

ImmoNürnberg Immobilienmagazin

# INPLACE



VORHER-NACHHER

## FÜR RAUM- ÄSTHETEN

Boden- und Wand-  
gestaltung mal anders

Seite 36

## IMMOVERKAUF IN SCHWIERIGEN ZEITEN

3 Hürden – und wie sie  
überwunden werden

Seite 12

# HEIZUNGS- GESETZ 2024

Antworten auf häufige Fragen von Eigentümern  
und Mietern. Seite 4

AUSGABE 4



# Hallo erstmal!

Was für ein Jahr! Aber haben wir das nicht schon letztes Jahr gesagt?! Der Finanz- und Immobilienmarkt ist noch immer sehr angespannt. Aber es gibt Lichtblicke am Horizont: Die Immobilienpreise passen sich an die veränderte Marktlage an und die Fördermöglichkeiten für Familien wurden deutlich verbessert. Auch das neue Heizungsgesetz fällt verträglicher aus, als noch anfangs befürchtet. Aber lesen Sie selbst die Neuigkeiten vom Immobilienmarkt und all die anderen Themen rund um Verkauf, Kauf und Wohnen in unserem aktuellen Magazin. Viel Spaß dabei!

Tina Ebermann  
Marketing | Geschäftsführerin ImmoNürnberg

## INHALT

### Immobilienmarkt

Neues Heizungsgesetz	4
Sinkende Preise	10

### Immobilienverkauf

Falscher Zeitpunkt?	12
Maklergebühr: 7 Mythen	20
Ach, du liebe Zeit!	22

### Immobilienkauf

Kauf mit Mieter?	24
Besichtigung Kauf vs. Miete	42
Förderung sei Dank!	44

### Immobilien

Eigentumswohnungen in Goho	16
Vermieten oder selbst einziehen	26
Bezugsfreier Neubau in St. Leonhard	32
Penthouse in Schwaig b. Nürnberg	34
Eigentumswohnung in Kornburg	48
Neubau in Zirndorf	50
Einfamilienhaus in Nürnberg Süd	56

### Wohnen

Regalsystem: Ganz in ihrem Element	28
Für Raum-Ästheten	36
Stadtteilportrait: Kettlersiedlung	54
Rezeptidee: Mini-Quiche	60

### ImmoNürnberg

Dürfen wir vorstellen?	18
Neuigkeiten von uns	52
Gesucht, gefunden	58
Mehr Lesestoff	62
Tippsgeber werden	64

## UNSER BÜRO IN ST. JOHANNIS

Lindengasse 3



## GESCHÄFTSFÜHRER IMMONÜRNBERG

Tina Ebermann und Andreas Meschütz



## 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).

# Heizungs- gesetz 2024

Lange herrschte Unklarheit für Immobilienbesitzer in ganz Deutschland. Auch wenn das neue Heizungsgesetz schon seit 2022 in den Medien präsent war, zog sich die endgültige Formulierung in die Länge – und widersprüchliche Informationen sorgten für viele Fragezeichen auf allen Seiten. Letztlich einigte man sich und das Gesetz tritt zum 01. Januar 2024 in Kraft. Was bedeutet das jetzt und in Zukunft für Eigentümer und Mieter? Wir haben die wichtigsten Punkte für Sie zusammengefasst.

## Was ist das Heizungsgesetz?

Fangen wir ganz von vorne an: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), oder kurz Heizungsgesetz, zielt darauf ab, den Energieverbrauch von Heizungsanlagen in Neubau und Bestandsgebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude) zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Die Maßnahmen sollen dabei helfen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, die Nutzung fossiler Brennstoffe und die Abhängigkeit von nicht-erneuerbaren Ressourcen zu verringern.

Das bedeutet, dass zukünftig nur noch Heizungen eingebaut werden sollen, die auf lange Sicht zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien

betrieben werden können. Die gute Nachricht: Bestehende Gas- und Ölheizungen dürfen weiter genutzt und auch repariert werden. Erst im Fall eines irreparablen Defekts müssen sie gegen eine klimafreundliche Alternative ausgetauscht werden.

## Kommunale Wärmeplanung als Orientierungshilfe

Welche Heizung macht Sinn? Darauf soll die kommunale Wärmeplanung eine Antwort liefern. Demnach sollen Länder und Kommunen konkrete Pläne vorlegen, wie sie ihre Heizinfrastruktur klimaneutral umbauen wollen. Städte mit über 100.000 Einwohnern müssen diese bis Mitte 2026 vorlegen und kleinere Kommunen bis Mitte 2028. Die Wärmeplanung



soll zeigen, welche Möglichkeiten es in den Kommunen und Gemeinden etwa für Fern-/Nahwärme gibt. So können die Bürger den Plänen ent-

**Neues Heizungsgesetz - kurz & kompakt**

Wann tritt das neue Heizungsgesetz in Kraft?  
am 1. Januar 2024

Was beinhaltet das Gesetz?  
künftiger Einbau von Heizungen, die mit mind. 65% erneuerbaren Energien betrieben werden

Was ist das Ziel des Gesetzes?  
Verringerung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Nutzung fossiler Brennstoffe und der Abhängigkeit von nicht-erneuerbaren Ressourcen

@immonuernberg

nehmen, ob ihr Haus zukünftig an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden könnte oder ob sie beispielsweise auf eine Wärmepumpe setzen sollten. Unterm Strich dient die kommunale Wärmeplanung der Planungssicherheit von Immobilienbesitzern. Deshalb wurde das Gebäudeenergiegesetz auch an diese gekoppelt: Die Vorgaben beim Einbau neuer Heizungen für Bestandsgebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten greifen erst ab dem Moment, in dem eine kommunale Wärmeplanung für die Region bereitgestellt wurde. In Neubaugebieten hingegen gilt das Gesetz ausnahmslos ab dem 01. Januar 2024.

### Austausch bestehender Heizungen

Auch das Inkrafttreten einer kommunalen Wärmeplanung bedeutet nicht automatisch, dass alle bestehenden

Gasheizungen umgehend gegen eine energieeffiziente Variante ausgetauscht werden müssen. Ordnungsgemäß funktionierende Heizungen dürfen auch dann weiterhin genutzt und repariert werden. Spätestens 30 Jahre nach dem Einbau müssen Heizungsanlagen jedoch gewechselt werden. Zu diesem Zeitpunkt – oder auch im Fall eines irreparablen Defekts vor Ablauf der 30 Jahre – muss dem neuen Heizungsgesetz folgend eine Heizung eingebaut werden, die den geltenden Energieeffizienzstandards entspricht. Es wird aber auch Übergangsfristen und Ausnahmen geben (Härtefallregelung).

### Was zählt zu den energieeffizienten Heizformen?

Grundsätzlich gelten alle Heizformen als energieeffizient, die mindestens 65% erneuerbare Energien nutzen:

- Wärmepumpen
- Fernwärme
- Stromdirektheizungen

In Bestandsgebäuden dürfen außerdem noch die folgenden Heizungen zum Einsatz kommen:

- Biomasseheizungen
- Hybridwärmepumpen
- Gasheizungen mit Biogas oder grünem Wasserstoff

Grundsätzlich dürfen auch Gas- und Ölheizungen weiterhin eingebaut werden. Sie müssen jedoch be-

stimmten Bedingungen entsprechen. So müssen sie mindestens 65% der Energie aus "grünem" Gas oder Öl beziehen oder auf Wasserstoff umrüstbar sein. Weiterhin können sie in Kombination mit klimafreundlichen Heizformen eingebaut werden. Reicht z.B. eine Wärmepumpe allein nicht aus, um die Heizlastspitzen im Winter abzudecken, kann an besonders kalten Tagen die Gasheizung einspringen (Hybridwärmepumpe). Diese Regelung gilt aber nur, wenn mindestens 65% des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien abgedeckt werden. Außerdem soll der Kauf einer Gasheizung ab Januar 2024 nur noch nach einer eingehenden Beratung möglich sein. In dieser soll der Käufer über potenzielle Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung aufgeklärt und auf mögliche finanzielle Belastungen hingewiesen werden.

### Die passende Heizform finden

Wie schon erwähnt, ist die Wahl der passenden Heizung eng mit der kommunalen Wärmeplanung verknüpft. Zusätzlich empfehlen wir, sich eingehend von einem qualifizierten Energieexperten be-

raten zu lassen – insbesondere, wenn kein Anschluss an das Nah- oder Fernwärmenetz möglich ist. Dieser kann Ihnen dabei helfen, eine passende und wirtschaftlich sinnvolle Wahl zu treffen.

### Umlegung der Kosten auf die Miete

Vermietern ist es erlaubt, die Kosten für den Heizungsaustausch auf die Mieter umzulegen – wenn der Austausch den entsprechenden Vorgaben entspricht. Um die Mieter zu schützen, wurde jedoch die maximale Mieterhöhung staatlich gedeckelt.

### Auch Gas- und Ölheizungen dürfen weiter verbaut werden – unter gewissen Vorgaben.

[Alle News zum Heizungsgesetz auf unserem Blog:](#)



### Können Kosten auf die Mieter umgelegt werden?

- ✓ Ja, wenn mit dem Heizungsaustausch eine energetische Modernisierung zur Einsparung von Energie stattfindet.
- ✗ Wird eine kaputte Heizung getauscht, liegt keine solche Modernisierung vor.
- ✓ Aber: Die Mieterhöhung ist gedeckelt.



@immonuernberg

# Häufige Fragen

## Meine Gas- oder Ölheizung ist kaputt, ich kann mir aber gerade keine Umstellung auf erneuerbare Energien leisten. Was nun?

Muss eine Heizung ersetzt werden, haben Hauseigentümer 5 Jahre Zeit für die Umrüstung – bei Eigentümern von Mehrfamilienhäusern sind es sogar 10 Jahre. Es soll außerdem Ausnahmeregelungen geben, wenn der Eigentümer Sozialhilfe empfängt. So wie die generellen Vorgaben des Heizungsgesetzes gilt auch diese Regelung erst mit der Veröffentlichung einer kommunalen Wärmeplanung.

## Erhalten Eigentümer finanzielle Förderung?

Für die Umrüstung auf erneuerbare Energien gibt es eine Grundförderung von 30%. Durch den "Geschwindigkeitsbonus" und die einkommensabhängige Förderung können weitere 20% bzw. 30% erzielt werden. Die Gesamtfördersumme ist aber gedeckelt. Weitere Informationen erhalten Sie z.B. beim BAFA oder bei der KfW.

## Welche Kosten kommen beim Heizungstausch auf mich zu?

Wie hoch die Kosten ausfallen, hängt von verschiedenen Faktoren ab: Auf welche Art des klimafreundlichen Heizens soll umgerüstet werden? Wie groß ist das Haus? Müssen im Zuge der Umrüstung weitere Sanierungen vorgenommen werden? Günstige Alternativen finden Sie in der Regel ab ca. 15.000 €.

## Gibt es eine Sonderregelung für Personen über 80?

Nein. Es war zunächst geplant, Personen über 80 Jahren von den Austauschpflichten zu befreien. Diese Sonderregelung wurde jedoch aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken gestrichen.

## Wann darf endgültig nicht mehr mit fossilen Brennstoffen geheizt werden?

Die Frist für fossile Brennstoffe ist der 31.12.2044. Ab 2045 darf nur noch mit erneuerbaren Energien geheizt werden.

## Was passiert, wenn ich mich nicht an das GEG halte?

Wer sich nicht an die Regelungen des Heizungsgesetzes hält, muss mit Bußgeldern von bis zu 50.000 € rechnen.

## Liegt für Nürnberg bereits eine kommunale Wärmeplanung vor?

Nein, bisher hat die Stadt Nürnberg noch keine kommunale Wärmeplanung veröffentlicht.

## Meine Heizung ist irreparabel kaputt, aber es gibt noch keine kommunale Wärmeplanung. Was nun?

In diesem Fall darf eine Gasheizung eingebaut werden. Diese muss aber ab 2029 zu 15 % mit klimaneutralem Gas (z.B. aus Biomasse oder Wasserstoff) betrieben werden. Ab 2035 steigt dieser Anteil auf 30% und 2040 auf 60%.

# Sinkende Preise

Es ist ein Wechselbad der Gefühle am Nürnberger Immobilienmarkt: Auf der einen Seite Medienberichte von insolventen Bau-Größen und weiter steigenden Zinsen. Auf der anderen Seite gute Nachrichten von verbesserten Fördermöglichkeiten für Familien und sinkenden Kaufpreisen, was zumindest Immobilienkäufer erleichtern dürfte.

## Rückblick 2022: Zweigeteiltes Jahr

Während die Immobilienpreise im ersten Halbjahr 2022 weiter anstiegen, setzte zum Jahresende hin ein Preisrückgang bei Bestandsimmobilien ein. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg hervor. Anhand aller registrierten Kaufverträge werden in dem jährlichen Bericht statistische Daten zur Marktlage und allgemeinen Marktentwicklung veröffentlicht. Insgesamt sei der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in 2022 leicht gesunken – was sich vor allem durch den rückläufigen Verkauf hochpreisiger Neubauten erklären lässt. Nur 338 Neubauwohnungen wurden im Jahr 2022 verkauft – diese Zahl ist nicht nur deutlich geringer als die Verkäufe des Vorjahres

(1.006), sondern sie ist der niedrigste Wert seit über 20 Jahren. Insgesamt sank die Zahl verkaufter Grundstücke und Immobilien in Nürnberg in 2022 von 5.287 auf 4.182.

## 2023: Status quo

Auch in 2023 ging die Preiskurve weiter nach unten: Laut aktueller Marktdaten von Immobilienscout24 sanken die Kaufpreise für Wohnungen in Nürnberg im 3. Quartal 2023 um 10,5% im Vergleich zum Vorjahr; bei Häusern gibt es ein Minus von 8,5%. Trotz rückläufiger Preise trüben die noch immer hohen Zinsen und die generellen Preissteigerungen die "Immobilien-Kauflust". Daher bleiben viele potenzielle Käufer erst einmal in ihren Mietwohnungen – und das ist deutlich am ohnehin angespannten Mietmarkt zu spüren. Die Quadratmeterpreise kennen momentan nur einen Weg: weiter nach oben.

Es bleibt spannend, wohin sich der Nürnberger Immobilienmarkt entwickelt. Im März 2024 wird der neue Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, der noch einmal ein genaueres Bild für das gesamte Immobilienjahr 2023 zeichnet. Wir halten Sie in unserem Blog auf dem Laufenden.

Aktuelle Entwicklungen und neue Quartalszahlen können Sie in unserem Blogbeitrag nachlesen:



# Immobilienmarkt Nürnberg 2022/23

## -10,5% Sinkende Kaufpreise für Immobilien

Seit Ende 2022 ist ein Rückgang der Preise für Häuser und Wohnungen in Nürnberg spürbar.



@immonuernberg



# Falscher Zeitpunkt?

Immobilienverkauf in schwierigen Zeiten

Ist gerade der falsche Zeitpunkt für den Verkauf meiner Immobilie? Wir können Sie beruhigen: Trotz der aktuellen Lage am Immobilienmarkt ist ein erfolgreicher Verkauf möglich und keine Seltenheit. Wichtig ist nur, sich der aktuellen Marktlage und der dadurch bedingten Hürden bewusst zu sein. Wir nennen Ihnen die drei derzeit größten Herausforderungen für Immobilienverkäufer – und geben Tipps aus unserem Makleralltag, wie Sie damit umgehen können.

## 1. Der richtige Preis

Den passenden Preis für die eigene Immobilie festzulegen, kann schon bei einer guten Marktlage schwierig sein. Die aktuelle Zinssituation und gestiegene (Bau-)Kosten machen das nicht leichter – und beeinflussen den Verkaufspreis maßgeblich mit.

### Bleiben Sie realistisch

Natürlich möchte niemand beim Verkauf der eigenen Immobilie Verlust machen. Aber der Preis von ein und derselben Immobilie kann je nach Marktlage mehr oder weniger stark variieren: Der Markt bestimmt den Verkaufspreis.

Wir empfehlen Ihnen:

- Informieren Sie sich über die aktuellen Markttrends.
- Starten Sie nicht zu hoch: Das schreckt potenzielle Käufer ab.
- Starten Sie nicht zu niedrig: Das benachteiligt Sie und kann ebenfalls abschreckend auf Interessenten wirken, da sie automatisch von einem Haken ausgehen.

In der Zusammenarbeit mit einem Makler übernimmt dieser die Preisfindung für Sie. Das hat drei große Vorteile: Erstens hat er Erfahrung

(und im Idealfall auch die fachliche Expertise als Gutachter) in der Wertermittlung von Immobilien. Zweitens kennt ein guter Makler die aktuelle Marktlage genau und hat vielleicht gerade eine ähnliche Immobilie verkauft, die er als Vergleichsgrundlage nutzen kann. Drittens tritt ein Makler als neutraler Vermittler auf: Oft kommt es vor, dass Kunden den emotionalen Wert, den die Immobilie für sie hat, in die Festlegung des Preises einfließen lassen. Ein Makler hilft dabei, den Wert der Immobilie auch aus Sicht der Käufer zu betrachten.

Wenn Sie sich entscheiden, ohne Makler zu verkaufen, lohnt es sich, frühzeitig nach ähnlichen Verkaufsobjekten in der Umgebung zu suchen und die Entwicklung dieser Angebote zu verfolgen. So bekommen Sie ein besseres Gefühl.

## 2. Die richtige Vermarktung

Bei welcher Immobilie würden Sie eher eine Besichtigung vereinbaren: Bei einer Online-Anzeige mit qualitativ minderwertigen Fotos, in der nur wenige wichtige Informationen enthalten sind. Oder bei einer Anzeige mit hellen Fotos aller Räume, die Ihnen mit informativen Texten einen

*Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Jetzt online in 3 Schritten Immobilie bewerten.*



Eindruck vermittelt, wie es wäre, dort zu leben. Wahrscheinlich bei Letzterem, oder?

#### Investieren Sie in die Vermarktung

Je weniger Kaufinteressenten es gibt (oder je mehr ähnliche Immobilien am Markt sind), umso mehr muss Ihre Immobilie herausstechen!

Unsere Tipps für die Vermarktung:

→ Gute Fotos sind ein Muss! Es sollten möglichst viele Räume zu sehen sein und natürlich sollte es ordentlich und einladend aussehen.

→ Neben der Immobilie selbst ist für die Käufer die Lage ausschlaggebend. Deshalb sollte die Anzeige auch eine Beschreibung der Wohngegend (Nähe zu Schulen, Kitas, ÖPNV, Supermärkte etc.) beinhalten,

→ Mehr hilft mehr. Taucht Ihre Immobilie in verschiedenen Immobilienportalen, Zeitungen etc. auf, erreichen Sie auch mehr Kaufinteressenten.

*Sie wollen wissen, wie wir Immobilien präsentieren? Werfen Sie einen Blick ins Muster-Exposé:*



In der Zusammenarbeit mit einem Makler übernimmt dieser die komplette Vermarktung (Exposé, Anzeigenschaltung, Verkaufsschild etc.) für Sie. Verkaufen Sie Ihre Immobilie privat, empfehlen wir Ihnen, sich in die Lage Ihrer potenziellen Käufer hineinzusetzen: Was würde Sie interessieren, wenn Sie jetzt gerade ein Haus oder eine Wohnung suchen würden?

### 3. Der richtige Finanzierungspartner

Verschärfte Kreditrichtlinien, höhere Zinsen oder Arbeitsplatzunsicherheit können dazu führen, dass es für Kaufinteressenten schwieriger wird, eine Finanzierung zu erhalten.

#### Haben Sie Geduld

Als Verkäufer sollten Sie sich auch über die Schwierigkeiten, mit denen Käufer derzeit konfrontiert sind, bewusst sein. Diese können zur Folge haben, dass die Interessenten mehr Zeit benötigen, um die notwendige Finanzierung zu sichern. Deshalb gilt:

→ Haben Sie Geduld.

→ Seien Sie flexibel, wenn es um (Preis-)Verhandlungen geht. Wenn Sie das Gefühl haben, den richtigen Käufer gefunden zu haben, können Sie ihm ruhig in einem für Sie sinnvollen Rahmen preislich entgegenkommen.

Viele Makler arbeiten mit unabhängigen Finanzierungspartnern zusammen, die die Käufer bei diesem Thema und vor allem bei möglichen Förderungen beraten. Der Vorteil im Vergleich zur Hausbank: Verschiedene Banken werden miteinander verglichen, sodass die Käufer am Ende das für sie passende Finanzierungspaket geschnürt bekommen.

## 3 Hürden beim Immoverkauf

### Auffällige Vermarktung

Das Angebot ist momentan groß, die Zahl der Kaufinteressenten aber geringer. Heben Sie sich mit guten Fotos und hilfreichen Infos von anderen Angeboten ab.



### Richtige Preisfindung

Das hohe Zinsniveau erschwert den Verkauf. Das A und O ist daher ein realistischer Verkaufspreis. Die Preise der letzten Jahre sind heute - abhängig von der Immobilie - kaum noch erzielbar.

### Gesicherte Finanzierung

Erschwerte Kreditvergabe und gestiegene Zinsen sind aktuelle Herausforderungen. Käufer brauchen mehr (Bedenk-)Zeit und vor allem einen guten Finanzierungsberater (Stichwort Förderungen).



Eigentumswohnungen in Nürnberg-Gostenhof

# Wohnen im *In-Viertel*

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

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

Mehr zu den  
Projekten finden  
Sie online:



## Klassisches Neubau- projekt: Kohlenhof60

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

## Neuer Wohnraum hinter alten Klinkern: Leonhard29

Außen werden die markante Klinkerfassade und die Holzfenster noch an die ehemalige Druckerei erinnern. Innen wird es 29 moderne Wohnungen mit hohen Decken und hochwertiger Ausstattung geben, u.a. mit Marken-Sanitärgegenständen, Fußbodenheizung und Parkettboden. Die Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar. Parkmöglichkeiten gibt es ebenfalls in der Tiefgarage.

## Für Anleger mit Mietpool-Service

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



BAY  
IKO

- ✓ 10 Min. ins Zentrum
- ✓ Bezug ab vrs. Mai 2025
- ✓ teilweise möbliert
- ✓ Balkon/Loggia oder Terrasse



90443  
Nürnberg



ca. 36-101m<sup>2</sup>



1-3



ab 238.119

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)

# Dürfen wir vorstellen?

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

## Professionelle Preisfindung statt Pi mal Daumen

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

## Vollwertige Ausbildung statt 2-Wochen-Crashkurs

Wir sind ausgebildete Immobilienmakler (Immobilienfachwirt IHK) mit mehrjähriger Erfahrung im Immobilienvertrieb in Nürnberg. Daher wissen wir, wovon wir sprechen und beraten Eigentümer wie 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/immobilienbewertung](http://www.immonuernberg.de/immobilienbewertung)

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)



# Maklergebühr: 7 Mythen

**Die Maklerprovision ist ein Thema, das viele Immobilienverkäufer und -Käufer oder auch Mieter verunsichert und über das einige Irrtümer in Umlauf sind. Das zeigt sich auch immer wieder in Gesprächen mit unseren Kunden. Deshalb räumen wir hier mit 7 Mythen zur Maklergebühr auf.**

## **01 Die Höhe der Maklergebühr ist gesetzlich geregelt.**

Nein. Die Höhe der Provision kann jeder Makler frei bestimmen. In der Regel orientiert sie sich an der Ortsüblichkeit – in Nürnberg sind das meist zwischen 2,38% und 3,57% inkl. MwSt. Was vor einigen Jahren gesetzlich festgelegt wurde, ist die Aufteilung der Maklerprovision: Demnach darf Käufern keine höhere Maklergebühr in Rechnung gestellt werden als dem Verkäufer. Beide teilen sich also in der Regel die Provision.

## **02 Als Verkäufer muss ich die Provision erst zahlen, wenn ich den Kaufpreis erhalten habe.**

Das kommt darauf an, was im Maklervertrag steht. Wenn es vertraglich nicht anders geregelt ist, ist die Provision fällig, sobald der Kaufvertrag unterschrieben wurde. Sprich, direkt nach dem Notartermin. Viele Makler räumen ihren Kunden jedoch eine längere Frist ein, z.B. bis der Kaufpreis vom Käufer gezahlt wurde. Interessant für alle Käufer: Besteht der Maklervertrag nur mit dem Verkäufer, muss dieser die Provision auch zuerst zahlen. Erst wenn der Makler vorweisen kann, dass der Verkäufer seinen Anteil der Provision gezahlt hat, ist der Käufer zahlungspflichtig.

## **03 Findet der Makler keinen Käufer, muss ich auch keine Provision zahlen.**

Grundsätzlich ja. Die Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar und somit nur fällig, wenn der Makler die Immobilie erfolgreich verkauft hat. Es kann jedoch sein, dass der Makler Ihnen, auch wenn er keinen Käufer findet, eine Aufwandsentschädigung in Rechnung stellt. Das ist jedoch nur erlaubt, wenn es im Maklervertrag geregelt ist. Weiterhin darf die Entschädigung nur in Höhe der tatsäch-

lich entstandenen Aufwendungen erfolgen, welche klar definiert werden müssen. In Rechnung gestellt werden können in so einem Fall z.B. die Kosten für Anzeigenschaltung und Inserierung oder Gebühren für den Grundbuchauszug.

## **04 Wenn ich privat einen Käufer finde, muss ich meinen Makler auch nicht bezahlen.**

Das stimmt. Wie schon unter Punkt 3 erwähnt: Die Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar und nur fällig, wenn durch die Arbeit des Maklers ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Es steht Ihnen aber frei, auch weiterhin selbst nach einem Käufer zu suchen. Die einzige Ausnahme ist ein qualifizierter Maklerallein-auftrag. In diesem wird vertraglich festgehalten, dass der Verkauf immer über den Makler läuft. Auch wenn Sie einen Käufer finden, müssen Sie den Makler also zum Verkauf hinzuziehen und die Provision zahlen.

## **05 Als suchender Mieter muss ich den Makler erst bezahlen, damit er mit der Suche startet.**

Nein! Wenn Sie selbst einen Makler für die Suche einer passenden Mietwohnung beauftragen, müssen Sie für die Maklerprovision aufkommen. Diese wird aber erst fällig, wenn der Makler ein passendes Objekt gefunden hat und ein Mietvertrag zustande kommt. Aber Achtung: Das bedeutet nicht, dass Sie die Wohnung, die Ihnen ein Makler anbietet, ablehnen

können, um dann einen direkten Kontakt zum Vermieter aufzubauen und die Wohnung "privat" zu mieten. Auch in dem Fall sind Sie provisionspflichtig.

## **06 Wer dem Makler am meisten zahlt, bekommt die Mietwohnung.**

Auf keinen Fall! Schauen Sie sich eine von einem Makler inserierte Mietwohnung an, gilt das Bestellerprinzip: Wer den Makler beauftragt, zahlt die Provision. Und das ist in diesem Fall der Vermieter. Der Makler darf in einer solchen Situation keine Provision von Ihnen verlangen oder annehmen.

## **07 Bei Gewerbeimmobilien zahlt immer der Käufer/ Mieter.**

Eine klare Regelung für die Aufteilung der Provision, wie bei Privatimmobilien, gibt es für Gewerbeimmobilien nicht. Hier entscheidet meist die Marktlage: Herrscht ein Verkäufermarkt, also mehr Nachfrage als Angebot, zahlt in der Regel der Käufer bzw. Mieter. Anders sieht es bei einem Käufermarkt aus, wenn also das Angebot groß und die Nachfrage gering ist. In diesem Fall erklärt sich meist der Verkäufer bzw. Vermieter bereit, die Maklercourtage zu zahlen.

# Ach, du liebe Zeit!

**"Mehr als Türen aufsperrn macht der doch eh nicht, oder?" – so das oft gehörte (Vor-) Urteil gegenüber Maklern. Wenn dann noch negative Erfahrungen von Familie und Freunden dazu kommen, stellen sich viele Immobilienverkäufer erst recht die Frage: Muss ein Makler unbedingt sein?**

Die Antwort lautet ja, wenn Sie sich Zeit und Nerven sparen wollen. Denn schnell unterschätzen Immobilienbesitzer den Aufwand, der hinter einem Privatverkauf steckt. Aber spätestens, wenn am Wochenende mehrfach das Telefon klingelt, Sie bei Besichtigungen versetzt werden oder wichtige Unterlagen für den Verkauf fehlen, wird es nervenaufreibend. Ganz abgesehen von der „verlorenen“ Zeit, die Sie eigentlich anders hätten nutzen können.

In unserer Infografik sehen Sie, wie viel Zeit wir für einen „klassischen“ Immobilienverkauf benötigen. Doch wie heißt es so schön: Unverhofft

kommt oft. Wasserschaden in der leeren Wohnung? Fehlende Bauakten? Fragwürdige Eintragungen im Grundbuch? Das sind nur einige Beispiele aus unserem Arbeitsalltag. Als Immobilienprofi federn wir das für Sie ab. Angesichts des derzeitigen Immobilienmarkts ist auch nur schwer voraussehbar, wie lange eine Immobilie am Markt bleibt. Ein paar Wochen? Mehrere Monate? Bedenken Sie auch das bei Ihrer Zeitplanung. Sind Sie bereit, auch über einen längeren Zeitraum hinweg am Ball zu bleiben? Wir tun es für Sie.

## Wie finde ich den richtigen Makler?

Makler, ja. Aber welchen? Damit die Auswahl leichter fällt, nutzen Sie doch unsere Checkliste für Ihre Maklersuche. So wissen Sie, worauf es ankommt und können mehrere Makler einfach miteinander vergleichen. Und vergessen Sie nicht: Hören Sie auch immer auf Ihr Bauchgefühl.

Hier geht's zu unserer Checkliste für Ihre Maklersuche.



## Zeitaufwand beim Immoverkauf



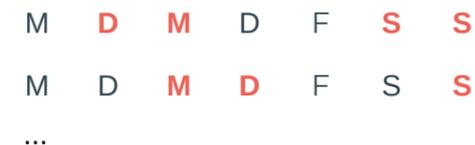
### TO DO LISTE MAKLER

Dauer	Aufgaben
ca. 4h	Wertermittlung
ca. 15h	Vorbereitung (u.a. Unterlagen einholen, Fotos und ggf. virtueller Rundgang, Exposé und Anzeigen erstellen)
23h+	Anfragen beantworten und Besichtigungen durchführen über mehrere Wochen/Monate, Preisverhandlungen
ca. 5h	Kaufvertrag erstellen lassen und besprechen, Notartermin
ca. 2h	Schlüsselübergabe und Nachbereitung

### ZEITAUFWAND



### BESICHTIGUNGEN



### BEI BEDARF



- Akteneinsicht im Bauarchiv
- Handwerkerangebote anfordern
- Zweit- und Drittermine
- weitere Unterlagen für die Bank einholen
- ...

# Kauf mit Mieter?

Sie möchten eine Eigentumswohnung kaufen und sehen immer wieder Kaufobjekte, die vermietet sind? Eine vermietete Wohnung als Kapitalanlage zu erwerben, macht durchaus Sinn. Von uns erfahren Sie, warum das so ist und was Sie beim Kauf einer solchen Wohnung beachten sollten.

Der größte Vorteil beim Kauf einer bereits vermieteten Wohnung liegt auf der Hand: Sie haben ab Tag 1 Mieteinnahmen und müssen sich nicht erst auf die Suche nach passenden Mietern begeben oder einen Makler damit beauftragen. Das spart Ihnen Zeit und Geld.

Was auf den ersten Blick ein Vorteil ist, kann sich aber auch zum Nachteil wenden: Denn als neuer Eigentümer übernehmen Sie das Mietverhältnis unverändert vom Vorbesitzer – mit festgesetzter Miethöhe und allen sonstigen Vereinbarungen. Deshalb sollten Sie sich den Mietvertrag unbedingt ganz genau anschauen, bevor Sie eine Kaufzusage geben.

## Mietvertrag auf dem Prüfstand

### 1. Ungünstige Klauseln

Prüfen Sie den Vertrag auf ungünstige Klauseln wie beispielsweise den Wegfall von Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Das hätte zur Folge, dass diese Kosten bei Ihnen liegen.

### 2. Mietpreis

Passt die Miete zur Ortsüblichkeit und/oder entspricht dem vor Ort gültigen Mietspiegel? Und vor allem: Können Sie mit diesen Einnahmen Ihren Kredit für die Finanzierung der Wohnung tilgen? Da trotz rückläufiger Kaufpreise das generelle Immobilien-Preisniveau wie auch die Zinsen hoch sind, liegt schnell eine große Kluft zwischen Nettokaltmiete und monatlichen Finanzierungsraten. Das bedeutet jedoch nicht, dass Sie die Miete einfach nach Lust und Laune erhöhen können: Die Kaltmiete darf nur in bestimmten Abständen um einen gewissen Prozentsatz erhöht werden; in Nürnberg z.B. innerhalb von 3 Jahren um maximal 15%. Sollte die Wohnung nur in Verbindung mit einer Mieterhöhung für Sie in Frage

kommen, sollten Sie sich unbedingt anschauen, um wie viel Prozent und wann die Miete zuletzt erhöht wurde. So erkennen Sie, ob eine Mieterhöhung überhaupt möglich wäre.

### 3. Lernen Sie die Mieter kennen

Nach dem Kauf sind Sie an die Mieter gebunden. Wenn Sie gar nicht miteinander zurechtkommen, ist das eher ungünstig. Nehmen Sie sich deshalb Zeit, die Mieter kennenzulernen, aber suchen Sie auch ein offenes und ehrliches Gespräch zum Verkäufer: Gab es bisher Probleme mit den Mietern? Haben Sie ihre Miete immer vollständig und pünktlich gezahlt? Gab es Beschwerden von den Nachbarn? Machen Sie sich ein genaues Bild davon, was Sie als Vermieter dieser Wohnung erwartet.

### 4. Unbekannte Mängel

Kaufen Sie eine vermietete Wohnung, können Sie diese auch nur vollständig eingerichtet besichtigen. Sie wissen also nicht, ob es vielleicht Problemstellen gibt, die gerade durch Möbel verdeckt werden. Beispielsweise kann sich hinter einem Wandschrank, der schon seit Jahren an der gleichen Position steht, Schimmel gebildet haben, von dem niemand weiß. Wird dieser z.B. nach dem Auszug der Mieter entdeckt, liegt die Beseitigung in Ihrer Verantwortung. Das soll kein Ausschlusskriterium für eine vermietete Wohnung sein, lediglich ein Punkt, der aufkommen kann. Aber auch bei leeren Wohnung ist man nicht vor Überraschungen bei der Renovierung gefeit.

Sie wollen die mögliche Miethöhe berechnen? Nutzen Sie unsere 3-Schritte-Anleitung (inkl. Video):



TIPP

## Kapitalanlage Guide

Wohnung kaufen für Einsteiger: So gehen Sie den ersten Immobilienkauf am besten an.



Jetzt anfordern unter:

[www.immonuernberg.de/guide](http://www.immonuernberg.de/guide)

## Eigentumswohnungen in Nürnberg

# Vermieten oder einziehen

Es gibt Wohnungen, die eignen sich aufgrund ihrer Lage, Größe und ihres Schnitts nicht nur zum selbst einziehen, sondern auch bestens als Kapitalanlage zum Vermieten. Hier kommen zwei aktuelle Beispiele:

### Eigentumswohnung in Nürnberger Südstadt

Typische Sandsteinfassaden, farbenfrohe Hauswände und grüne Inseln – die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnviertel in der Nürnberger Südstadt. Das Mehrfamilienhaus ist ein Altbau von 1910, das in den 80ern saniert wurde. Was beim Betreten der Wohnung gleich auffällt: die gemütliche Wohnatmosphäre. Die hohen Decken (ca. 2,70m), teilweisen Dachschrägen und der Parkettboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, wirken sehr einladend. Eine weitere Besonderheit ist das Arbeitszimmer mit einem angrenzenden "halben Zimmer" (kleiner als 10 m<sup>2</sup>) für z.B. eine Ankleide oder als Abstellraum.

In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Take-aways sowie kleine Einzelhändler.

Zur Tram- und U-Bahn-Station (Maffeiplatz) sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

### Eigentumswohnung in Nürnberg-Altenfurt

Wer hier mit der S-Bahn (ca. 11 Min. vom Hbf.) oder dem Auto ankommt, findet viel Grün und einen kleinstädtischen Charakter vor. Vor Ort gibt es alles, was für den Alltag wichtig ist (Supermarkt, Drogerie, Bäcker, Restaurants etc.).

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung liegt ganz oben im Haus – wobei das bei insgesamt 3 Etagen (EG, 1. OG und DG) kein übermäßiges Treppensteigen bedeutet. Die Wohnung ist die Einzige im Dachgeschoss, die anderen Nachbarn wohnen in den Etagen darunter. Bei der Wohnflächenberechnung wurden die Dachschrägen entsprechend berücksichtigt. Die Grundfläche der Wohnung ist mit ca. 87,5 m<sup>2</sup> deutlich größer.

### Nürnberger Südstadt



ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUWEIS, 145,46 KWH/M<sup>2</sup>A, E, GAS, BJ 1910 (1997 WÄRMEERZEUGER) | KÄUFERPROVISION: 2,50 % (INKL. 19% MWST.)

### Oben wohnen im charmanten Altbau

4. OG (ohne Aufzug) | Südost-Balkon | EBK | Bad mit Duschwanne und Fenster | Parkettboden | sofort verfügbar | virtueller Rundgang



3,5



70 m<sup>2</sup>



259.000 €



Anne-Frank-Straße 24  
90459 Nürnberg



### Nürnberg-Altenfurt



ENERGIEEFFIZIENZ: VERBRAUCHSAUSWEIS, 99,3 KWH/M<sup>2</sup>A, C, GAS, BJ 1987 | KÄUFERPROVISION: 2,50 % (INKL. 19% MWST.)

### Dachgeschosswohnung in grüner Wohnlage

Küche mit EBK | Loggia (ausgebaut) nach Westen | Tageslichtbad mit Wanne | praktischer AR | Stellplatz im Innenhof (8.500 €) | sofort verfügbar | virtueller Rundgang



3



71 m<sup>2</sup>



249.000 €



Welfenstraße 10  
90475 Nürnberg





# Ganz in ihrem Element

Die modularen Regalsysteme von **addupp**

Minimalistische Formen, durchdachte Aufbewahrungselemente und schicken Farben – die Regalsysteme von **addupp** bieten nicht nur Stauraum, sondern sind gleichzeitig ein moderner und stylischer Hingucker an jeder Wand. Das Unternehmen aus Köln hat es sich zur Aufgabe gemacht, wandelbare und langlebige Möbel zu gestalten. Das Ergebnis: ein modulares, individuell konfigurierbares System aus Regalelementen.

## Möbel, die sich der Wohnsituation anpassen

Zu lange Entwicklungsprozesse und zu viele Möbelstücke, die weggeschmissen werden – diese zwei Faktoren führten dazu, dass sich die vier Gründer rund um Christof Osiadacz entschlossen, eigene Möbel zu entwickeln. Gesagt, getan. 2020 gründeten sie das Unternehmen **addupp** und brachten ihr erstes Produkt auf den Markt: Ein Regalsystem, das der individuellen Wohnsituation und dem Einsatzort entspricht. Und wenn sich einer dieser Faktoren ändert, lässt sich das Regal einfach den neuen Ansprüchen entsprechend umgestalten. Just add up(p)!

## Nachhaltig – auf mehr als einer Ebene

Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle bei **addupp**. Das Unternehmen möchte die Möglichkeit bieten, Möbel anzupassen, anstatt sie wegzuworfen. Und auch bei der Herstellung wird auf nachhaltige Prozesse Wert gelegt. So werden alle Produkte ausschließlich in Deutschland hergestellt. Hierfür arbeitet **addupp** mit mittelständischen und möglichst regionalen Handwerks- und Industrieunternehmen zusammen, "um die

Wege kurz und die Verbindungen transparent zu halten", so Christof Osiadacz.

## Lust, kreativ zu werden?

Die **addupp**-Regalsysteme bestehen aus Wandleisten und Regalelementen, die individuell zusammengestellt und um ausgewählte Accessoires ergänzt werden können. Die Wandleisten aus Eichen- und Buchenholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft gibt es neben dem natürlichen Holzton auch noch in Schwarz und Weiß. Die Regalelemente aus Stahl sind in Weiß, Schwarz und vier pastelligen Tönen erhältlich: Weißgrün, Telegrau, Graublau und Hellelfenbein.

Durch die nach Belieben kombinierbaren Elemente bedient die Produktpalette die verschiedensten Zwecke – vom Schallplattenregal über das Gewürzregal bis hin zum Toilettenpapierhalter. Dank der Accessoires lässt sich beispielsweise auch ein Nachttisch mit Leselampe oder eine Garderobe mit Spiegel gestalten. Während im Shop schon verschiedene Zusammenstellungen vorgeschlagen werden, sind auch der eigenen Kreativität keine Grenzen gesetzt.

## INTERVIEW

### 3 Fragen an addupp

Funktionalität meets Design. Wir wollten natürlich mehr zur Idee hinter addupp erfahren und haben deshalb Mitgründer und Geschäftsführer Christof Osiadacz ein paar Fragen gestellt.

*Neben dem individuellen Zusammenstellen der Elemente kann man bei euch auch auf vorgefertigte Kombinationen zurückgreifen. Sind die Ideen für diese Zusammenstellungen im eigenen Gebrauch entstanden oder*

*sind das Kombis, die bei euren Kunden besonders beliebt sind?*

**Christof Osiadacz:**

Die Wahrheit liegt wohl in der Mitte und ist genau die Mischung, die unser System so vielfältig, aber auch besonders macht. Natürlich haben wir im Rahmen des Designprozesses schon einige Regal-Kombinationen im Hinterkopf gehabt. Aber erst der Austausch mit unseren Kund:innen, hat mithilfe der Schwarmintelligenz für einige neue Ideen gesorgt. So stolpern wir heute noch über die ein oder andere neue Kombi. Schließlich soll das Regalsystem individuell an die eigene Wohnsituation angepasst werden.

*Wie habt ihr euch auf die 6 Farben, die ihr derzeit im Angebot habt, festgelegt? Und habt ihr vor, das Farbsortiment in Zukunft zu erweitern?*

**Christof Osiadacz:** Das war ehrlich gesagt mit die langwierigste und schwerste Entscheidung. Hier

haben wir einige Tage und Wochen gebraucht, um für uns die richtigen Farben zu finden. Neben den klassischen Farben Weiß und Schwarz, haben wir uns für vier Sonderfarben entschieden, die ins Pastellige gehen, aber auch ein wenig besonders sind. Da dies unsere erste Auswahl war, wollten wir uns aber auch nicht zu sehr aus dem Fenster lehnen. Wir arbeiten gerade an einer Version 2.0 des Systems und da wird sich nicht nur farblich etwas verändern. So viel können wir schon mal verraten.

**Das Regalsystem soll individuell an die eigene Wohnsituation angepasst werden.**

*Gibt es neben Regalen Bereiche, die ihr in Zukunft gerne erschließen möchtet?*

**Christof Osiadacz:** Derzeit haben wir zwei Tische in der Pipeline, die wir in naher Zukunft auf den Markt bringen wollen. Außerdem bieten wir mit *addupp Professionals* als Designagentur professionelle Beratungs-, Design und Planungsdienstleistung bei der Realisierung individueller Wünsche im Bereich der Möbelbranche und Objektausstattung an. Hier gewährleisten wir in jeder Projektphase eine umfassende Betreuung und Steuerung. Sowohl B2B als auch B2C.

*Wir sind gespannt, wie die modulare Idee der Regale in den Tischen fortgeführt wird. Vielen Dank für das Interview, Christof!*

### 10% Rabatt auf Ihre Bestellung

Die Regale von *addupp* sind wie geschaffen für Ihr Zuhause? Mit dem Rabattcode\* "immonuernberg" sparen Sie 10% auf Ihre Bestellung im Onlineshop unter: [www.addupp.de](http://www.addupp.de)

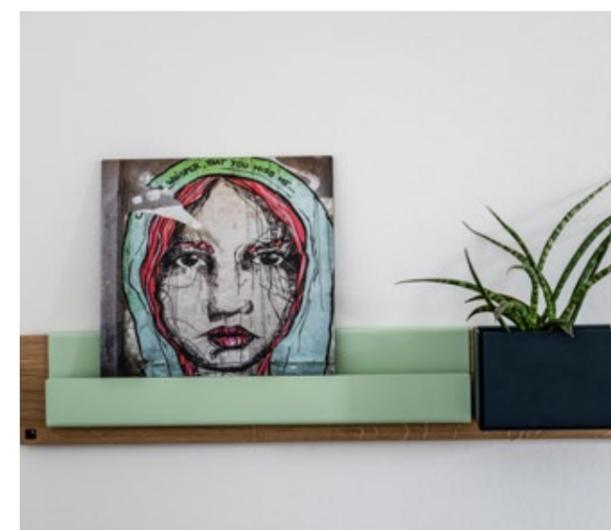
\*NICHT MIT ANDEREN RABATTEN KOMBINIERBAR.



WANDLEISTEN IN EICHE, GROSSES REGAL (L1) UND MITTLERES FACH (M04) | FOTOS: ADDUPP



MITTLERES REGAL MIT FRONT (M2) UND MAGAZINHALTER (X4)



HALTERUNG (X7) UND KLEINE BOX (S02)



LAMPENHALTERUNG MIT LAMPE (X1)

Eigentumswohnung in Nürnberg-St. Leonhard

# Bezugsfreier Neubau

Die moderne Wohnanlage (Baujahr 2020) befindet sich inmitten der für Nürnberg typischen Kombination aus Altbauten und Häusern aus den 1950er/-60er Jahren und fügt sich gut in das farbenfrohe Wohnviertel ein. Zusammen mit dem Grün der Bäume entsteht ein sehr einladendes Gesamtbild.

Die Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss des Neubaus und ist ganz bequem über den Aufzug erreichbar. Die hellen Räume, der warme Parkettboden und die Dachschrägen lassen die Wohnung sehr gemütlich wirken. Dazu trägt auch die Loggia mit Ausblick in die begrünte Nachbarschaft bei.

*Erfahren Sie jetzt  
mehr über die  
Wohnung!*



Der durchdachte Schnitt macht die 2-Zimmer-Wohnung außerdem zu einem echten Raumwunder: So bietet z.B. das großzügige Entree zusätzlichen Raum für einen Arbeitsplatz und neben der Küche (mit Einbauküche) gibt es einen Abstellbereich für Putzutensilien und Co.

Aufgrund von Größe, Schnitt und der guten Verkehrsanbindung (ca. 3 Min. mit der U-Bahn zum Plärrer) lässt sich die Wohnung gut vermieten. Gerne unterstützen wir Sie bei der Mietersuche.

## Zuhause in St. Leonhard

St. Leonhard liegt südwestlich der Nürnberger Altstadt, direkt unterhalb vom Szene-Viertel Gostenhof. Im Stadtteil gibt es alles, was für den Alltag wichtig ist: Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Ärzte uvm. Die U-Bahn-Station St. Leonhard ist nur ein paar Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie mit der Linie 2 über den Plärrer in Richtung Hauptbahnhof und weiter bis zum Nürnberger Flughafen. Sie sind also bestens angebunden. Die nächstgelegene, größere Grünfläche ist der Westpark (ca. 6 Min. mit dem Fahrrad).



- ✓ charmanter Neubau
- ✓ teilweise möbliert
- ✓ Aufzug und TG-Stellplatz (inkl.)
- ✓ energieeffiziente Bauweise (BHKW)



**90439  
Nürnberg**



ca. **53**m<sup>2</sup>



**2**



**345.000**

Eigentumswohnung in Behringersdorf

# Penthouse mit Flair

Hell, weitläufig und mit großer Dachterrasse – Penthäuser strahlen ein ganz besonderes Wohngefühl aus und sind daher sehr beliebt. Dieses Penthouse befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhaus (Baujahr 2011) in Behringersdorf, einem Ortsteil von Schwaig bei Nürnberg.

Das Herzstück des Penthouses ist der 38 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit Gas-Kamin. Dieser bringt auf Knopfdruck Behaglichkeit in die vier Wände. Apropos: Auch das Wellnessbad mit Rainshower-Dusche, Eckbadewanne und Sauna sorgt für Entspannung pur.

Die große Dachterrasse der Wohnung erstreckt sich über die gesamte Süd-Seite und lässt sich so wunderbar in einzelne Bereiche unterteilen, z.B. in einen Essplatz im Freien und eine Lounge-Ecke.

Das Schlafzimmer ist geräumig und gut geschnitten. Im Hochsommer sorgt die Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Das Penthouse verfügt über Details, die das Wohnen sehr angenehm machen, z.B. eine Fußbodenheizung, hochwertige Einbaumöbel im Arbeitszimmer und Oberlichter im Flur sowie im Gäste-WC.

Es gehören vier Stellplätze zur Wohnung. Die beiden Außenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten, die zwei TG-Stellplätze kosten je 15.000 €.

## Zuhause in Behringersdorf

Malerisch ins Pegnitztal eingebettet ist Schwaig nur 20 Minuten von Nürnberg entfernt. Zusammen mit den Ortsteilen Behringersdorf und Malmsbach bildet Schwaig eine eigene, sehr lebenswerte Gemeinde: mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kultur- und Freizeiteinrichtungen uvm. Kurzum: Hier lebt es sich sehr idyllisch mit der Nähe zur Natur und den gleichzeitig kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Bahn-Station *Behringersdorf* ist ca. 7 Gehminuten vom Penthouse entfernt.

Erfahren Sie jetzt  
mehr über das  
Penthouse!



- ✓ hoher Wohnkomfort
- ✓ große Dachterrasse
- ✓ 4 Stellplätze (2xTG)
- ✓ sofort verfügbar



**90571  
Schwaig bei  
Nürnberg**



ca. **115m<sup>2</sup>**



**3**



**699.000**

ENERGIEEFFIZIENZ: VERBRAUCHSAUSWEIS: 71,2 KWH/MFA, B, GAS, BJ  
2011 | KÄUFERPROVISION: 2,38% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

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

## Renovierung

# Für Raum- Ästheteten

Fliesen in Küche und Bad. Tapeten in den Wohnräumen. Parkett am Boden. Diese "klassische" Verteilung der Materialien findet sich in sehr vielen Wohnungen. Dabei ist das nicht die einzige Möglichkeit, Wände und Böden zu gestalten: Eine Alternative sind zum Beispiel die Produkte von *Lamurista*. Das Unternehmen aus der Nähe von Regensburg entwickelt und vertreibt Materialien zur dekorativen Oberflächengestaltung. Wie es Wände und Böden zu etwas Besonderem macht, warum es für die Anwendung echte Profis braucht und wie wir mit *Lamurista* ein altes Bad ins Hier und Jetzt geholt haben, lesen Sie jetzt!

GESPACHTELTER SICHTBETON CONCRETO

## Wenn die Wand zum Kunstwerk wird

Die Idee, eigene Produkte zu entwickeln, entstand für Alexander Baumer, Geschäftsführer von *Lamurista*, aus dem Bedarf heraus. Als Inhaber eines Handwerksbetriebs stellte er fest, dass die Produkte auf dem Markt seinen Ansprüchen und Erwartungen nicht entsprachen. "Leider war alles nur von der Stange und es gab nichts Außergewöhnliches", so Baumer. Die Erarbeitung neuer Rezepturen und Herstellung eigener Produkte für die Oberflächen-

gestaltung fand zunächst nur für den Eigenbedarf statt. Doch die Nachfrage war so hoch, dass die Produkte auch schon bald an andere Handwerker verkauft wurden. Mittlerweile umfasst die Produktpalette von *Lamurista* verschiedene Materialien für die professionelle Raumgestaltung. Dazu gehören u.a.:

→ Der gespachtelte Sichtbeton *Concrete*. Er sieht nicht nur aus wie Beton, sondern fühlt sich auch genauso an. In drei Grautönen lassen sich damit reduzierte, aber moderne Wände gestalten.

→ Für großflächige, edle Oberflächen hat *Lamurista* den Kalk-Marmor-Putz *Tantum* im Angebot. Diesen gibt es in drei verschiedenen Körnungen und in über 2.000 Farben. Aufgrund seiner Kalkbasis hemmt *Tantum* das Schimmelwachstum und kann so auch in Badezimmern eingesetzt werden.

→ Soll es etwas kreativer werden, ist *Terra Nuovo* die richtige Wahl: Dieser

## Was ist besser als ein Kunstwerk an der Wand zu haben? In einem zu leben!

sondern auch für Böden.  
→ Wahre Deko-Elemente sind der Spachtelrost *Arugo*, das Poliermetall

*Lucido* und der Glitzerputz *Diamante*. Mit allen Produkten können sowohl komplette Wände gestaltet als auch einzelne Akzente gesetzt werden.

## Innovative Materialien für kreative Wände

Die verwendeten Rohstoffe stammen direkt aus Deutschland oder aus dem umliegenden europäischen Ausland. Und auch Nachhaltigkeit und Wohngesundheit sind dem Unternehmen wichtig. "Bei begehbaren Oberflächen wie auf unseren fugenlosen Böden ist es ein spannender Spagat zwischen Nachhaltigkeit und Qualität. Hier konnten wir mit *HardRock ULTRA* ein zweikomponentiges Material entwickeln, das ohne Epoxidharz auskommt", so Geschäftsführer Alexander Baumer. Eine Weiterentwicklung, die sich ausgezahlt hat: Für *HardRock ULTRA* wurde *Lamurista* kürzlich mit dem *German Design Award 2024* ausgezeichnet.

nahezu beliebig strukturierbare, pulverförmige Kalkputz ist in 30 Tönen erhältlich und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Das Produkt ist feuchtigkeitsregulierend und trägt somit positiv zum Raumklima bei.

→ *HardRock PRO* ist der Klassiker für fugenlose Oberflächen und in mehr als 2.000 Farbtönen verfügbar. Dank feinstem Zement sind diese Putzsysteme sehr robust und eignen sich somit nicht nur für Wände,

sondern auch für Böden.

→ Wahre Deko-Elemente sind der Spachtelrost *Arugo*, das Poliermetall

*Lucido* und der Glitzerputz *Diamante*. Mit allen Produkten können sowohl komplette Wände gestaltet als auch einzelne Akzente gesetzt werden.

## Innovative Materialien für kreative Wände

Die verwendeten Rohstoffe stammen direkt aus Deutschland oder aus dem umliegenden europäischen Ausland. Und auch Nachhaltigkeit und Wohngesundheit sind dem Unternehmen wichtig. "Bei begehbaren Oberflächen wie auf unseren fugenlosen Böden ist es ein spannender Spagat zwischen Nachhaltigkeit und Qualität. Hier konnten wir mit *HardRock ULTRA* ein zweikomponentiges Material entwickeln, das ohne Epoxidharz auskommt", so Geschäftsführer Alexander Baumer. Eine Weiterentwicklung, die sich ausgezahlt hat: Für *HardRock ULTRA* wurde *Lamurista* kürzlich mit dem *German Design Award 2024* ausgezeichnet.

INTERVIEW

### 3 Fragen an Lamurista

Wir sind begeistert von den *Lamurista*-Produkten. Und damit scheinen wir nicht die Einzigen zu sein: *Lamurista* wächst und erweitert stetig sein Vertreibernetzwerk. Zuletzt wurde das Unternehmen zudem von *Focus Business* und *Statista* als eines der am schnellsten wachsenden Unternehmen zum *Wachstumschampion des Jahres 2024* ausgezeichnet. Deshalb haben wir es uns natürlich nicht nehmen lassen, Geschäftsführer Alexander Baumer ein paar Fragen zu stellen.

*Wenn ihr eine Person, die noch nie von euch gehört hat, von euren Produkten überzeugen müsstet: Was wäre euer Top-Argument?*

**Alexander Baumer:** Aus dem Handwerk für das Handwerk! Sämtliche Produkte werden täglich in meinem Malerbetrieb verarbeitet. Hier bekommen wir echtes und ehrliches Feedback direkt von der Baustelle, also zu 100% aus der Praxis. Und so entwickeln wird die Produkte entsprechend immer weiter.

*Gibt es eine Wand, an der ihr eure Produkte gerne mal sehen würdet? Im Sinne von, wenn wir das geschafft haben, gehört uns die Welt!*

**Alexander Baumer:** Eine einzelne Wand wäre uns zu wenig. Wir haben aktuell eine sehr interessante Anfrage aus den Vereinigten Arabischen Emiraten und prüfen gerade die Möglich-

keiten einer *Lamurista* Niederlassung in Dubai. Das wäre ein absolutes Highlight und ein Meilenstein in der noch jungen Firmengeschichte von *Lamurista*.

*Aufgrund der zahlreichen guten Anbieter habt ihr euch gegen eine Lamurista-Tapete entschieden – auch wenn diese sehr gefragt ist. Gibt es aber vielleicht noch einen anderen Bereich, auf den ihr euch in der Zukunft gerne noch stürzen würdet?*

### Sämtliche Produkte werden täglich in meinem Malerbetrieb verarbeitet.

**Alexander Baumer:** *Lamurista* steht für dekorative Oberflächen und hier steigt die Nachfrage auch nach einer entsprechen-

den Innenraumfarbe. Durchaus möglich, dass wir in Zukunft unser Portfolio um eine hochwertige Innenwandfarbe erweitern. Erste Ansätze und Tests gibt es hierzu bereits. Wir machen uns aber keinen Druck.

*Wir können also gespannt sein, welche kreativen Möglichkeiten der Raumgestaltung Lamurista uns in Zukunft noch bietet. Vielen Dank für das Interview, Alexander.*

### Lust auf "wandsinnige" Inspiration?

Auf [www.lamurista.de](http://www.lamurista.de) oder auf Instagram [@die\\_wandsinnigen](https://www.instagram.com/die_wandsinnigen) können Sie sich weitere Wohnbeispiele anschauen – und vielleicht Ihr neues Wanddesign entdecken.



KALK-MARMOR-PUTZ TANTUM | FOTOS: LAMURISTA



KALK-MARMOR-PUTZ TANTUM



HARDROCK PRO ALS BODENBELAG



KALKPUTZ TERRA NUOVO

## RENOVIERUNG

### Von Profis für Profis

Lamurista vertreibt die Materialien mittlerweile an Handwerker in ganz Deutschland, Österreich und der Schweiz. Doch wer mit Lamurista-Produkten arbeiten möchte, muss zuvor einen Workshop für Verarbeiter belegen. Hier lernen die Handwerker das Unternehmen kennen und werden in der richtigen Verarbeitung der Produkte geschult.

An einem solchen Workshop hat auch die Nürnberger Firma Franz Mayer Maler- und Lackierwerkstätten teilgenommen. Das Team um Andreas Golke dürfen wir von ImmoNürnberg schon länger zu unserem Handwerker Netzwerk zählen.

Die Maler-Profis arbeiten mit *HardRock Pro* von Lamurista, einem Material zum fugenlosen Verputzen von Wänden und Böden. "Für uns als Verarbeiter ist es ein großer Vorteil, dass das Material gebrauchsfertig angeliefert wird und nicht erst angemischt werden muss, wie bei vielen anderen Herstellern. Unsere Kunden sind meist interessiert, sobald wir erwähnen, dass das Produkt wasserfest ist. Sehen sie dann noch die umfangreiche Farbpalette, sind sie vollends überzeugt", so Andreas Golke.

#### Lamurista in Aktion bei ImmoNürnberg

Auch für das Bad unserer Ferienwohnung LINDE3 in Nürnberg-St. Johannis hat uns das Malerteam Franz Mayer *HardRock Pro* empfoh-

len. Der mineralische Putz konnte einfach über die bestehenden Fliesen aufgetragen werden, was uns Zeit und Kosten für das Entfernen der alten Fliesen erspart hat – und das Vorher-nachher kann sich sehen lassen.

#### Nicht nur für Wände geeignet

Während in unserem Bad nur die Wände mit dem MicroTec-Material verputzt wurden, eignet sich *HardRock Pro* ebenso gut für Böden, sogar in der Dusche. "Das Produkt ist ist mit der Rutschhemmungsklasse R11 zertifiziert. Das bedeutet, dass wir *HardRock Pro* nicht nur in privaten Haushalten verwenden können, sondern auch an öffentlichen Orten wie Schwimmbädern oder Schulen," erklärt Andreas Golke. Während *HardRock Pro* hinsichtlich der Empfindlichkeit mit Parkettboden vergleichbar ist, steht ein robusteres Produkt schon in den Startlöchern. Derzeit entwickelt Lamurista *HardRock ULTRA 2K*. Genauso pflegeleicht wie *HardRock Pro*, ist es noch härter und weniger anfällig für kleinere Macken.

Mehr Infos zu unserer Ferienwohnung in St. Johannis?



### Maler in Nürnberg gesucht?

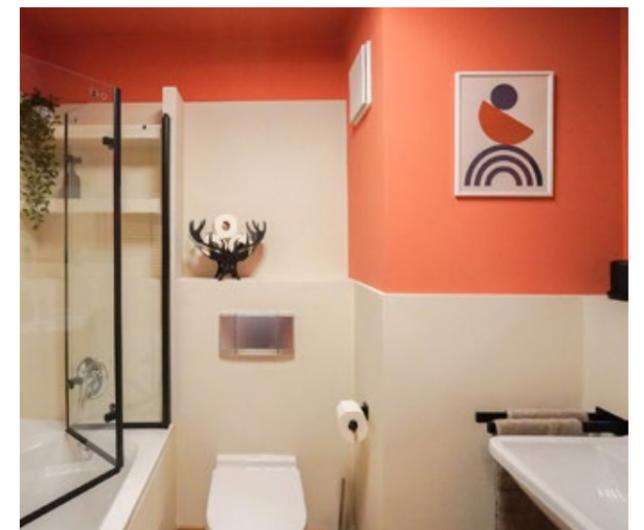
Sie interessieren sich für Wände mit *HardRock Pro*? Dann haben wir den passenden Ansprechpartner für Sie: [www.maler-franzmayer.de](http://www.maler-franzmayer.de)



FUGENLOSE WÄNDE MIT HARDROCK PRO VON LAMURISTA



BAD - VORHER



BAD - NACHHER

**Franz Mayer**  
Maler- und Lackierwerkstätten

# Besichtigung – Kauf vs. Miete

Welche Unterlagen soll ich zu einer Wohnungsbesichtigung mitbringen? Wie oft kann ich besichtigen? Worauf muss ich achten? Diese und weitere Fragen kommen bei einigen Wohnungssuchenden auf. Die Antworten hängen vor allem davon ab, ob es sich um den Kauf oder die Anmietung einer Wohnung handelt.

## (Un)wichtige Unterlagen

Vor allem in heiß umkämpften Mietmärkten zählt der erste Eindruck, den Sie beim Eigentümer bzw. Makler

hinterlassen. Dabei hilft neben einem netten Lächeln, wenn Sie alle wichtigen Unterlagen griffbereit haben. Dazu gehören: die Einkommensnachweise der letzten 3 Monate, eine SCHUFA-Auskunft und eine Selbstauskunft (u.a. persönliche Angaben, Beruf und Arbeitgeber). Außerdem empfehlen wir immer, ein kurzes Vorstellungsschreiben zu verfassen. Insbesondere, wenn die Vermietung über einen Makler geregelt wird, lernen die Vermieter die Interessenten gar nicht erst persönlich kennen.

Und selbst wenn die Vermieter die Besichtigungstermine selbst begleiten, ist es schwierig, alle Gespräche den richtigen Gesichtern zuzuordnen. Das Anschreiben ist also eine empfehlenswerte „Erinnerungsstütze“.

Beim Kauf einer Wohnung zählt dagegen für den Eigentümer nicht, ob Sie ruhige Bewohner

**MIETE**

**Selbstauskunft**  
u.a. Daten aller Bewohner, Informationen zum Beruf, Kontakt des derzeitigen Vermieters

**Einkommensnachweis**  
Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate

**Schufa-Auskunft**  
Gibt Auskunft über die Bonität - bei Immobilienportalen über nur wenige Klicks erhältlich.

**Anschreiben**  
Ein kurzer Text mit persönlicher Vorstellung. Gerne auch mit Bild.

@immonuernberg

sind oder Haustiere haben. Es kommt vor allem darauf an, ob die Bank grünes Licht bei der Finanzierung gibt. Einige Eigentümer bzw. Makler verlangen daher schon am Anfang eine erste Finanzierungsbestätigung der Bank oder einen Eigenkapitalnachweis.

## Unterschiedliche Erwartungen

Ein Wohnungskauf ist eine langfristige Investition. Bei einer Besichtigung achten Sie also auf viele Details, die Ihnen oder Ihrem Mieter später vielleicht auf die „Füße fallen“ könnten. Sie werfen bei der Besichtigung u.a. einen Blick auf:

### Lage

- z.B. Nähe zur Arbeit/Schule/Kita, Einkaufsmöglichkeiten
- Was befindet sich im direkten Umfeld, das sich negativ auswirken kann? (z.B. Bahngleise, Bars)
- Wie ist der Verkehrslärm vor Ort?
- Gibt es Parkmöglichkeiten?

### Grundstück und Wohnhaus

- Wie ist Zustand von z.B. Dach, Fassade, Fenster, Türen und Keller?
- Gibt es einen Aufzug?
- In welchem Alter/Zustand ist die Heizungsanlage?
- Wurden in den letzten Jahren Sanierungen vorgenommen?

### Wohnung

- Macht die Wohnung einen gepflegten Gesamteindruck – oder muss renoviert werden?
- Ist es laut, wenn Sie die Fenster öffnen oder auf den Balkon gehen?
- Ist die Wohnung hell und gut geschnitten?
- Gibt es feuchte Stellen in den Zimmerecken (vor allem im Bad)?

Wer mietet, ist eher bereit Abstriche bei diesen Punkten zu machen. Kein Aufzug im Haus? – "Ich bin ja noch jung". Eine Bar nebenan? – "Der Lieblingstreffpunkt mit Freunden". Und sobald sich die Lebensumstände oder Vorstellungen ändern, kann man als Mieter ganz einfach die Kisten packen und ausziehen. Doch wer kauft und langfristig in der Wohnung leben oder diese gewinnbringend vermieten möchte, wird die Pros und Kontras der Wohnung und der Lage genau(er) abwägen.

Worin sich Kauf und Miete außerdem unterscheiden: Die **Häufigkeit der Besichtigungen**. Wer eine Wohnung kaufen möchte, nutzt die erste Wohnungsbesichtigung zum „Beschnuppern“ der Immobilie. Danach folgt oft eine 2. oder 3. Besichtigung. Mieterinteressenten haben dagegen meist nur eine kurze Besichtigung, um sich einen Eindruck von der Wohnung zu verschaffen.

## ULTIMATIVE CHECKLISTE FÜR IHRE BESICHTIGUNG

Nichts übersehen beim Besichtigungstermin? Mit unserem Leitfaden sind Sie bestens auf Ihre nächste Besichtigung vorbereitet. Jetzt Checkliste herunterladen unter: [www.immonuernberg/besichtigung](http://www.immonuernberg/besichtigung)

# Förderung sei Dank!

Die beiden Förderprogramme der BayernLabo sind das Bayerische Wohnungsbauprogramm und das Zinsverbilligungsprogramm.

**Höhere Kreditbeträge und Einkommensgrenzen:** Im Herbst 2023 traf sich die Bundesregierung zum Wohnungsbaugipfel bei dem u.a. die Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verbessert worden sind. Familien soll damit der Schritt ins Eigenheim vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen erleichtert werden. Um das zu unterstützen, gibt es in Bayern zudem die BayernLabo, ein Förderinstitut der Bayerischen Landesbank. Darüber wollten wir mehr von unserem Finanzierungspartner *baugeld&mehr* wissen und trafen uns zum Interview.

## 5 Fragen an baugeld&mehr

Wem kommt die BayernLabo zugute – und welche Fördermöglichkeiten bietet sie an?

**baugeld&mehr:**

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen vor allem Familien mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen beim Hausbau beziehungsweise Kauf einer Wohnung oder eines Hauses. Dafür bietet die BayernLabo zinsverbilligte Darlehen

und Zuschüsse zur Eigenwohnraumförderung als Ergänzung zu einem Bankdarlehen.

## Wie hoch sind diese Zuschüsse von denen Familien profitieren können und was ist überhaupt förderfähig?

**baugeld&mehr:** Haushalte mit Kindern erhalten pro Kind einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 7.500 €. Auch dann, wenn eines oder mehrere Kinder bei Antragstellung gerade erst auf dem Weg sind, also eine bestehende Schwangerschaft vorliegt. Einen Zuschuss in Höhe von 10% der förderfähigen Kosten bis maximal 50.000 € erhalten Familien außerdem beim Erwerb von Bestandsimmobilien, dem sogenannten Zweiterwerb. Dies gilt auch, wenn das erworbene Haus durch einen Neubau ersetzt wird.

## Pro Kind gibt es einen Zuschuss von 7.500 € beim Bau oder Kauf eines Eigenheims.

Beim Bau von Wohnraum sind die Gesamtkosten des Bauvorhabens förderfähig. Beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung sind es der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten. Bei einem Zweiterwerb sind darüber hinaus die Kosten von erforderlichen

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig. Wichtig ist dabei: Die von der Bewilligungsstelle festgelegten örtlichen Kostenobergrenzen dürfen nicht überschritten werden.

## Wie viel wird maximal gefördert?

**baugeld&mehr:** Beim Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo werden bis zu einem Drittel der Gesamtkosten für den Hausbau bzw. Haus- oder Wohnungskauf gefördert. Beim Wohnungsbauprogramm beträgt die Höhe des Darlehens höchstens 30% beim Bau oder Ersterwerb bzw. 40% der Gesamtkosten beim Zweiterwerb. Alles immer vorausgesetzt, die Immobilie wird selbst bewohnt.

## Eine der häufigsten Fragen beim Immobilienkauf ist: Wie viel Eigenkapital muss ich mitbringen? Was antwortet ihr?

**baugeld&mehr:** 20% der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital zur Verfügung stehen. Wobei die Zu-

schüsse hier in Abzug gebracht werden können. Bei Bestandsimmobilien reicht es dadurch oft aus, Eigenkapital in Höhe der Kaufnebenkosten einzubringen, da der Zweiterwerbszuschuss mit 10% sehr hoch ausfällt. In Ausnahmefällen sind auch 15% Eigenkapital ausreichend.

## Und noch ein abschließendes Wort: Können sich Familien noch ihren Wunsch vom Eigenheim erfüllen?

**baugeld&mehr:** Ja, durch die Wohnraumförderung können sich Familien mit Kindern auch in der jetzt hohen Zinsphase günstig Wohneigentum finanzieren. Des Weiteren profitieren sie von den aktuell fallenden Kaufpreisen. Wir prüfen gerne, ob eine Wohnraumförderung in Frage kommt und suchen hierzu auch die passende Bank.

Einen Beratungstermin können wir Kaufinteressenten nur ans Herz legen – aus eigener Erfahrung und aus der unserer Kunden. Danke für das Interview!

TIPP

**baugeld & mehr**  
Finanzvermittlung GmbH

Konstanzenstr. 15  
90439 Nürnberg

E-Mail: [info@baugeldundmehr.de](mailto:info@baugeldundmehr.de)  
Telefon: 0911 / 37 65 33 0

Online-Terminvereinbarung und Link zum Podcast "baugeld gibt":  
[www.baugeldundmehr.de](http://www.baugeldundmehr.de)

Podcast  
*Baufinanzierung*  
von A-Z

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

# Finanzierungsbeispiel - mit/ohne BayernLabo

Kaufpreis	400.000 €
Maklerprovision (3,57 %)	+14.280 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	+14.000 €
Notar- und Gerichtskosten (2,00 %)	+8.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>=436.280 €</b>
Eigenkapitaleinsatz	-36.280 €
<b>Finanzierungsbedarf ohne BayernLabo</b>	<b>=400.000 €</b>

## Zuschüsse BayernLabo

Kinderzuschuss (2 Kinder à 7.500 €)	-15.000 €
Zweiterwerbzuschuss (10 %, max. 50.000 €)	-43.628 €

**341.372 €**  
Finanzierungsbedarf  
mit BayernLabo



Finanzierung mit BayernLabo	Betrag	Zins	Tilgung	Annuität
<b>Bankdarlehen</b> 15 Jahre Zinsbindung	131.000 €	3,99 %	1,00 %	544,74 € / Monat
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b> 15 Jahre Zinsbindung	90.000 €	0,50 %	2,00 %	187,50 € / Monat
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b> 15 Jahre Zinsbindung	120.372 €	1,20 %	2,00 %	320,99 € / Monat
<b>Gesamt</b>	341.372 €			<b>1.053,23 € / Monat</b>

Finanzierung ohne BayernLabo	Betrag	Zins	Tilgung	Annuität
<b>Bankdarlehen</b> 10 Jahre Zinsbindung	400.000 €	4,15 %	2,00 %	<b>2.050,00 € / Monat</b>

## FÖRDERUNG

### FAQs zur BayernLabo

Voraussetzungen und Antragstellung – hier kommen Antworten auf 5 häufige Fragen.

#### Wo liegen die Einkommensgrenzen für die Eigenheimförderung?

Das hängt von der Haushaltsgröße ab. In einem Zweipersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze z.B. aktuell bei 43.200 € (Stand seit der Anpassung im September 2023). Für jede im Haushalt lebende Person erhöht sich die Grenze um 10.700 €; für jedes haushaltsangehörige Kind um weitere 3.200 €. Bei einer Familie mit zwei Kindern liegt die Einkommensgrenze damit bei 71.000 €. Zudem gibt es Freibeträge, die bei der Einkommensberechnung abgezogen werden – zum Beispiel bei Elternteilen, die Unterhalt zahlen oder Menschen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50.

#### Wo und wann stelle ich den Antrag auf die Förderung?

Der Antrag muss vor Baubeginn bzw. Unterzeichnung des Kaufvertrages

bei der zuständigen Bewilligungsstelle eingereicht werden. In Nürnberg ist das der *Stab Wohnen*.

#### Welche Unterlagen muss ich einreichen?

Zu den notwendigen Unterlagen gehören u.a. die letzte Einkommenssteuererklärung, Verdienst-/Rentenbescheinigung und Nachweise über Sparguthaben. Eine vollständige Liste der erforderlichen Unterlagen finden Sie unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de).

#### Wie lange dauert die Bewilligung?

Das kann pauschal nicht beantwortet werden. Fragen Sie am besten bei Ihrem Sachbearbeiter nach seiner Einschätzung.

#### Wenn ich die Förderung erhalte, wie wird das Geld ausgezahlt?

Die Auszahlung erfolgt in Teilraten. Beim Neubau entsprechend des Baufortschritts in mehreren Raten; bei Bestandsimmobilien i.d.R. in zwei Raten. Das genaue Wieviel und Wann erfahren Sie mit der Darlehenszusage.

## SIE WOLLEN MEHR ZUR BAYERNLABO ERFAHREN?

Mehr Informationen – auch zu weiteren Förderungen – und die notwendigen Formulare finden Sie unter: [www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de).

Eigentumswohnung in Nürnberg-Kornburg

# Maisonette im Grünen

Ruhig, gepflegt und viel Grün: Sobald Sie in das Wohngebiet im Stadtteil Kornburg einbiegen, stellt sich ein sehr heimeliges Gefühl ein. Die Wohnung liegt in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen. Sie erstreckt sich über zwei Etagen (Maisonette) im Dachgeschoss des Hauses.

Lage, Größe und Schnitt der Wohnung machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien. Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 23,5 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche. Besonders schön ist das große Panoramafenster durch das sehr viel Licht ins Wohnzimmer fällt. In den warmen Sommermonaten lädt der angrenzende Balkon nach draußen ein. Über die Wendeltreppe gelangen Sie in das **zusätzliche Galerie-Zimmer** (z.B. Homeoffice, Spielzimmer, Gästebereich).

## Gut aufgeteilt

Vom Wohnbereich geht es über einen Flur in die Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer sind mit ca. 11 m<sup>2</sup> ähnlich groß. Ein Plus für den Familienalltag ist das Tageslichtbad und

das zweite WC. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz in einer Garage nebenan (Kaufpreis 15.000 €).

## Zuhause in Nürnberg-Kornburg

Der Stadtteil liegt südlich des Nürnberger Zentrums und hat als ehemalige Gemeinde alles, was für das Wohnen und Leben wichtig ist. Kein Wunder also, dass es bei vielen Familien zu den Wunschlagen gehört. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Ähnlich lang dauert es auch, um mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, U-Bahn) zum Hauptbahnhof zu gelangen. Zur Bushaltestelle sind es ca. 5 Minuten zu Fuß. Supermärkte, Drogerien usw. gibt es in den umliegenden Stadtteilen oder auch im nur 15 Autominuten entfernten Schwabach.

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



- ✓ Wohnen auf 2 Etagen
- ✓ mit West-Balkon
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ familienfreundliche Wohnlage



**90455  
Nürnberg**



ca. **102**m<sup>2</sup>



**4**

€

**355.000**

ENERGIEEFFIZIENZ: VERBRAUCHSAUSWEIS: 77 KWH/M<sup>2</sup>A, C,  
GAS, BJ 1999 | KÄUFERPROVISION: 2,75 % (INKL. 19 % MWST.)

Neubau in Zirndorf

# Wohnen am Park

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

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

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

## Hochwertige Ausstattung

Ob Fußbodenheizung, Parkettboden oder Marken-Sanitärgegenstände – die Wohnungen erfüllen alle Anfor-

derungen an ein modernes Zuhause. Dazu gehört auch eine energieeffiziente Bauweise (KfW55). Alle Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar.

## Vermietungsservice auf Wunsch

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

## Zuhause in Zirndorf

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

Mehr zum Projekt finden Sie online:



BAY  
IKO

- ✓ grünes Wohnumfeld
- ✓ 48 Wohnungen, verteilt auf 6 Häuser
- ✓ Balkon oder Terrasse
- ✓ Bezug ab vrs. Juni 2025



90513  
Zirndorf



ca. 27-147 m<sup>2</sup>



1-4



ab 177.813

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)

# Neuigkeiten von uns

2023 war ein spannendes Jahr. Trotz der angespannten Marktlage unterstützten wir wieder viele Verkäufer erfolgreich beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie. Besonders belohnt wurde das nicht nur durch das positive Feedback unserer Kunden, sondern auch durch die werkenntdenBESTEN-Auszeichnung. Lesen Sie selbst!

Hier geht's zu unserem Profil auf werkenntdenBESTEN:



## Nr. 1 Makler in Nürnberg

Ermittelt aus den Bewertungen von über 50 Vergleichsportalen, vergibt werkenntdenBESTEN jährlich den Award für den Makler mit der höchsten Kundenzufriedenheit – und wir waren Platz 1 in Nürnberg! Eine Auszeichnung, die uns am Herzen liegt.



## DIN-zertifiziert

Wir sind nach DIN EN 15733 für hochqualitative und seriöse Maklerdienstleistungen zertifiziert. Ein sichtbares Qualitätsversprechen für unsere Kunden und eine Bestätigung für uns, dass wir unseren eigenen Ansprüchen gerecht werden.



## Stark im Tierschutz

Auch in diesem Jahr konnten wir wieder zusammen mit unseren Kunden das Nürnberger Tierheim unterstützen. Wie? Für jede Bewertung, die bei uns einging, spendeten wir 25 €. Als große Tierfreunde ist uns das ein besonderes Anliegen!

## VERMIETUNG

### LINDE3 begrüßt Urlaubs- und Businessreisende

Ob Sightseeing, Seminarwoche oder Notartermin mit ImmoNürnberg – die Gäste, die in unserem Apartment LINDE3 in St. Johannis übernachten, kommen aus ganz unterschiedlichen Gründen zu uns.

Seit einigen Monaten können Nürnberg-Besucher in unser Apartment zwischen Pegnitzauen und Altstadt einchecken. Mit dem Balkon in Richtung Pegnitz und dem modernen

Wohnkonzept punkten wir bei vielen Reisenden. Alles ist offen gestaltet, aber optisch in verschiedene Bereiche unterteilt. Das neu gestaltete Bad konnten Sie ja bereits auf Seite 40/41 sehen.

Wenn auch Sie Familie oder Freunde zu Besuch haben und die eigenen Wände zu klein werden: Bei uns können zwei Personen übernachten. Mehr Informationen gibt es unter: [www.fewo-linde3.de](http://www.fewo-linde3.de)

## OFFENER WOHNBEREICH UND SCHLAFNISCHE



## BALKON MIT PEGNITZ-BLICK



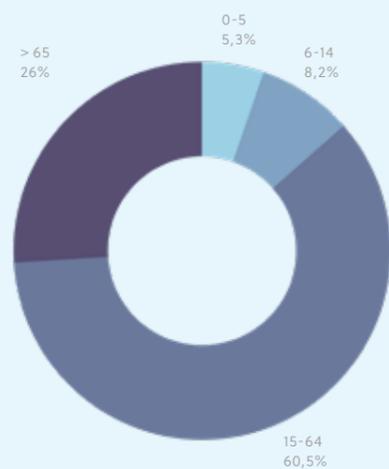
Stadtteilportrait

# Wohnen in der Kettlersiedlung

Charmante Siedlungshäuser inmitten der Natur und doch nah am Nürnberger Zentrum – die zum Bezirk Trierer Straße gehörende Kettlersiedlung ist besonders bei Familien beliebt. Doch die Gegend besticht nicht nur mit naturnahen Freizeitmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung, sondern auch durch ihre Nachbarschaft: Nördlich angrenzend entwickelt sich der neue Stadtteil Lichtenreuth. Hier entstehen in den nächsten Jahren neben Wohnraum u.a. Kitas, Einkaufs- und Gastroflächen und der Campus der neuen TU Nürnberg. Ein Umfeld mit Potenzial.



VERTEILUNG EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER



ALTERSSTRUKTUR



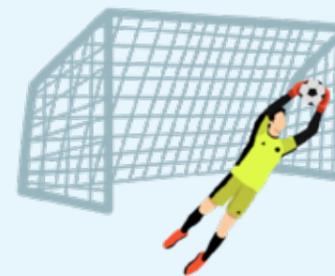
**90469**  
**Nürnberg**



**5.130**  
**Einwohner**



DURCHSCHNITTLICHE HAUS-KAUFPREISE (BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORTANALYSE IMMOBILIENSCOUT24)



Naturnähe (vor allem Waldflächen im Süden) | parkähnlicher Südfriedhof (größter Friedhof Nürnbergs) | familienfreundliche Wohnlage mit guter Nachbarschaft | TSV Falkenheim | viele Freizeitmöglichkeiten, z.B. Tretbootfahren am Dutzensteich (ca. 20 Min. mit dem Fahrrad) | Tram-Anbindung ins Nürnberger Zentrum | Traditionsbäckerei und Café Woitinek

Einfamilienhaus im Nürnberger Süden

# Für Gartenliebhaber

Gut versteckt hinter einem grünen Blätterdach befindet sich dieses Einfamilienhaus mit großem Garten. Das Haus ist Teil der Kettlersiedlung, einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet im Süden Nürnbergs. Ins Stadtzentrum sind es ca. 15 Minuten mit dem Auto.

Das Haus verfügt über 2 Etagen und einen großen Keller. Das Herzstück ist das ca. 34 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer. Hier können Sie es sich im Winter vor dem Kamin gemütlich machen und im Sommer führt es sie auf die Terrasse und in den Garten. Dieser verläuft um das ganze Haus – und wartet nur auf Ihren grünen Daumen.

Das halbe Zimmer (kleiner als 10 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss sowie der großzügige Flur im Erd- und Dachgeschoss bieten Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Homeoffice, Lese- oder Spielecke).

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. An eines der Schlafzimmer grenzt ein Balkon.

Das Haus ist in einem altersgemäßen Zustand und daher in einigen Punkten renovierungsbedürftig (u.a. Fußböden, Wände, Fenster). Gerne unterstützen wir Sie dabei mit unserem Handwerkernetzwerk.

## Zuhause in der Kettlersiedlung

In guter Nachbarschaft zu den Stadtteilen Falkenheim und Gartenstadt ist die Kettlersiedlung eine geschätzte Wohngegend für Familien. Ein Supermarkt, ein Kindergarten und eine Grundschule sind gut zu Fuß erreichbar und die Umgebung bietet mit Spielplätzen, einem Sportverein und der Nähe zum Dutzendeich zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

## Sie sind auf Grundstücksuche?

Aktuell verkaufen wir außerdem ein 481 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Kettlersiedlung. Laut positivem Bauvorbescheid kann hier eine Doppelhaushälfte an das bestehende Haus des Nachbargrundstücks angebaut werden. Mehr Infos dazu unter: [www.immonuernberg.de/grundstueck](http://www.immonuernberg.de/grundstueck)

Jetzt mehr über das Einfamilienhaus erfahren!



- ✓ grüne Wohnlage
- ✓ altersgemäß/renovierungsbedürftig
- ✓ Terrasse und Balkon
- ✓ sofort verfügbar



90469  
Nürnberg



ca. 158m<sup>2</sup>



3,5



559.000

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS: 156,0 KWH/M<sup>2</sup>A, E, ÖL, BJ 1977 (WÄRMEEERZEUGER 2008) | 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

In den letzten Monaten haben wir wieder einige Schlüssel übergeben. Von der 3-Zimmer-Mietwohnung in Nürnberg-St. Johannis bis zum Einfamilienhaus im Landkreis Erlangen-Höchstadt konnten viele Mieter und Käufer ihr neues Zuhause beziehen. Hier haben wir eine kleine Auswahl unserer letzten Verkäufe und Vermietungen für Sie zusammengestellt. Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie online unter: [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

»Ein erfrischend  
ehrlicher Termin.«  
IMMOBILIEN-  
INTERESSENT

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

»Alles in allem bekam  
ich ein komplettes  
Rundum-Sorglos-  
Paket zu absolut fairen  
Konditionen«  
EIGENTÜMER,  
EIGENTUMSWOHNUNG IN  
NÜRNBERG



# Mini-Quiche mit Brokkoli

Schnell zubereitet und immer gerne gegessen

Abstammend von dem elsässischen Wort "Kichel" oder auch „Kuechel“ bedeutet das Wort Quiche einfach Kuchen. Und genau das ist es auch: Ein deftiger Kuchen. In der ursprünglichen Zubereitung wurde für die „Quiche Lorraine“ ein Brotteig mit Speckwürfeln, Ei und Schmand gefüllt und gebacken. Heute findet man aber die unterschiedlichsten Versionen: Von der Spinat- über die Lachs- bis hin zur Kürbis-Quiche sind der Kreativität und den Geschmacksvorlieben keine Grenzen gesetzt. Im Rezept haben wir uns für eine Mini-Quiche entschieden, in der wir den klassischen Speck mit knackigem Brokkoli ergänzen. Durch den Schmand wird sie besonders cremig.

## Zutaten

- 350 g Blätterteig
- ½ Brokkoli (geschnitten ca. 200 g)
- 150 g Speckwürfel
- 2 Eier
- 100 ml Sahne
- 150 g Schmand
- 100 g geriebener Käse
- Salz, Pfeffer & Muskat (gerieben)
- Muffinförmchen/-backblech

## Zubereitung

**Schritt 1:** Backofen auf 220 °C Ober-/Unterhitze vorheizen. Brokkoli in kleine Röschen schneiden und in gesalzenem Wasser ca. 2 Minuten blanchieren. Mit kaltem Wasser abschrecken und abtropfen lassen.

**Schritt 2:** Blätterteig in 12 Kreise (oder auch Quadrate) schneiden und die Muffinförmchen oder das eingefettete Muffinbackblech damit

auslegen. Boden und Rand sorgfältig andrücken.

**Schritt 3:** Eier, Schmand, Sahne und Käse verquirlen und mit Salz, Pfeffer und Muskat würzen.

**Schritt 4:** Brokkoli und Speckwürfel in die Muffinformen geben und mit der Eimasse übergießen.

**Schritt 5:** Im Backofen 25-30 Minuten backen, bis die Quiches goldbraun sind.

## Für jeden Anlass

Ob als Fingerfood, wenn Freunde zu Gast sind, als Soulfood nach einem anstrengenden Tag oder als Mealprep fürs Lunch im Büro: Die Mini-Quiches sind ein absoluter Dauerbrenner.

*Vegetarische Variante? Einfach die Speckwürfel durch ein Veggie-Produkt oder z.B. geräucherten (und vorher angebratenen) Tofu ersetzen.*

SCHWIERIGKEIT



KOCHZEIT

25 Min.

PERSONEN

2-3

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 3

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



## Ausgabe 2

- Vermietung für Einsteiger
- Verkauf oder Vermietung – so entscheiden Sie richtig
- Fliesen renovieren mit dem Klicksystem von Click'n Tile
- Neubau vs. Bestand – was passt besser zu mir?



## Ausgabe 1

- Immobilie als Kapitalanlage – warum das Sinn macht
- Akustikpaneele von WoodUp
- Smart Home – so erleichtert es Ihren Alltag
- Blick in unsere Sanierungsprojekte

Jetzt bisherige  
Magazin-Ausgaben  
online durchblättern!



## 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 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 **Tipps belohnen wir mit 15% unserer Provision**. Tippsgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst. Mehr unter [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

### Schritt 1: Kontaktaufnahme

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

### Schritt 2: Maklerauftrag

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

### Schritt 3: Verkauf

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



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

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH  
Mühlbachstraße 7  
71522 Backnang

**Veröffentlichung:** 04/2024 (Auflage 3)

**Erscheinungsweise:** 2 Ausgaben/Jahr

**Auflage:** 250 + Online-Ausgabe

### Bildnachweise:

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

