Nürnberg finden Sie in unserem Blog.

### #10 Kann ich die Immobilie auch noch mit einem Verwandten/Bekanntem/Handwerker besichtigen?

Der Kauf einer Immobilie ist oft eine der größeren Entscheidungen im Leben. Deswegen ist klar: Sie muss sorgfältig geprüft werden.

Als Eigentümer sollten Sie es den Kaufinteressenten daher auf jeden Fall ermöglichen, die Immobilie mehrmals und auch mit jemanden zu besichtigen, der sachkundig ist – sei es ein Freund, Verwandter oder Gutachter. Damit sind auch Sie auf der sicheren Seite: Kaufinteressenten zählen oft auf die Einschätzung von Vertrauenspersonen wie Freunden oder Familie. Geben diese ihnen

### Eine zweite oder dritte Besichtigung vor der finalen Kaufentscheidung ist keine Seltenheit.

ein gutes Gefühl, fühlen Sie sich bestätigt, dass der Kauf die richtige Entscheidung ist. Auch Besichtigungen mit Handwerkern helfen den potenziellen Käufern, die nötigen Investitionen für die Immobilie richtig einzuschätzen – das schützt vor „bösen“ Überraschungen z. B. bei sanierungsbedürftigen Immobilien.

Miethöhe berechnen - so geht's!





Doppelhaushälfte in Nürnberg-Neukatzwang

# Haus für Gartenfans

Im Westen der Rednitzgrund und im Osten der Main-Donau-Kanal mit den dahinterliegenden Wiesen, Feldern und Wäldern – die Doppelhaushälfte ist umgeben von viel Grün und gleichzeitig finden Sie entlang der Katzwanger Hauptstraße alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Haus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße, in der viele Familien zu Hause sind. Die Kleinen sollten also schnell neue Spielkameraden finden.

Die Zimmer des Hauses verteilen sich über 3 Etagen. Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben im ca. 29 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Esszimmer ab. Die Küche ist zum Wohnzimmer hin geöffnet, sodass Sie von hier bis in den Garten blicken können. Apropos Garten: Der verfügt über eine Spielwiese für die Kleinen. Im Gewächshaus und den Pflanzbeeten entlang des Hauses können Sie zudem Gemüse und Kräuter anpflanzen.

Im 1. OG befinden sich das Familienbad, das Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Da es etwas kleiner als 10 m<sup>2</sup> ist, wird es als halbes Zimmer bezeichnet. Dennoch ist es ideal für Ihr Homeoffice. Unterm

Dach liegt ein ausgebautes Studio, z. B. für eines Ihrer Kinder, Gäste oder als Hobby- und Lesezimmer für Sie.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und viele teure Maßnahmen wie Dach, Bad und Elektroinstallation wurden bereits erledigt. Sie könnten also mit ein paar geschickten Handgriffen (z. B. Anstrich nach Ihren Wünschen) direkt einziehen

## Zu Hause in Nürnberg-Neukatzwang

Der Stadtteil liegt im Süden Nürnbergs, in guter Nachbarschaft zum Stadtteil Reichelsdorf und ist umgeben von viel Grün. Entstanden ist das Wohngebiet als Erweiterung zur ehemaligen Gemeinde Katzwang. Vor Ort gibt es alles, was für den Alltag wichtig ist (u. a. Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Kita, Schule). Der weitläufige Rednitzgrund ist ein wunderbarer Ort für Aktivitäten im Freien. Aktiv werden können Sie auch in den (Sport-)Vereinen des Stadtteils. Nach Nürnberg (ca. 25 Min.) und Schwabach (ca. 12 Min.) gelangen Sie am schnellsten mit dem Auto. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Reichelsdorf erreichen Sie mit dem Bus oder in 7 Minuten mit dem Fahrrad.

Werfen Sie bei einem virtuellen Rundgang (Link im Exposé) einen Blick ins Haus. Jetzt anfordern!



- ✓ 3 Etagen + Keller
- ✓ Terrasse nach Südwest
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ Garage



90453  
Nürnberg



ca. 128 m<sup>2</sup>



4,5

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS, 16718 KWH/MFA, F, ÖL, BJ 1973 (WÄRMEEERZEUGER 2008) | KÄUFERPROVISION: 2,75% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 02

kontakt@immonuernberg.de

Doppelhaushälfte in Schwabach-Wolkersdorf

# Gefühl wie im *Einfamilienhaus*

Wie soll der Ort sein, an dem Sie mit Ihrer Familie leben möchten? Umgeben von viel Natur und dennoch mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum? In einer familienfreundlichen Nachbarschaft, in der die Kinder gemeinsam auf der Straße spielen können? In Schwabach-Wolkersdorf könnten Sie Ihr künftiges Zuhause gefunden haben. Die Doppelhaushälfte ist ausgesprochen geräumig und wirkt zusammen mit dem fast uneinsehbaren Garten wie ein Einfamilienhaus.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem imposanten Eingangsbereich willkommen geheißen. Besondere Highlights sind die Holzbalken an der Decke, der Marmorboden und die offene Treppe ins Ober- und Untergeschoss. Auch der insgesamt rund 65 m<sup>2</sup> große Wohn-, Koch- und Essbereich mit maßgefertigter Einbauküche ist alles andere als gewöhnlich. An ihn schließt sich der sehr liebevoll bepflanzte und gepflegte Garten an.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf-/Kinderzimmer und das moderne Tageslichtbad. Das wurde vor wenigen Jahren neu gestaltet und

hochwertig saniert – ebenso wie das Gäste-WC im Erdgeschoss.

Ein echter Zugewinn für das Haus ist das knapp 105 m<sup>2</sup> große Untergeschoss – zum Verstauen und Lagern sowie als zusätzlicher Bereich zum Arbeiten, Sport treiben oder für Gäste.

Das Haus ist bis Oktober 2025 vermietet (mit Kündigungsschutz). Der große Vorteil an der Wartezeit bis zum Einzug: Mit den monatlichen Mieteinnahmen können Sie einen Teil Ihres Darlehens für das Haus tilgen.

## Zu Hause in Schwabach-Wolkersdorf

Am grünen Rednitzgrund zwischen Schwabach und Nürnberg gelegen, schafft Wolkersdorf den Spagat zwischen Natur- und Stadtleben. Die Wege zum Einkaufen, Essen gehen, zum Sportverein oder nach Schwabach zur Schule (Grundschule bis Gymnasium) sind hier kurz. Gleichzeitig bietet dieser ruhige und grüne Gemeindeteil Schwabachs einen hohen Erholungswert. Ins Stadtzentrum sind es ca. 8 Minuten mit dem Auto oder 15 Minuten mit dem Fahrrad.

Mehr zum Haus  
finden Sie online!



- ✓ 2 Etagen + UG
- ✓ Garten mit viel Privatsphäre
- ✓ sehr gepflegt
- ✓ Doppelgarage



**91126  
Schwabach**



ca. **195 m<sup>2</sup>**



**5**

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS: 140,75 KWH/M<sup>2</sup>A. E. ÖL. BJ 1978  
(WÄRMEERZEUGER 1998) | KÄUFERPROVISION: 2,75 % (INKL. 19 % MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

[kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)



# Immobilie bewerten

Was ist meine Immobilie wert - vor allem in der jetzigen Marktlage? Abhängig von Ihrem Verkaufsmotiv und dem anvisierten Zeitpunkt bieten wir Ihnen 3 Optionen, um diese Frage zu beantworten.

## Option 1: Online-Immobilienbewertung

Sie wollen Ihre Immobilie jetzt (noch) nicht verkaufen, sondern nur aus Neugier wissen, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Dann liefert Ihnen unsere kostenfreie Online-Bewertung eine erste Orientierung. Es handelt sich dabei um eine automatisierte Auswertung vergleichbarer Verkäufe der letzten 24 Monate. Als Ergebnis erhalten Sie eine Kurzübersicht mit einem Durchschnittswert nach wenigen Minuten per E-Mail.

## Option 2: Marktpreiseinschätzung

Sie wollen es genauer wissen und in nächster Zeit mit dem Verkauf starten – sei es aufgrund eines Ortswechsels, einer Trennung oder des Kaufs einer neuen Immobilie – dann macht es Sinn, die Immobilie von uns kostenfrei einschätzen zu lassen. Als zertifizierter Sachverständiger

erstellen wir für Sie nach einem Vor-Ort-Termin und auf Basis wichtiger Kennzahlen eine individuelle Immobilienbewertung. Das Ergebnis basiert auf Grundlage mehrerer Berechnungsverfahren (u. a. Ertragswert- und Faktorverfahren) und wird Ihnen nachvollziehbar aufbereitet in einem ausführlichen Dokument zugeschickt. Darin ist eine Preisspanne mit einer Verkaufsempfehlung von uns enthalten.

## Option 3: Verkehrswertgutachten

Ein kostenpflichtiges Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB kommt für Sie infrage, wenn z. B. im Falle eines Erbes, einer Trennung/Scheidung oder Schenkung ein außergerichtlicher, familieninterner Ausgleich erfolgen soll. Diese Immobilienbewertung basiert auf der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und wird in einem umfangreichen Dokument einschließlich textlicher Beschreibung und detaillierter Analyse aller wertrelevanten Faktoren für Sie aufbereitet. Somit erhalten Sie den exakten Verkehrswert Ihrer Immobilie.

Jetzt Immobilie online bewerten oder Termin vor Ort vereinbaren!



## 3 Optionen im Vergleich

### Online-Bewertung

Genauigkeit: niedrig bis mittel



Ergebnis: nach wenigen Minuten



Kostenfrei



### Marktpreiseinschätzung

Genauigkeit: hoch



Ergebnis: i. d. R. 3 - 5 Tage



Kostenfrei



### Verkehrswertgutachten

Genauigkeit: sehr hoch



Ergebnis: i. d. R. 3 - 4 Wochen



kostenpflichtig



© ImmoNürnberg



Wohnen

# Ist 2025 der Ofen aus?

Ein leises Knistern, wohlige Wärme und sanftes Licht: Wenn draußen die Temperaturen sinken, sorgt ein Ofen für eine gemütliche Stimmung und lädt zum Entspannen ein. Wer einen Ofen besitzt, muss jetzt aber aufpassen. Seit dem 1. Januar 2024 gilt: Überschreiten ältere Holzöfen bestimmte Emissionswerte, müssen sie bis Ende 2024 nachgerüstet oder ausgetauscht werden – ansonsten werden sie stillgelegt. Was Ofenbesitzer nun machen müssen, und welche Öfen betroffen sind, erfahren Sie hier.

## Die Neuverordnung

Mit strengeren Werten für Feinstaub und Kohlenmonoxid sollen die Gefahren für Umwelt und Gesundheit reduziert werden. Denn bei der Verbrennung im Ofen entstehen Abgase, wie Kohlenmonoxid, Ruß- und Feinstaubpartikel, die auch die Gesundheit schädigen können.

Deshalb tritt die zweite Stufe der sogenannten 1. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) in Kraft. Das heißt, Öfen dürfen ab 1.1.2025 maximal 4,0 Gramm Kohlenmonoxid je Kubikmeter Abgas und maximal 0,15 Gramm Feinstaub je Kubikmeter Abgas ausstoßen. Das gilt für alle Kamine, Kamin-, Kachel-, Pellet-, Hackschnitzel-, Scheitholz- und Kohleöfen.

## Wer ist betroffen und was sollen Ofenbesitzer tun?

Alle Feuerstätten, die zwischen dem 1.1.1995 und dem 31.3.2010 in Betrieb genommen wurden, müssen überprüft werden. Ofenbesitzer haben verschiedene Möglichkeiten das zu tun:

→ Als erstes sollten Sie einen Blick auf das Typenschild des Ofens werfen. Das finden Sie meistens an der Rückseite des Ofens. Oder Sie schauen in der

Rechnung nach, um welchen Typ es sich handelt und wie alt Ihr Ofen ist.

→ Oft reicht es, den Schornsteinfeger zu kontaktieren und nachzufragen, wie es sich mit dem Ofenmodell verhält. Er ist auf jeden Fall der richtige und erste Ansprechpartner.

→ Gleiches gilt für ein Gespräch mit dem Hersteller des Ofens. Er garantiert eine Liste mit allen Modellen und Werten und kann nachsehen, welcher Ofen unter die Schadstoffgrenze fällt und welcher nicht.

## Der Schornsteinfeger ist auf jeden Fall der richtige und erste Ansprechpartner.

→ Sollten Sie keine Infos über Ihren Ofen finden, können Sie bis Ende des Jahres eine Einstufungs-

messung vom Schornsteinfeger machen lassen. Er misst, ob der Ofen den neuen Anforderungen entspricht und noch laufen darf. Die Messung kostet allerdings je nach Aufwand um die 500 €. Es lohnt sich auf jeden Fall, mehrere Angebote einzuholen, denn die Messung ist eine freie Leistung der Schornsteinfeger.

## Das Wichtigste im Überblick

Welche Öfen sind betroffen?



alle Kamine, Kamin-, Kachel-, Pellet-, Hackschnitzel-, Scheitholz- und Kohleöfen, die zwischen dem 1.1.1995 und dem 31.3.2010 in Betrieb genommen wurden

Welche neuen Emissionsgrenzen gelten?

Öfen dürfen maximal 4,0 Gramm Kohlenmonoxid je Kubikmeter Abgas und 0,15 Gramm Feinstaub je Kubikmeter Abgas ausstoßen.

Bis wann habe ich Zeit?



Bis zum 31.12.2024 müssen Ofenbesitzer ihren Ofen überprüfen (lassen).

© ImmoNürnberg

→ Außerdem führt der Industrieverband der Haus-, Heiz- und Küchentechnik (HKI) unter [www.cert.hki-online.de](http://www.cert.hki-online.de) eine Liste: Wer seinen Ofen dort aufgelistet findet, darf ihn auch ohne Messung weiterbetreiben.

### Was kann ich tun, wenn mein Kamin die Prüfung nicht besteht?

Die erste Option ist **Nachrüsten**. Wenn der Hersteller des Ofens es anbietet, können Sie einen Katalysator oder ein elektrischen Partikelfilter (entzieht den Abgasen den Staub) einbauen lassen. Auch einzelne Teile können getauscht werden. Lassen Sie sich von ihrem Schornsteinfeger über die verschiedenen Optionen beraten. Eine solche Nachrüstung und die gegebenenfalls nötige anschließende CO-Messung kann allerdings je nach Ofen-Typ mehrere tausend Euro kosten.

Ihre zweite Option ist der **Neukauf**. Am besten auch mit einem Schornsteinfeger besprechen, ob ein neues Gerät die bessere Lösung ist – auch in Bezug auf eine höhere Effizienz und einen geringeren Brennstoffeinsatz: Das Bundesumweltamt empfiehlt, bei einer Neuanschaffung neben der Leistung auf einen hohen Nutzungsgrad und geringe Emissionen Wert zu legen. Die Mehrausgaben können

oft damit ausgeglichen werden, dass neue Öfen weniger Brennholz benötigen.

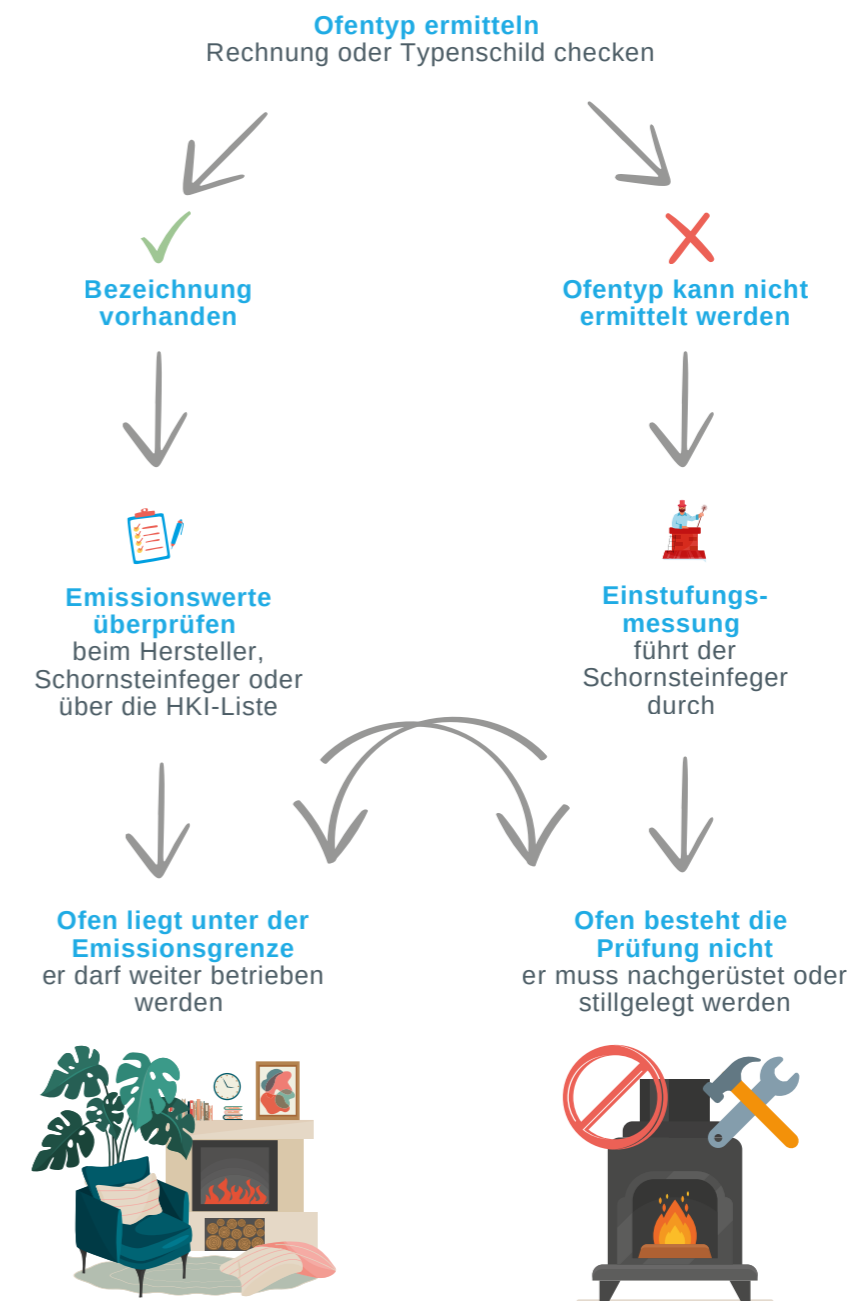
### Gibt es Ausnahmen?

Von den neuen Grenzwerten freigestellt sind: historische Kamine, Badeöfen, Kachelöfen, die vor 1950 gebaut wurden, Herde/Backöfen, offene Kamine, die nicht zum Heizen eingesetzt werden und Öfen, die die einzige Heizquelle in einer Wohnung oder einem Haus sind.

### Muss ich mich an die neuen Vorgaben halten?

Sie sollten unbedingt die Werte ihres Ofens überprüfen (lassen). Wer sich nicht an die neue Verordnung hält, muss mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 € rechnen. Öfen, die nicht weiter betrieben werden dürfen, sollten abgebaut werden.

# Ofenstilllegung 2025?



© ImmoNürnberg

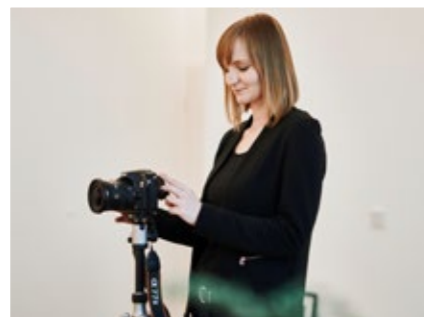
### Was passiert am 1.1.2025?

Erst einmal gar nichts. Der Schornsteinfeger wird aber bei seiner nächsten Feuerstättenschau kontrollieren, ob Ihr Ofen den neuen Bestimmungen entspricht oder nicht.



# Neuigkeiten von uns

Das ImmoNürnberg-Team ist weiter gewachsen! Nachdem wir Ende 2023 unser Vertriebsteam verstärkt haben, konnten wir auch fürs Marketing eine neue Kollegin gewinnen. Eine gute Gelegenheit, an der Stelle unser Team kurz vorzustellen.



## Tina Ebermann

ist als Geschäftsführerin für den Marketing-Bereich verantwortlich. Ob Immobilienfotos, Exposés, Anzeigen, Broschüren, Social Media – als Kommunikationsspezialistin ist sie der kreative Kopf, wenn es um Text und Design geht.



## Ricarda Beyer

ist gelernte Bankkauffrau und seit kurzem Immobilienfachwirtin (IHK). In den letzten Jahren war sie als Gewerbemaklerin in Nürnberg tätig, jetzt berät Sie unsere Kunden als Maklerin in allen Immobilienfragen.



## Andreas Meschütz

ist ebenfalls Geschäftsführer bei ImmoNürnberg, Immobilienfachwirt (IHK) und als DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 Plus (Standard EFH/ZFH) der Profi für Immobilienbewertungen.

Mehr über uns  
finden Sie online!



## UEBER UNS

### Willkommen im Team

Seit Juli 2024 sind wir um eine Kollegin im Marketing reicher: Miriam Lanig unterstützt uns im Bereich Text und Content Creation für z. B. Exposés, das Magazin und Social Media.

Die gebürtige Nürnbergerin bringt viel praktische Marketing-Erfahrung mit und wird damit ein wertvolles Teammitglied für ImmoNürnberg. In einem kurzen Interview wollten wir mehr über ihre Rückkehr nach Nürnberg und ihre Bewerbung bei ImmoNürnberg wissen.

*Du hast einige Jahre in anderen Ecken Deutschlands studiert und gearbeitet. Jetzt bist du wieder in deine Heimatstadt Nürnberg zurückgekehrt. Was schätzt du am Leben hier?*

**Miriam:** Das Leben in unterschiedlichen Städten war für mich eine große Bereicherung und eine Erfahrung, die mich sehr geprägt hat. Mir tat es unglaublich gut, aus meiner Komfortzone rauszugehen: Rein in einen neuen Alltag mit neuen Aufgaben und Freunden, ein temporäres Zuhause finden. Meine Heimat ist aber immer Nürnberg geblieben. Ich schätze die idyllische Altstadt mit viel Natur drumherum, die kurzen Wege, die bodenständige Lebensweise und das zünftige Essen. Mit meinen Eltern ums Eck bin ich nach 15 Jahren „unterwegs“ nun mit meiner eigenen Familie vollends angekommen.

*Du hast selbst ein Haus gekauft und renoviert – wie könnte dir diese Erfahrung für deinen neuen Job bei*

*ImmoNürnberg behilflich sein?*

**Miriam:** Die Erfahrung war der Grund dafür, dass ich mich überhaupt bei ImmoNürnberg beworben habe. Durch den Hauskauf und die Renovierungsphase habe ich meine Leidenschaft für die Immobilienbranche entdeckt. Ich weiß jetzt, wie ein Hauskauf abläuft und auf was Käufer achten müssen – das wird mir sicherlich bei meinem Job helfen. Bei den Renovierungsarbeiten konnte und kann ich meiner Kreativität freien Lauf lassen und freue mich, dass ich mich auch mit diesem Wissen bei ImmoNürnberg einbringen kann.

*Warum zu ImmoNürnberg – wie konnten wir dich von ImmoNürnberg als neuen Arbeitgeber überzeugen?*

**Miriam:** Die Stellenausschreibung hat mich schon direkt überzeugt: Genau mein Thema und exakt die Tätigkeiten, die ich schätze. Nach dem Gespräch mit Tina und Andreas war für mich dann schnell klar, dass wir auch auf menschlicher Ebene sehr gut harmonieren. Ein gutes Team ist für mich das Wichtigste im Job – und ich glaube, das passt einfach!

*Danke für die lieben Worte! Wir freuen uns, dass du Teil unseres Teams bist!*





Stadtteil-Porträt

# Wohnen in Wöhrd

Der Stadtteil liegt östlich der Nürnberger Altstadt und verbindet Stadt- und Naturnähe bestens miteinander: Der Stadtpark ist ganz in der Nähe, ebenso der Cramer-Klett-Park und der Wöhrder See. Gleichzeitig gelangen Sie mit der U-Bahn schnell zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, ein Kino, Fitnessstudio uvm. finden Sie im Stadtteil. Zudem ist die Altstadt gut zu Fuß erreichbar.



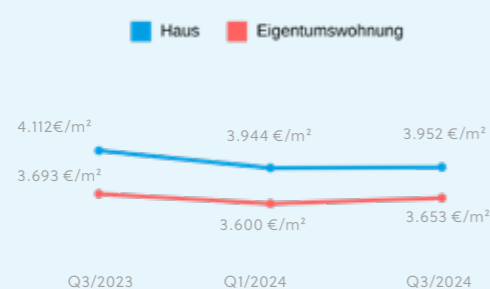
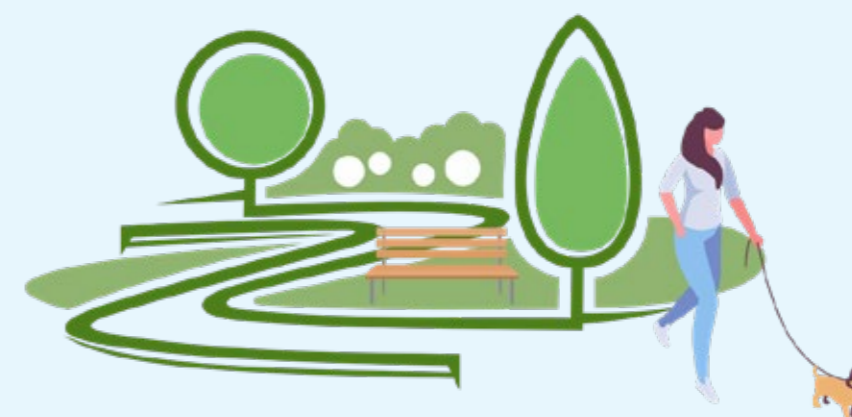
VERTEILUNG EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER\*



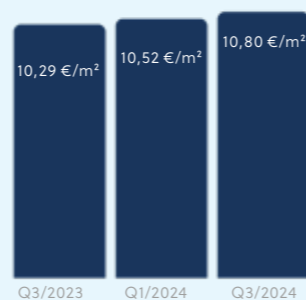
**90489**  
**Nürnberg**



**9.912**  
**Einwohner**



DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE  
(BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORT-ANALYSE  
IMMOBILIENSCOUT24)



DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSMIETPREISE  
(BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORT-ANALYSE  
IMMOBILIENSCOUT24)

Wöhrder Wiese (u.a. als beliebter Spot für Gassigeher) | TH Nürnberg | viele Schulen (darunter auch Berufsschule) | hohe Dichte an Restaurants und Cafés | Programm kino Metropolis | kurze Wege zu Fuß oder mit dem Rad in die Altstadt | U-Bahn-Anbindung zum Hauptbahnhof und Flughafen

Eigentumswohnung in Nürnberg-Wöhrd

# Herrlicher Weitblick

Mit der Altstadt ums Eck und dem Cramer-Klett-Park vor der Haustüre könnte die Wohnlage kaum besser sein. Die Eigentumswohnung liegt in der vorletzten Etage eines mehrstöckigen Hauses. So weit oben haben Sie einen Fernblick über den Park und die Stadt. Von hier sehen Sie z.B. das Opernhaus, den Fernsehturm und die markanten Türme der Kirche St. Lorenz.

Der Grundriss der Wohnung ist in einen Wohn- und Schlafbereich unterteilt. Ersterer ist zum Park hin ausgerichtet, sodass Sie aus den großen Fensterfronten direkt ins Grüne blicken. Das Wohn- und Esszimmer ist mit ca. 32,5 m<sup>2</sup> sehr geräumig. Neben befindet sich die offene Küche.

Das Schlaf- und Arbeitszimmer sowie das Tageslichtbad liegen im hinteren Teil der Wohnung. Das 4. Zimmer ist aktuell vom Schlafzimmer aus zugänglich. Die ursprüngliche Planung sah aber eine Tür vom Flur aus vor. Das könnten Sie anpassen – oder Sie belassen es bei der bisherigen Nutzung als Schlafzimmer mit Ankleide.

Die Wohnung ist in einem altersgemäßen Zustand. Im Kaufpreis wurden bereits die Renovierungskosten für eine neue Elektroinstallation, die Sanierung von Bad/WC sowie die Überarbeitung der Wände berücksichtigt.

## Zu Hause in Nürnberg-Wöhrd

Der Stadtteil liegt östlich der Altstadt – die zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie von der Wohnung in wenigen Minuten zu Fuß. Auch zum Wöhrder See mit seinem Stadtstrand und den Spazierwegen sind die Wege kurz (ca. 12 Minuten). Um von A nach B zu gelangen, können Sie neben dem Auto die 3 Gehminuten entfernte U-Bahn nutzen. Von der Station Rathenauplatz benötigen Sie nur wenige Stationen zum Nürnberger Hauptbahnhof (3 Min.) oder zum Flughafen (10 Min.).

Werfen Sie bei einem virtuellen Rundgang (Link im Exposé) einen Blick in die Wohnung. Jetzt anfordern!



- ✓ 8. OG (mit Aufzug)
- ✓ Süd-Loggia
- ✓ Park vor der Haustüre
- ✓ TG-Stellplatz



**90489  
Nürnberg**



ca. **137** m<sup>2</sup>



**4**

ENERGIEEFFIZIENZ: VERBRAUCHSAUSWEIS: 114 KWH/M<sup>2</sup>A, D. ÖL, BJ 1967  
(1991 WÄRMEEINZEUGER) | KÄUFERPROVISION: 2,50 % (INKL. 19 % MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

[kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)



Referenzen

# Gesucht, gefunden

Von Altbau bis Neubau. Von 2 Zimmern bis 5 Zimmern. In den letzten Wochen und Monaten haben wir wieder viele Immobilien verkauft und vermietet. Rechts sehen Sie einige Beispiele. Sie sind auf Immobiliensuche? Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie online unter: [www.immonuernberg.de/immobilien-nuernberg](http://www.immonuernberg.de/immobilien-nuernberg)

Jetzt aktuelle  
Angebote  
ansehen!



»Seriöser,  
kundenorientierter und  
sich um alles kümmernder  
Makler.«  
VERKÄUFER,  
EIGENTUMSWOHNUNG IN  
NÜRNBERG



»Offene Kommunikation  
von Beginn an [...] **Absolut zu empfehlen.**«  
KAUFINTERESSENT,  
EIGENTUMSWOHNUNG IN  
NÜRNBERG



»Wirklich tolle  
Erfahrung, mit zwei  
Schlüsselementen:  
Professionalität und  
Vertrauen! Sehr zu  
empfehlen.«  
KAUFINTERESSENTIN,  
EIGENTUMSWOHNUNG IN  
NÜRNBERG



»Großartig! So wünsche  
ich mir einen Makler!«  
MIETINTERESSENTIN,  
WOHNUNG IN FÜRTH







# Pho Bo - Vietnam to go

Reisnudelsuppe aus Hanoi

An jeder Ecke in Vietnam bieten die kleinen charakteristischen Straßenküchen die beliebte Nudelsuppe an. Die Pho Bo ist das Traditionsgericht Vietnams: Die kräftige Suppe mit Reisnudeln, Rindfleisch und Kräutern wird mit Kardamom, Sternanis, Zimt und Ingwer gewürzt und bekommt so einen ganz besonderen, intensiven Geschmack. Ursprünglich stammt das Nationalgericht aus Hanoi. Mit der Zeit haben mehrere Regionen das Rezept etwas abgewandelt. Die Pho Bo Saigon wird beispielsweise mit mehr Gewürzen, Zucker und Kräutern zubereitet und schmeckt insgesamt süßlicher als die Variante aus Hanoi. Die Vietnamesen essen Pho Bo am liebsten als gesundes, leichtes Frühstück. Guten Appetit!

## Zutaten

2 Knoblauchzehen  
 2 Zwiebeln  
 1 Stk. Ingwer  
 3 Kardamomkapseln  
 1 EL Sesamöl  
 1 Zimtstange  
 2 Sternanis  
 1 TL Zucker  
 1½ l Rinderbrühe  
 1 EL Sojasauce  
 1 EL Fischsauce  
 300 g frische Mungobohnensprossen  
 2 Bd. Lauchzwiebeln  
 1 Bd. Minze  
 1 Bd. Koriander  
 2 Limetten  
 1 rote Chilischote  
 300 g Reisbandnudeln  
 200 g mageres Rinderfilet

## Zubereitung

**Schritt 1:** Zwiebeln, Knoblauch und Ingwer in dünne Scheiben schneiden. Kardamom mit einem Messer andrücken.

**Schritt 2:** Sesamöl in einem großen Topf erhitzen. Zwiebeln, Knoblauch, Ingwer, Zimt, Sternanis und Kardamom 3 Minuten darin anrösten. Zucker hinzugeben und unter Rühren karamellisieren. Alles mit Rinderbrühe ablöschen und 15 Minuten köcheln lassen.

**Schritt 3:** Lauchzwiebeln, Minze und Koriander grob hacken. Limetten achteln. Chili in feine Ringe schneiden. Reisbandnudeln kochen.

**Schritt 4:** Rinderfilet in hauchdünne Scheiben schneiden. Zimt, Kardamom und Sternanis aus der Brühe nehmen. Mit Soja- und Fischsauce verfeinern.

**Schritt 5:** Reisnudeln und rohe Rindfleischscheiben auf 4 Schüsseln aufteilen. Mit kochender Brühe übergießen (darin gart das Rindfleisch). Mit Lauchzwiebeln, Sprossen, Minze, Koriander, Chili und Limette garnieren und heiß servieren.

*Tipp: Am besten schmeckt die Suppe mit selbstgekochter Rinderbrühe – so bekommt sie einen besonders intensiven Fleischgeschmack.*

SCHWIERIGKEIT



KOCHZEIT

20 Min.

PERSONEN

4

VORBEREITUNG

15 Min.



# Mehr Lesestoff

Diese und weitere INPLACE-Ausgaben finden Sie übrigens auch auf unserer Website zum Download. Hier können Sie noch einmal verschiedenste Themen rund um Verkauf, Vermietung und Sanierung nachlesen.



### Ausgabe 5

- Neue Bodenrichtwerte 2024
- Trendthema Balkonkraftwerk – die Vor- und Nachteile
- Mieterhöhung nach Modernisierung – das ist erlaubt
- Stolperfalle Kaufnebenkosten – das sollten Sie einplanen



### Ausgabe 4

- Heizungsgesetz 2024 – Antworten auf häufige Fragen von Immobilienbesitzern
- Wohnung kaufen mit Mieter? Vorteile und Stolpersteine
- Maklergebühren – 7 gängige Mythen
- Förderung sei Dank! Im Interview zur BayernLabo – mit Beispiel



### Ausgabe 3

- Teilverkauf - (un)sinnig? Das steckt hinter dem Finanzprodukt
- Checklist: Woran erkenne ich einen guten Makler?
- Vinyl-Boden: Vor- und Nachteile
- Mietspiegel Nürnberg: Miethöhe richtig bestimmen

Jetzt bisherige Magazin-Ausgaben online durchblättern!

### Ausgabe 2



### Ausgabe 1



## Tippsgeber 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 Website 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 möchte. Ihren **Tipps belohnen wir mit 15 % unserer Provision**. Tippsgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst.

Jetzt Tipp abgeben!



### 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

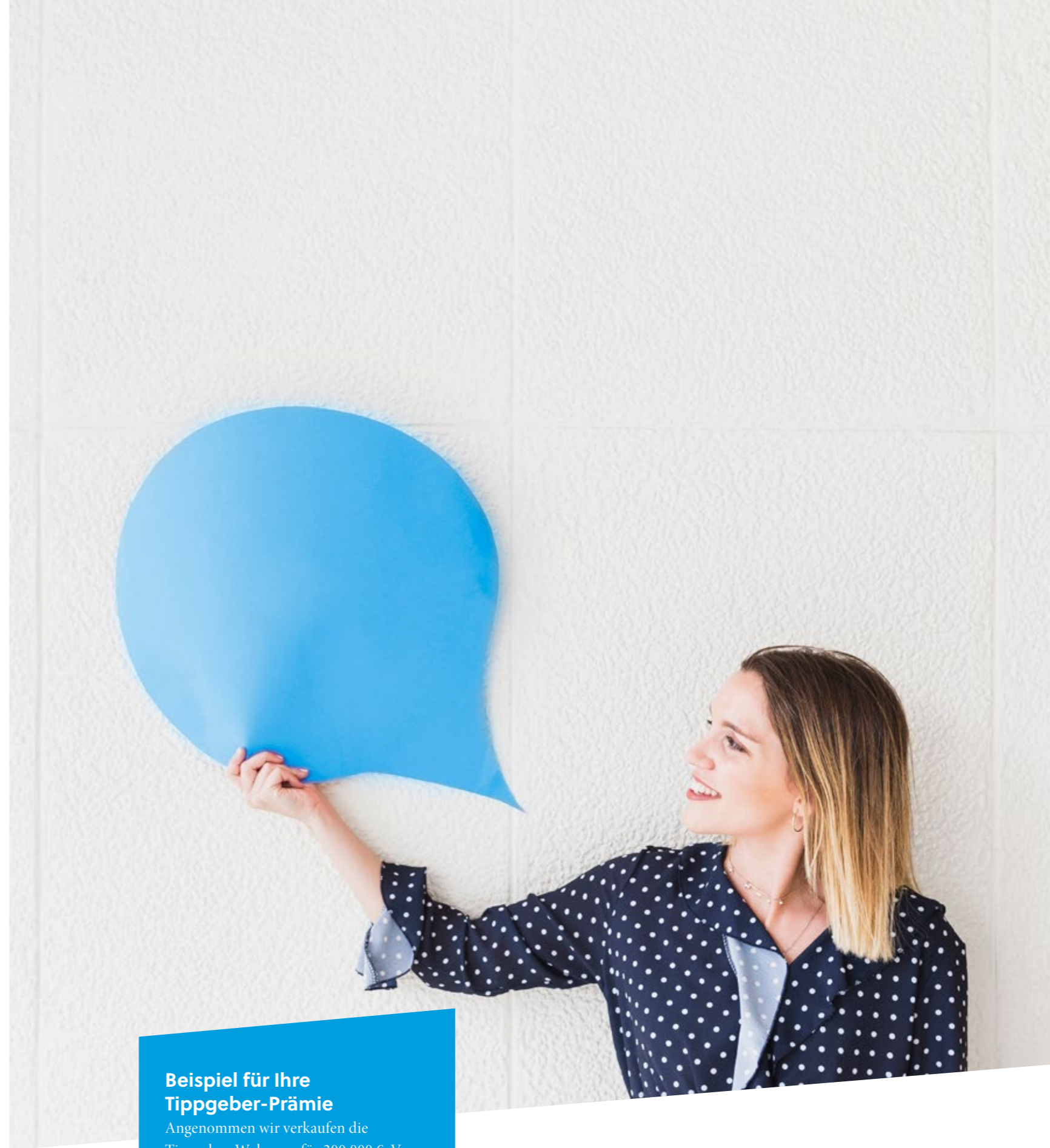
Stimmt die Chemie und der Eigentümer beauftragt uns mit dem Verkauf, beginnen wir mit der Vermarktung seiner Immobilie.

### Schritt 3: Verkauf

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

### Beispiel für Ihre Tippsgeber-Prämie

Angenommen wir verkaufen die Tippsgeber-Wohnung für 300.000 €. Von unserer Maklerprovision (z. B. 2,5 % des Kaufpreises von beiden Parteien) erhalten Sie 2.250 € als Tippsgeber-Prämie ausgezahlt.





ZERTIFIZIERT



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

### Redaktion

Miriam Lanig

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH  
Mühlbachstraße 7  
71522 Backnang

**Ausgabe:** 6 (Auflage 2)

**Veröffentlichung:** 10/2024

**Erscheinungsweise:** 2 Ausgaben/Jahr

**Auflage:** 250 + Online-Ausgabe

### Bildnachweise:

ImmoNürnberg (Fotos: David Rasche)  
Bilddatenbanken: freepik.com

