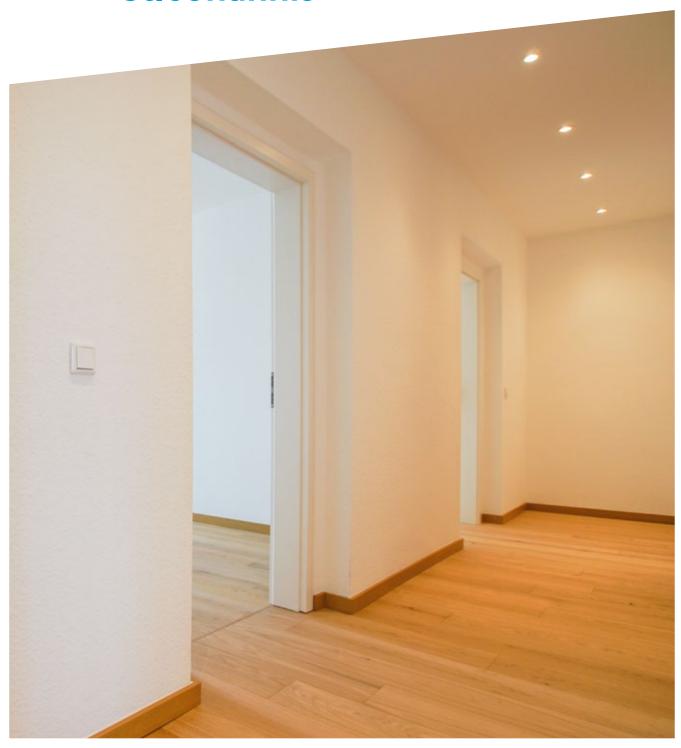


MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

## Erstbezug nach Sanierung im beliebten St. Johannis



### Dürfen wir vorstellen?

# Ihr neues Zuhause

In diesem Exposé lernen Sie die 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Nürnberger Stadtteil St. Johannis kennen. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck von der Wohnung. Ergänzend können Sie bei einem virtuellen Rundgang einen Blick ins Innere werfen – und das ganz bequem vom Sofa aus. Mehr dazu auf Seite 36.

### INHALT

### **Die Wohnung**

Key facts6Lage12Wohnung im Detail163 gute Gründe34

### **Der Immobilienkauf**

FAQs 38 Hilfreiche Ratgeber 40 Wichtige Begriffe 42 Chancen + Risiken 44

### **ImmoNürnberg**

Unser Service 46 Kundenstimmen 48 Tippgeber werden 50





HAUSANSICHT

### MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

### Da wären wir

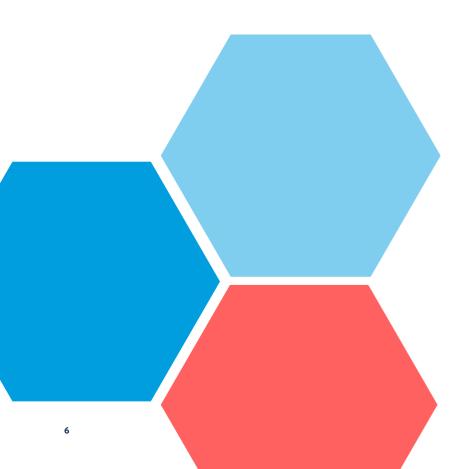
Ob Friedrich-Ebert-Platz, Hallerwiese oder Altstadt: Alles liegt weniger als 10 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Eckhaus aus dem Jahr 1930 hat viel Charakter – das ist schon von außen erkennbar.

# die Key facts

MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

### Alles auf einen Blick

Das Gefühl ist entscheidend bei der Wahl der passenden Immobilie, jedoch geben die Daten den Rahmen vor. Daher finden Sie hier einen Überblick über wichtige Daten zur Wohnung.



ADRESSE	Musterstraße, 90419 Nürnberg
ZIMMER	3 + Küche + Bad + HWR + Balkon
ETAGE	5 von 5 (ohne Aufzug)
WOHNFLÄCHE	ca. 94,06 m² + 2 Dachbodenabteile
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	286 m²
BAUJAHR	1930
ZUSTAND	saniert (Erstbezug)
NUTZUNG	frei
VERFÜGBARKEIT	sofort
ENERGIEEFFIZIENZ	Verbrauchsausweis, 95 kWh/m²a, C, Erdgas, BJ 1930
STELLPLATZ	-

MITEIGENTUMSANTEILE (MEA)	107,63 / 1.000
GRUNDBUCHSTAND	keine relevanten Belastungen
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	insgesamt 45.000 €, davon entfallen 4.843,35 € auf die Wohnung
BESCHLÜSSE	keine Beschlüsse, die Sonderumlagen nach sich ziehen
HAUSGELD	192 € / Monat
MÖGLICHE KALTMIETE GEM. MIETSPIEGEL	1.075 € / Monat
ZUSTAND	Die Wohnung wurde in den letzten 3 Monaten komplett saniert. Dazu gehört u.a.:  → neue Elektroinstallation inkl. Schaltersystem → Integration Smart Home → Neuinstallation Außenjalousien → Sanitärinstallationen und Heizungen (u.a. Fußbodenheizung im Bad) → Erneuerung Fußböden mit Landhausdielen und modernen Fliesen in Bad, HWR und Küche → Aufarbeitung Wände / Dachschrägen / Decken → Einbau neuer Türen → Aufarbeitung Balkon → Freilegung Holzbalken im Wohnzimmer

Mehr zu den einzelnen Begriffen hinten in unserem Glossar.

Musterstraße, 90419 Nürnberg

# die Key facts II

MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

### **Bodenrichtwert**

Bei der Wertermittlung einer Wohnung spielen zwei Aspekte eine Rolle: die Wohnung selbst und der Wert des Grundstücks. Schließlich erwerben Sie mit dem Wohnungskauf auch einen Teil des Grundstücks, auf dem sich das Mehrfamilienhaus befindet. Der Wert des Grundstücks wird vom Bodenrichtwert beeinflusst. Er sagt aus, wie teuer ein Quadratmeter eines Grundstücks in einem bestimmten Gebiet (einer Zone) durchschnittlich ist. Dazu ist Nürnberg in verschiedene Zonen eingeteilt, wie Sie unten auf der Bodenrichtwertkarte sehen.



### 01 Bodenwert

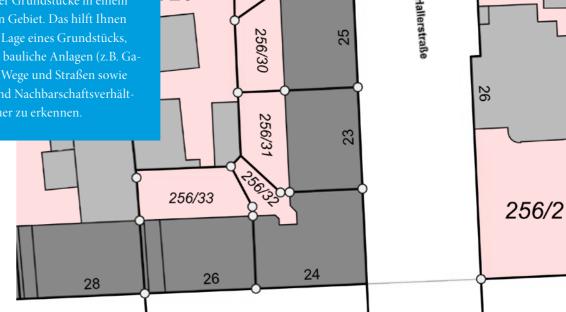
Dieser berechnet sich aus dem Bodenrichtwert in €/m² x Grundstücksgröße x Miteigentumsanteile. Im Fall dieser Immobilie liegt der Bodenrichtwert bei 2.100 € / m². Der anteilige Bodenwert liegt damit bei 64.642 €.



GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE DER STADT NÜRNBERG AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE MIT DEM STICHTAG 01.01.2024

### 02 Flurkarte

Die Flurkarte ist eine amtliche Darstellung aller Grundstücke in einem bestimmten Gebiet. Das hilft Ihnen die genaue Lage eines Grundstücks, zugehörige bauliche Anlagen (z.B. Ga-Grenzen und Nachbarschaftsverhältnisse genauer zu erkennen.



FLURKARTE BZW. LIEGENSCHAFTSKARTE

## Smart Home

#### DIGITALSTROM

### Komfort hoch zehn

Genau darum geht es bei einer Automation und der Installation eines Smart-Home-Systems: Ihren ganz persönlichen Komfort. Das System unterstützt Sie und erledigt mehrere Aufgaben gleichzeitig für Sie: Alle Jalousien auf einmal schließen zum Beispiel. Abwechselnd die Lichter an- und ausschalten als Anwesenheitssimulation im Urlaub. Die Heizungen schon vor Ihrer Ankunft einschalten. Das sind nur einige von vielen Aufgaben, die Ihnen künftig abgenommen werden.



### 01 Up to date



SYMBOLBILD DIGITALSTROM

### 02 Welche Technik wurde verbaut?

Zum Einsatz kommt hier das zukunftsweisende und flexibel erweiterbare System von digitalSTROM. Dabei werden die Geräte bzw. Steckdosen mit speziellen Klemmen versehen und im Sicherungskasten sind als Gegenstücke digitalSTROM-Meter verbaut. Die Verbindung zwischen den Geräten und der Zentrale erfolgt daher nicht über störungsanfälliges WLAN, sondern über das vorhandene Strom-Leitungsnetz.

### 03 Wie lässt es sich steuern?

Die Steuerung erfolgt zentral über ein Tablet, das sich in der Wohnung befindet. Sie können die App auch auf Ihrem Mobiltelefon installieren und z.B. von unterwegs aus die Heizungen einschalten, um in eine wohlig warme Wohnung zu kommen. Alternativ gibt es für alles natürlich auch noch "klassische" Schalter in der Wohnung.

### 04 Was lässt sich steuern?

Abgedeckt sind bisher sinnvolle Grundfunktionen. Das beinhaltet die elektrischen Jalousien, die Heizkörper (u.a. auch die Fußbodenheizung im Bad) und das Licht. Die einzelnen Elemente lassen sich in sogenannten Szenen zusammenfassen. Bei "Guten Morgen" wird z.B. das Bad 30 Minuten vor dem Aufstehen erwärmt und pünktlich mit dem Wecker gehen alle Jalousien auf.

### 05 Lässt sich das System erweitern?

Ja, das ist der große Vorteil für Sie – denn Sie bestimmen damit, was zusätzlich zu den vorhandenen Grundfunktionen mit eingebunden werden soll. Die Stehlampe hinter der Couch? Die Waschmaschine, die Ihnen sagt, wann sie fertig ist? (Fast) alles ist möglich!



DIE LAGE

### Wohnen in St. Johannis

Nicht ohne Grund zählt der Stadtteil zu den beliebtesten Nürnbergs. Hier wohnt man einfach gern – so nah an der Altstadt und umgeben von all den Möglichkeiten, um Essen zu gehen, einzukaufen, den Feierabend zu genießen und im Grünen zu entspannen!

Musterstraße, 90419 Nürnberg

# das Umfeld? Überzeugt!

#### DIE LAGE

### **Kurze Wege ins Zentrum**

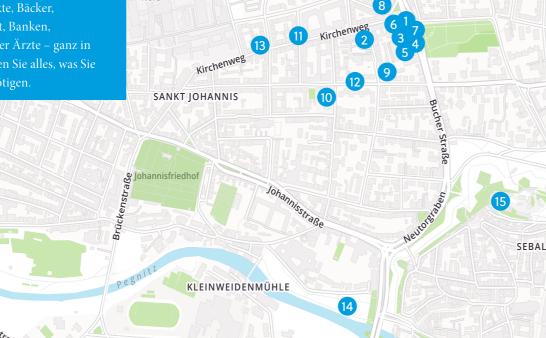
Die Wohnung befindet sich unweit vom Friedrich-Ebert-Platz mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und hervorragender Verkehrsanbindung. Bis zur Kaiserburg sind es gerade einmal 10 Gehminuten.



### 01 Alles in der Nähe

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

- 1 Friedrich-Ebert-Platz (U-Bahn, Tram, Bus) 2 REWE 3 Drogeriemarkt
- 4 Eisdiele 5 Bäcker 6 Apotheke 7 Zahnarzt 8 Bank 9 Café 10 Grundschule
- 11 Restaurant 12 Getränkemarkt 13 Café 14 Hallerwiese 15 Kaiserburg



### © OPENSTREETMAP-MITWIRKENDE

### 02 Schnell im Grünen

In etwa zehn Gehminuten erreichen Sie die Hallerwiese als beliebten Treffpunkt zum Entspannen, Weintrinken und Picknicken. Auch für Jogger führt der Weg hier entlang in Richtung Pegnitzgrund oder Burggraben.

### 03 Gut angebunden

In die Innenstadt und in die angrenzenden Stadtteile führen viele Wege – und von St. Johannis aus, stehen Ihnen alle offen. Die Verkehrsanbindung mit Auto, Bus, U-Bahn oder Tram ist einfach hervorragend. Bis zur Haltestelle Friedrich-Ebert-Platz sind es nur wenige Gehminuten.

### 04 Familien sind willkommen!

Als Familie wohnt es sich sehr gut in Johannis! Das Wohnumfeld ist sehr gepflegt und hat in punkto Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten mit Kindergärten, Schulen und Spielplätzen einiges in petto. Auch das Westbad ist nicht weit entfernt.

### 05 Heute bleibt die Küche kalt.

Warum? Ganz einfach: Der Stadtteil ist bekannt für seine Vielfalt an Restaurants, Kneipen und Cafés. Wer selbst kochen möchte: Neben Supermärkten gibt es auch einige Einzelhändler und den kleinen Wochenmarkt am Palmplatz für den Einkauf frischer Zutaten.

## die Wohnung im Detail

### MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

### **Treten Sie ein!**

Sie öffnen die Wohnungstüre und treten in den Flur – bereits zwei Schritte hinein reichen, um den wohlduftenden Geruch der Holzdielen zu vernehmen. Hier sind Sie nun – in vielleicht Ihrem neuen Zuhause. Nur zu, gehen Sie hinein und sehen Sie sich das Innere der Wohnung an. Jetzt noch auf Bildern. Später bei einem Besichtigungstermin vor Ort.

Ein paar Ausstattungsdetails im Überblick.

HEIZUNG	Zentralheizung (Heizkörper)
BÖDEN	hochwertiges Parkett (Landhausdielen),
	Fliesen in Bad, Küche und Hauswirtschaftsraum
BALKON	in Richtung Westen
BAD	neugestaltetes Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche und
	Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung
BESONDERHEITEN	u.a. elektrische Außenjalousien, offener Wohn- und
	Essbereich, Waschmaschinenanschluss und Stauraum
	im Hauswirtschaftsraum, Smart Home



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



## das Wohnzimmer

WOHN-UND ESSBEREICH

### **Einladend und hell**

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Optisch durch einen Rundbogen voneinander getrennt finden ein Essplatz und eine gemütliche Couchlandschaft hier bequem Platz. Die Landhausdielen, die leichten Dachschrägen und der freigelegte Holzbalken schaffen schon jetzt eine richtige Wohlfühlatmosphäre.



Machen Sie es sich gemütlich!

WOHNZIMMER

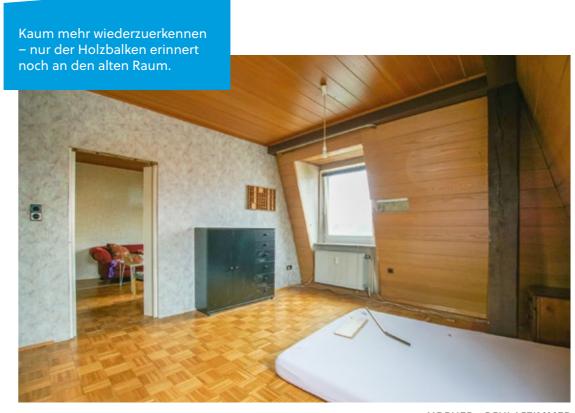
### SANIERUNG

### Wohnbereich vorher - nachher

Was jetzt das große Wohn- und Esszimmer ist, war ursprünglich ein zweigeteilter Raum. Die Böden, Holzdecken und -schrägen wurden komplett entfernt. Beim Rückbau der Trennwand trat der Rundbogen zum Vorschein. Lediglich er und der Holzbalken sind vom einstigen Wohn- und Schlafzimmer übrig geblieben.



FREIGELEGTER HOLZBALKEN



VORHER - SCHLAFZIMMER



NACHHER - WOHNZIMMER

21

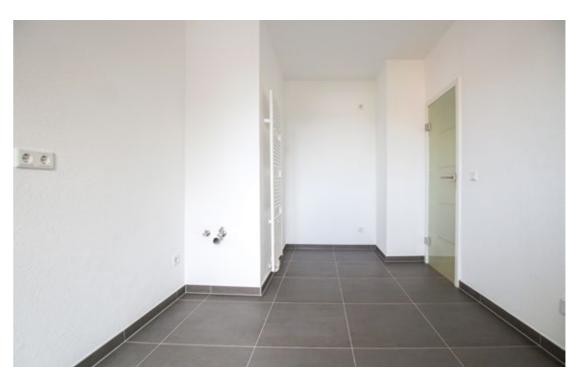


## die Küche

KÜCHE

### Nach Ihren Wünschen

Alle Vorbereitungen sind getroffen, damit Sie in diesem Raum Ihre Traumküche verwirklichen können – und damit die über genügend Stauraum und Arbeitsfläche verfügen kann, haben wir eine Wand nach hinten versetzt. Eine kleine Inspiration, wie die Küche mal aussehen könnte, finden Sie auf dem oberen Bild.



Hier entsteht Ihre Traumküche.

KÜCHE

Musterstraße, 90419 Nürnberg 23

### SANIERUNG

### Küche vorher - nachher

Die Wände und Böden in der alten Küche haben von unserem Handwerkerteam viel Aufmerksamkeit benötigt – Altbau eben. Jetzt bilden großformatige Fliesen und ein ansonsten schlichtes Design den Rahmen für die Küche.



NACHHER - KÜCHE



VORHER - KÜCHE



NACHHER - KÜCHE

25



### BALKON

### **Ihr Outdoor-Wohnzimmer**

Ob morgens mit einem Kaffee in der Hand oder abends bei einem Glas Wein den Feierabend einläutend – dieser Balkon ist genau der richtige Ort dafür. Mit einem neuen Boden und dem individuellen Holzsichtschutz wirkt der Balkon völlig verwandelt.

27 Musterstraße, 90419 Nürnberg www.immonuernberg.de

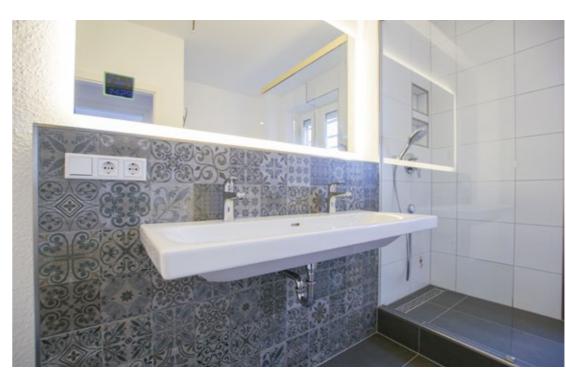


## das Badezimmer

TAGESLICHTBAD

### **Guten Morgen!**

Egal, ob Morgenmuffel oder Plaudertasche – dieses Bad dürfte morgens so oder so für gute Stimmung sorgen. Nicht nur, weil die große Walk-In-Dusche wartet, sondern weil vielleicht auch das Sonnensymbol auf der Wetterstandsanzeige im Spiegel erscheint.



Da fällt das Aufstehen morgens gleich leichter...

BADEZIMMER

### TAGESLICHTBAD

### Sanierung - aus zwei mach eins

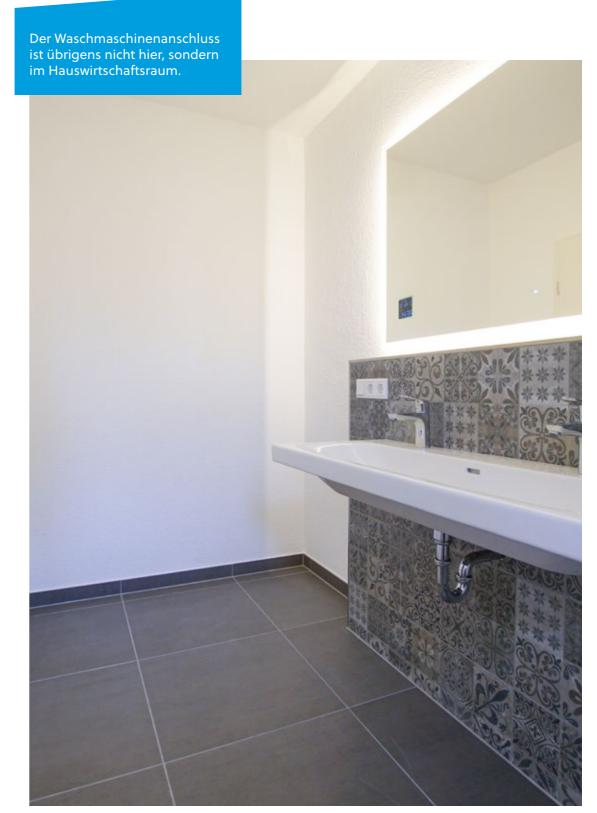
Das ehemals innenliegende Bad wurde kurzerhand umgezogen und vergrößert. Jetzt ist es ein heller und einladender Raum, in dem eine große Dusche, ein Doppelwaschbecken, das WC und sogar ein großer Schrank Platz haben. Mit den Ornamentfliesen haben wir einen Akzent zu den sonst cleanen Fliesen gesetzt.



WC



ORNAMENTFLIESEN



BAD MIT SCHRANKNISCHE



# weitere Zimmer

SCHLAFZIMMER UND DRITTES ZIMMER

### Reich der Träume

Ein gemütliches Bett, ein Kleiderschrank und fertig ist Ihre Ruhezone im Schlafzimmer. Der Raum hat dafür die richtige Größe und strahlt mit dem Dielenboden bereits jetzt viel Behaglichkeit aus. Daneben gibt es ein weiteres Zimmer, das Sie als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können.



Ganz flexibel nutzbar.

33

DRITTES ZIMMER

## 3 gute Gründe

MUSTERSTRASSE, 90419 NÜRNBERG

### **#1 Gefragte Wohnlage**

St. Johannis steht auf der Lage-Wunschliste vieler Nürnberger weit oben - und das aus gutem Grund. Die gute Nahversorgung, die Nähe zur Innenstadt und ins Grüne sind ideal. Auch wenn Sie die Wohnung (erst einmal) vermieten wollen, wird die Nachfrage hoch sein.

### **#2 Sanierter Zustand**

Die Wohnung wurde von A bis Z umfassend saniert, wodurch Sie keine weiteren Ausgaben für etwaige Instandsetzungen einplanen müssen.

### **#3 Vorzeigewohnung**

Beim Immobilienkauf kommt es nicht nur auf die Zahlen an. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Spaziergang durch St. Johannis an dem Haus vorbeigehen und sagen können: "In dem Haus gehört mir eine wirklich schöne Wohnung!" Etwas Eigentümerstolz darf sein – und diese Wohnung macht es Ihnen dabei sehr leicht.



### **Bequem von Zuhause**

# virtueller Rundgang



IST DER FUNKE ÜBERGESPRUNGEN?

### Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner: Andreas Meschütz

Telefon: 0911 51799900

E-Mail: am@immonuernberg.de



37

# häufig gestellte Fragen

IMMOBILIENKAUF

### Nur zu, fragen Sie uns!

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

### 01 Mit welchen Kosten muss ich rechnen?

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

### 02 Wann werden die aufgelisteten Kaufnebenkosten fällig?

Die Grunderwerbsteuer wird direkt nach dem Beurkundungstermin in Rechnung gestellt. Die Notar- und Gerichtskosten sind mehrere Einzelrechnungen, die tlw. nach der Beurkundung, teilweise erst ca. 4-6 Monate danach fällig werden. Die Maklerprovision zahlen Sie in den meisten Fällen nach dem Notartermin.

### 03 Wie kann ich die Immobilie besichtigen?

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

### 04 Kann beim Kaufpreis verhandelt werden?

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



baugeld & mehr. Sowohl wir als auch unsere Kunden haben bislang sehr gute Erfahrungen mit dem unabhängigen Baufinanzierungsmakler gemacht. Der große Vorteil im Vergleich zum Gang zur Hausbank ist, dass baugeld & mehr die Konditionen verschiedener Banken für Sie vergleicht. So holen Sie das Optimum für Ihre Finanzierung heraus – ganz individuell auf Sie abgestimmt. Die Dienstleistung ist kostenfrei. Einen Beratungstermin können Sie telefonisch vereinbaren oder online buchen unter: www.baugeldundmehr.de

Sagen Sie gerne einen schönen Gruß von

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

Nach der schriftlichen Kaufzusage klären Sie mit Ihrer Bank die Finanzierung. Die benötigten Unterlagen stellen wir Ihnen zur Verfügung. Parallel erstellt das Notariat einen Kaufvertragsentwurf. Diesen besprechen wir ausführlich vor und beantworten Ihre Fragen. Der eigentliche Kauf erfolgt beim Notar mit der Beurkundung des Kaufvertrags.

# hilfreiche Ratgeber

**IMMOBILIENKAUF** 

### Tipps für den Wohnungskauf

Von der Erstbesichtigung, über die Unterlagensichtung bis zur Vermietung als Kapitalanlage haben wir viele wichtige Infos in unserem Blog oder als PDF-Downloads zusammengefasst.







### **Checkliste Besichtigung**

- → A-bis-Z-Checkliste für Wohnungsbesichtigungen (Kauf)
- → PDF zum Ausdrucken oder direkt am PC/Tablet/Smartphone ausfüllen
- → 3 Eigentumswohnungen in einem Dokument vergleichbar
- → mit Fragen, an die Sie vielleicht nicht gedacht hätten

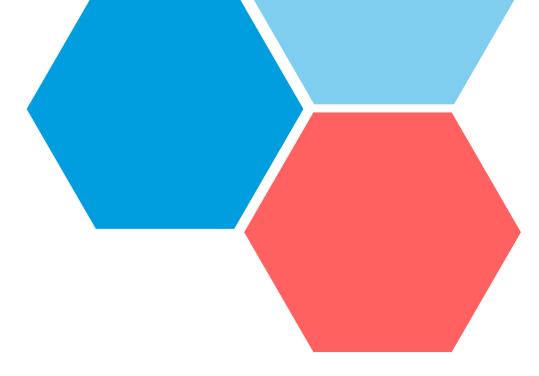
QR-Code scannen oder hier klicken.





### ImmoNürnberg Magazine

- → Neuigkeiten vom Nürnberger Immobilienmarkt
- → Wissenswertes für Verkäufer, Käufer und Vermieter
- → Wohninspiration und Einrichtungstipps
- → online blättern oder nach Hause bestellen







### **6 wichtige Unterlagen**

- → vom Hausgeld bis zur Teilungserklärung - wichtige Unterlagen auf einen Blick
- → Wie Sie die Infos und Zahlen richtig deuten
- → inkl. Video zum Nachhören
- → FAQs

QR-Code scannen oder hier klicken.







### **Kapitalanlage-Guide**

- → Step-by-step durch den Kaufprozess
- → wertvolle Insights vom Immobilienprofi
- → gute Kapitalanlage erkennen mit Praxisbeispiel
- → Kurzer Exkurs ins Thema Vermietung (u.a. Mietersuche, Miethöhe berechnen)

QR-Code scannen oder hier klicken.



# Gut zu wissen

#### **IMMOBILIENKAUF**

### Glossar

In unserem Exposé und ganz allgemein beim Wohnungskauf tauchen immer wieder Begriffe auf, die Sie als Käufer kennen sollten. Hier kommen vier davon.

### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert sagt aus, was ein Quadratmeter Grund in einem bestimmten Gebiet (Zone) im Durchschnitt wert ist. Die Zonen sind in Nürnberg oftmals nur Straßenblöcke, die Sie auf der Bodenrichtwertkarte einsehen können. Berechnet und veröffentlicht wird der Bodenrichtwert alle zwei Jahre vom sog. Gutachterausschuss, den im Prinzip jede Stadt und jeder Landkreis hat. Für die Berechnung erhält der Gutachterausschuss automatisch eine Kopie aller Immobilienkaufverträge und wertet diese anonymisiert aus. Die Bodenrichtwerte bilden also lediglich einen Durchschnittswert verschiedener Grundstücks- und Immobilienverkäufe ab. Die individuellen Besonderheiten (u.a. Bebaubarkeit, Infrastruktur, aktuelle Nachfrage) werden dabei nicht berücksichtigt. Diese können den Wert aber noch einmal positiv wie negativ beeinflussen.



Mehr zum Thema

Bodenrichtwert

in unserem

Blogbeitrag.

### Miteigentumsanteile (MEA)

Einen Miteigentumsanteil finden Sie am häufigsten bei Eigentumswohnungen. Dieser MEA gibt an, welcher theoretische Anteil am Gemeinschaftseigentum (z.B. dem Grundstück, dem Dach, der Außenwand) Ihnen gehört. Die Angabe erfolgt meistens als Bruchteil (z.B. 50 /1.000) und richtet sich i.d.R. nach der Wohnungsgröße. Je größer Ihre Wohnung ist, desto höher ist auch Ihr Anteil am Gemeinschaftseigentum. Relevant wird der MEA für Sie vor allem wenn es um die Verteilung von Kosten oder das Gewicht Ihrer Stimme auf der Eigentümerversammlung geht.



### Instandhaltungsrücklage (IHR)

Die Instandhaltungsrücklage ist angespartes Geld der Eigentümergemeinschaft, das auf einem eigenen Konto bei der Hausverwaltung liegt. Es soll dazu verwendet werden, Reparaturen am Gemeinschaftseigentum vornehmen zu können. Die ideale Höhe der IHR hängt vom Zustand des Gebäudes ab: Bei einem Neubau ist nicht mit größeren Reparaturkosten zu rechnen, daher reicht hier eine kleine Rücklage. Bei einem Altbau, bei dem z.B. das Dach, die Fassade und die Fenster demnächst erneuert werden muss, sollte einiges angespart worden sein.

### Hausgeld

Als Hausgeld bezeichnet man die meist monatliche Zahlung an die Hausverwaltung einer Eigentumswohnung. Die Höhe wird im Wirtschaftsplan festgelegt und beinhaltet die Betriebskosten (z.B. Kosten für Heizung, Warmwasser, Versicherungen, Hausmeister). Ein Teil dieser Kosten kann auf einen Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus beinhaltet das Hausgeld zusätzliche, nicht umlagefähige Kosten wie die Verwaltergebühren, die Instandhaltungsrücklage und Kontoführungsgebühren.

43

# Chancen + Risiken

#### **IMMOBILIENKAUF**

### Potenziale und Fallstricke beim Kauf

Ob zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage – wägen Sie das Für und Wider eines Immobilienkaufs sorgfältig für sich ab. Schließlich ist es eine große Investition und Sie sollten sich daher der Chancen und Risiken bewusst sein.

### Wertsteigerung der Immobilie

Nürnberg ist eine wachsende Stadt mit hoher Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der starken Wirtschaft, der Attraktivität für Studierende und Berufstätige sowie der guten Lebensqualität besteht die realistische Chance auf eine positive Wertentwicklung der Immobilie.

#### Sicherheit im Alter

Wer frühzeitig eine Immobilie erwirbt und diese abbezahlt, hat im Alter keine Mietbelastung mehr. Das sorgt für finanzielle Unabhängigkeit und gibt Sicherheit in Zeiten steigender Mietpreise.

### Bei Vermietung: Stetige Einnahmequelle

Wenn Sie die Immobilie vermieten, profitieren Sie von stabilen Mieteinnahmen. In Nürnberg ist die Mietnachfrage aufgrund des knappen Wohnungsangebots hoch, was Vermietern eine kontinuierliche Einnahmequelle bietet. So können Sie die Mieteinnahmen dafür nutzen, um z.B. das Darlehen zu tilgen.

### Bei Vermietung: Mietausfall und Leerstand

Auch wenn die Nachfrage hoch ist, besteht immer das Risiko, dass Mieter Zahlungsunfähig/-unwillig werden oder sich zwischen einem Mieterwechsel ein Leerstand ergibt. Solche Zeiten müssen finanziell überbrückt werden. Planen



Sie ausreichend Rücklagen ein, vor allem dann, wenn die Mieteinnahmen zur Tilgung des Kredits genutzt werden.

### Nachteilige Zinsänderungen

Wenn Sie die Immobilie finanzieren, sind Sie abhängig von den aktuellen Zinsen. Steigende Zinssätze bei Anschlussfinanzierungen können die monatlichen Belastungen erhöhen und die Kalkulation sowohl bei Eigenbedarf als auch bei Vermietung beeinflussen. Dieses Zinsrisiko können Sie mit langen Zinsbindungsfristen kalkulierbar machen.

### Laufende und ungeplante Kosten

Immobilien müssen für einen Werterhalt regelmäßig instandgehalten werden. Vor allem bei älteren Gebäuden können (unerwartete) Reparaturen z.B. an der Heizung oder dem Dach anfallen. Die Bildung einer Rücklage für solche Kosten ist daher empfehlenswert. Bei Sanierungsimmobilien können auch schon zu Beginn Kosten auf Sie zukommen, die nicht immer vollständig vorab planbar sind. Kosten- und Zeitpuffer sind bei einer Sanierung daher das A und O.

# Hallo erstmal!

IMMONÜRNBERG

### Wir sind für Sie da

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

### 01 Professionelle Preisfindung statt Pi mal Daumen.

Als Sachverständiger für Immobilienbewertungen (DEKRA-zertifiziert) ermitteln wir den Wert einer Immobilie anhand des Zahlenwerks und der aktuellen Marktlage. Das Ergebnis ist ein fairer Gleichgewichtspreis für Verkäufer und Käufer.

### 02 Bestens informiert statt im Dunkeln tappen.

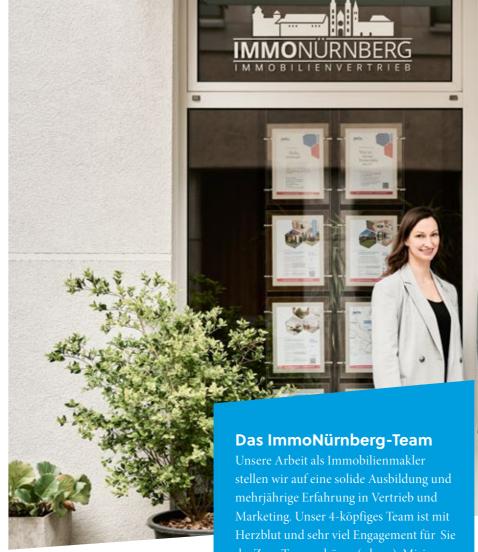
Sie erhalten alle relevanten Unterlagen für Ihre Kaufentscheidung – vom Energieausweis bis zum Grundbuchauszug. Alles bekommen Sie in einem gemeinsamen Gespräch ausführlich erklärt.

### 03 Fachberatung statt Google-Suche.

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

### 04 Sammler statt Jäger.

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



Unsere Arbeit als Immobilienmakler stellen wir auf eine solide Ausbildung und mehrjährige Erfahrung in Vertrieb und Marketing. Unser 4-köpfiges Team ist mit Herzblut und sehr viel Engagement für Sie da. Zum Team gehören (v.l.n.r.): Miriam Lanig (Marketing), Tina Ebermann (Geschäftsführung und Marketing), Andreas Meschütz (Geschäftsführung, Immobilienbewertung, Vertrieb) und Ricarda Beyer (Vertrieb).



### 05 Netzwerk statt Einzelkämpfer.

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

## Unsere Erfahrung

IMMONÜRNBERG

### Ihre Zufriedenheit steht bei uns im Vordergrund.

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

Pak

»Ein erfrischend ehrlicher Termin.« IMMOBILIEN-INTERESSENT

»Alles in allem bekam
ich ein komplettes
Rundum-SorglosPaket zu absolut fairen

Konditionen«
EIGENTÜMER,
EIGENTUMSWOHNUNG IN
NÜRNBERG

»Er ist kompetent, freundlich und auf seine Termine ausnahmslos super vorbereitet.« KÄUFER EIGENTUMSWOHNUNG IN



»Er beantwortete selbst die Fragen, auf die man als Käufer selbst nicht kommt. « KAUFINTERESSENT, EIGENTUMSWOHNUNG IN

NÜRNBERG

# "Kennst du einen Guten?"

#### TIPPGEBER WERDEN

### Ja, klar!

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

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

### **Schritt 1: Kontaktaufnahme**

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

### **Schritt 2: Maklerauftrag**

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

### **Schritt 3: Verkauf**

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



des Kaufpreises von beiden Parteien) erhalten Sie 2.250 € als Tippgeber-Prämie

ZERTIFIZIERT MITGLIED IM TOP BEWERTETER IMMOBILIENMAKLER







PARTNER VON







53



ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH Lindengasse 3, 90419 Nürnberg

Telefon 0911 51799900

E-Mail kontakt@immonuernberg.de

Web immonuernberg.de

#### Widerrufsbelehrung

Jeder Verbraucher hat das Recht, einen im Fernabsatz geschlossenen Vertrag innerhalb von 14 Tagen zu widerrufen. Sie sind dadurch an Ihre mit Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn Sie fristgerecht widerrufen haben. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform dem Auftragnehmer gegenüber zu erklären. Dieses Schreiben muss Ihren vollständigen Namen, die Anschrift und den Widerruf enthalten. Ein entsprechendes Muster können wir jederzeit zur Verfügung stellen. Die Frist beginnt mit dem Tag, der auf den Beginn des Maklerauftrages folgt. Dieser kommt auch durch konkludentes, also schlüssiges Handeln zustande, z.B. wenn Sie nach Erhalt des Exposés eine Terminvereinbarung wünschen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung an kontakt@immonuernberg.de bzw. ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH, Lindengasse 3, 90419 Nürnberg. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung bereits während der Widerrufsfrist beginnen soll (z.B. durch aktive Kontaktaufnahme mit uns), ist bei Ausübung des Widerrufsrechts ein angemessener Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der tatsächlich nachweisbaren Kosten. Wurde die Dienstleistung bereits vollständig erbracht (z.B. durch geeigneten Nachweis), so ist die gesamte vereinbarte Vergütung fällig.

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