

ImmoNürnberg Immobilienmagazin

INPLACE



STROMSPAR-TIPP

BALKONKRAFT- WERKE

Günstig Strom erzeugen
auf Balkonien

Seite 16

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Was ist erlaubt - was
dürfen Vermieter?

Seite 46

COOL- DOWN

Neue Bodenrichtwerte 2024 und aktuelle Entwicklungen
am Nürnberger Immobilienmarkt ab Seite 4

AUSGABE 5



Hallo erstmal!

Vor zwei Jahren stand auf dem Titel unseres ersten Magazins noch „Der Preis bleibt heiß“ am Nürnberger Immobilienmarkt. In dieser nun schon 5. Ausgabe ist die Headline eine andere. Die Marktlage hat sich gewandelt und wir werfen einen Blick auf die neuen Gegebenheiten. Außerdem beschäftigen wir uns mit den Vor- und Nachteilen von Balkonkraftwerken und räumen mit gängigen Energiespar-Märchen auf. Das und vieles mehr können Sie jetzt – gerne mit einer Tasse Tee oder Kaffee in der Hand – lesen. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen dabei!

Tina Ebermann
Geschäftsführerin ImmoNürnberg | Marketing

INHALT

Immobilienmarkt

Neue Bodenrichtwerte	4
Cool-down am Markt	8

Immobilienverkauf

Immobilie bewerten: 3 Optionen	32
Vermietete Wohnung verkaufen	34

Immobilienkauf

Stolperfalle: Kaufnebenkosten	28
-------------------------------	----

Vermietung

Höhere Miete nach Modernisierung	46
----------------------------------	----

Immobilien

Mit Weitblick in Nürnberg-Wöhrd	12
Zuhause in sanierter Postfiliale	14
Apartments in Campus-Nähe	26
Doppelhaushälfte für Gartenfans	30
Sanierungswohnung in St. Johannis	40
3-Parteien-Haus nahe Westpark	48
Zirndorf: Neubau am Park	50
Stadthaus in St. Lorenz	56

Wohnen

Günstiger Strom: Balkonkraftwerke	16
Energiespar-Märchen	22
Einfach dufte: Zirbenmöbel	42
Stadtteil-Porträt: St. Lorenz	54
Rezeptidee: Paella	60

ImmoNürnberg

Dürfen wir vorstellen?	24
Sanierungsprojekt hinter der Burg	36
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).

Neue Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind ein wichtiger Indikator für den Immobilienmarkt in Nürnberg. Sie dienen als Kennzahl bei der Wertermittlung von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen und spiegeln ganz allgemein die Entwicklungen am Markt wider. Wie sich die Bodenrichtwerte 2024 in Nürnberg verändert haben und was das für die Immobilienpreise bedeutet, lesen Sie hier.

Was sind Bodenrichtwerte?

Kurz zur Erklärung: Die Bodenrichtwerte geben an, wie viel ein Quadratmeter Grund in einem bestimmten Gebiet durchschnittlich wert ist. Nürnberg ist hierfür in aktuell 1.263 Zonen unterteilt. Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg wertet alle zwei Jahre die Grundstücks- und Immobilienverkäufe innerhalb dieser Gebiete aus und fasst die Durchschnittspreise in einer Bodenrichtwertkarte zusammen.

Bei der Bewertung von Immobilien und Grundstücken wird dieser Bodenwert – als ein wichtiger Faktor – mit herangezogen. Das gilt auch für Eigentumswohnungen. Als Käufer erwerben Sie nämlich nicht nur die Wohnung, sondern auch einen Anteil am Grundstück. Abhängig von der Größe der Wohnung und den daraus resultierenden Miteigentumsanteilen ist dieser unterschiedlich hoch.

Gehen also die Bodenrichtwerte nach oben oder unten, beeinflusst das auch den Wert der Wohnung. Gleiches gilt bei Häusern und Grundstücken.

Trendwende am Nürnberger Immobilienmarkt

Die neuen Bodenrichtwerte (mit Stichtag 01.01.2024) zeigen: Während in den letzten Jahren die Bodenrichtwerte in den meisten Zonen kontinuierlich angestiegen sind, sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise jetzt in vielen Gebieten gesunken. Das gilt auch für gefragte Stadtgebiete wie St. Johannis oder den Nürnberger Norden. Diese Entwicklung ist aber wenig überraschend, nachdem die Immobilienpreise in den letzten beiden Jahren rückläufig waren.

Das geht auch aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 hervor, der zeitgleich mit den Bodenrichtwerten vom

Die Bodenrichtwerte können für eine einzelne Zone oder als Gesamtüberblick kostenpflichtig über die Stadt Nürnberg bestellt werden.



BODENRICHTWERTKARTE

Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlicht wurde. Der Bericht liefert einen guten Überblick über das lokale Marktgeschehen und die Entwicklung der Immobilienpreise. Die Daten und Analysen basieren auf der Auswertung aller registrierten Kaufverträge eines Jahres. Das Ergebnis: Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch die Geldumsätze sind bei fast allen Teilmärkten wie Eigentumswohnungen (insbesondere Neubau) und unbebauten Grundstücken gesunken.

Auswirkungen auf die Immobilienpreise

Anhand von vier Beispielen aus Nürnberg zeigen wir, wie sich die Grundstückswerte in den letzten Jahren verändert haben:

Beispiel 1: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-St. Johannis
 - Grundstücksgröße 286 m²
 - Miteigentumsanteile 107,63/1.000

Beispiel 2: Freistehendes Haus in Nürnberg-Reichelsdorf
 - ca. 255 m² Wohnfläche, 6 Zimmer
 - Grundstücksgröße 731 m²

Beispiel 3: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-Gaulnhofen
 - Grundstücksgröße 1.199 m²
 - Miteigentumsanteile 138,47/1.000

Beispiel 4: Grundstück in Nürnberg-Kornburg
 - Grundstücksgröße 685 m²

In der Grafik rechts wird deutlich, dass die Grundstückswerte in 2024 im Vergleich zu 2022 deutlich gesunken sind.

Das große Aber

Bedenken Sie bei der Aussagekraft der Bodenrichtwerte drei wichtige Aspekte: Erstens bildet der Bodenrichtwert immer nur einen Durchschnittswert verschiedener Grundstücks- und Immobilienverkäufe ab. Zweitens beruhen die Werte auf getätigten Verkäufen: In Gebieten mit weniger Verkäufen ändern sich die Werte nicht so stark wie in Gebieten mit mehr Verkäufen. Es kommt also immer auf die Betrachtung des jeweiligen Gebiets an. Drittens berücksichtigt der Bodenrichtwert nicht die individuellen Besonderheiten eines Grundstücks beziehungsweise einer Immobilie (z. B. gefragte Lage, gute Bebaubarkeit, Ausblick, Infrastruktur). Diese können den Wert eines Grundstücks oder einer Immobilie aber positiv beeinflussen.

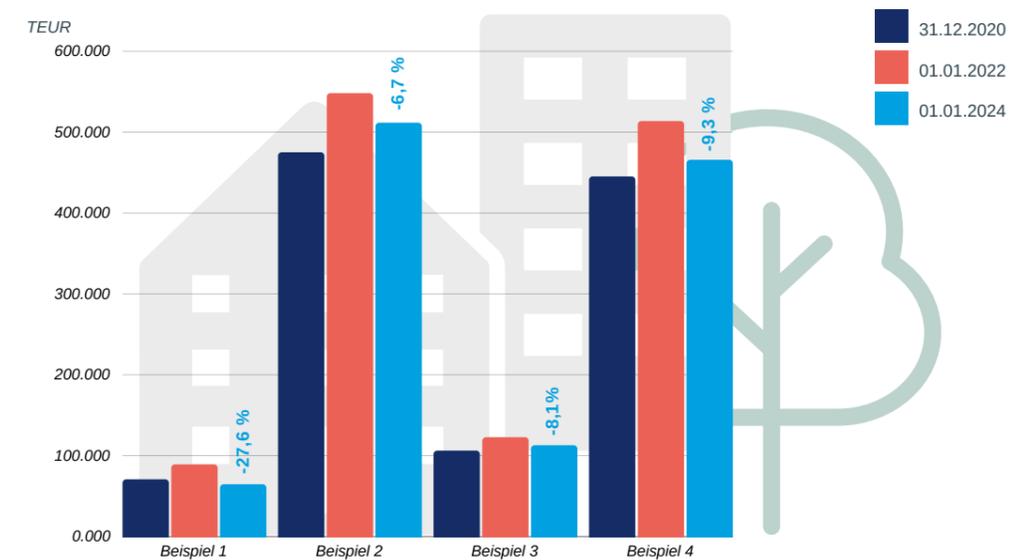
Bei einer Wertermittlung haben wir genau solche Faktoren im Blick und können Ihnen daher sehr differenziert sagen, was Ihre Immobilie wert ist. Es ist also immer empfehlenswert, einen Profi zu kontaktieren. Nur dann haben Sie Gewissheit.

Was ist meine Immobilie jetzt wert?

Sie denken über einen Immobilienverkauf nach und wollen wissen, was Ihre Immobilie in der aktuellen Marktlage wert ist? Gerne erstellen wir für Sie eine kostenfreie Wertermittlung. Mehr unter: www.immonuernberg.de/bewertung

4 Beispiele

Entwicklung der Grundstückswerte



Grundstückswert = Bodenwert in €/m² x Grundstücksgröße x Miteigentumsanteile (nur bei Wohnungen)

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4
Bodenwert (Stichtag 31.12.2020)	2.300 €/m ²	650 €/m ²	640 €/m ²	650 €/m ²
Grundstückswert	70.799 €	475.150 €	106.256 €	445.250 €
Bodenwert (Stichtag 01.01.2022)	2.900 €/m ²	750 €/m ²	740 €/m ²	750 €/m ²
Grundstückswert	89.268 €	548.250 €	122.859 €	513.750 €
Bodenwert (Stichtag 01.01.2024)	2.100 €/m ²	700 €/m ²	680 €/m ²	680 €/m ²
Grundstückswert	64.642 €	511.700 €	112.897 €	465.800 €

© ImmoNürnberg

Cool-down am Markt

Für die Unternehmen der Immobilienbranche, Immobilienbesitzer und Kaufinteressenten waren die letzten zwei Jahre ein Kraftakt. Enorme Zinssteigerungen, eine gelähmte Baubranche und Kostensteigerungen in fast allen Lebenslagen sorgten für erschwerte Bedingungen auf dem Immobilienmarkt. Heute befinden wir uns gefühlt im Cool-down – einer Abkühlphase mit rückläufigen Zinsen, niedrigeren Verkaufspreisen und einer langsam steigenden Nachfrage. Durchatmen für alle Beteiligten.

4 große Änderungen am Immobilienmarkt

Mit den anhaltenden Herausforderungen zeichnet sich heute ein anderes Bild vom Immobilienmarkt ab als noch vor wenigen Jahren.

Niedrigere Verkaufspreise

Vor allem bei sanierungsbedürftigen Immobilien ist ein großer Abschwung spürbar und angesichts hoher Sanierungskosten und vieler (energetischer) Auflagen – z. B. im Hinblick auf das neue Heizungsgesetz – wird auch in Zukunft ein Verkauf nicht leicht.

Vom Verkäufer- zum Käufermarkt

Immobilien suchende, die jetzt am Markt unterwegs sind, haben mehr Auswahl und weniger Entscheidungsdruck. Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert. Wer als Verkäufer mit seiner Immobilie die Aufmerksamkeit der Käufer gewinnen will, muss positiv auffallen. Das gelingt vor allem mit guten Bildern und hilfreichen Informationen zur Immobilie. Darüber hinaus ist Flexibilität beim Preis gefragt, da viele Käufer mehr als früher in die Verhandlung gehen.

Preisübertreibung Adieu

Vor dem großen Umschwung am Immobilienmarkt konnte man in Nürnberg – etwas überzogen dargestellt – alles für jeden Preis verkaufen. Das ist nun vorbei. Mehr denn je kommt es auf eine fundierte Preisermittlung mit Blick auf das aktuelle Marktgeschehen an.

Längere Bank-Bearbeitungszeiten

Auch wenn es weniger Immobiliendarlehen gibt, sind die Bearbeitungszeiten bei den Banken oftmals deutlich länger. Erhielt man früher nach 2 bis 3 Wochen eine Rückmeldung, wartet man jetzt ca. 6 bis 8 Wochen.



Gesunkene Verkaufspreise

vor allem bei Immobilien mit Sanierungsbedarf

Verkäufer- vs. Käufermarkt

Weniger Käufer treffen auf mehr Angebote



Adieu, Preisübertreibungen

Realistische Marktpreiseinschätzungen sind das A und O

Banken brauchen länger

Rückmeldung dauert bis zu acht Wochen



© ImmoNürnberg

AKTUELLE ZAHLEN

Nürnberger Immobilienmarkt 2024 - so entwickeln sich die Zahlen

Bis Mitte/Ende 2022 kannte die Immobilienpreiskurve nur den Weg nach oben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen stieg in Q3/2022 auf bis zu 4.352 €. Mit den gestiegenen Zinsen und der rückläufigen Nachfrage nach Immobilien wurden Wohnungen ein Jahr später im Schnitt für 3.898 €/m² (Q3/2023) verkauft. Dieser Abwärtstrend setzt sich 2024 fort: Anfang des Jahres sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis auf 3.819 €/m² (Q1/2024). Auch bei Häusern ließen sich im letzten Jahr Preissenkungen beobachten. In Q2/2023 stiegen die Quadratmeterpreise zwar noch einmal an, doch ab Q3/2023 sanken sie von durchschnittlich 4.815 €/m² (Q2/2023) auf 4.413 €/m² in Q1/2024.

In beiden Teilmärkten zeigt sich zwar ein weiterhin rückläufiges Kaufpreisniveau, das Ausmaß der Preissenkungen wird aber bei Wohnungen zunehmend schwächer. Auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ist der Preisrückgang mit -0,5 % in Q1/2024 deutlich geringer als im Vorjahr. Der Häusermarkt zeigt mit -3,3 % in Q1/2024 einen noch stärkeren Preisrückgang als der Wohnungsmarkt. Es bleibt spannend, wie die Zahlen im nächsten Quartal aussehen. Viele Immobilienexperten gehen von einer Stabilisierung der Preise und einem weiteren Zuwachs der Nachfrage aus.

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



Top 5 der Stadtteile in Nürnberg

Der Preis einer Immobilie wird auch durch die Lage beeinflusst. So gibt es in Nürnberg einige Stadtteile, die besonders beliebt – und entsprechend teuer – sind: Die Nürnberger Altstadt führt die Liste an. Im nördlichen St. Sebald liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis derzeit bei 4.643 €. Im südlicheren St. Lorenz zahlen Kaufinteressenten durchschnittlich 4.539 €/m². An dritter Stelle steht St. Johannis. Eine Wohnung in dem westlich der Altstadt gelegenen Stadtteil kostet im Schnitt 4.189 €/m². Die weiter östlich gelegenen Stadtteile Wöhrd (4.168 €/m²) und Mögeldorf (4.140 €/m²) schließen die Top 5 ab.

Mieten unverändert hoch

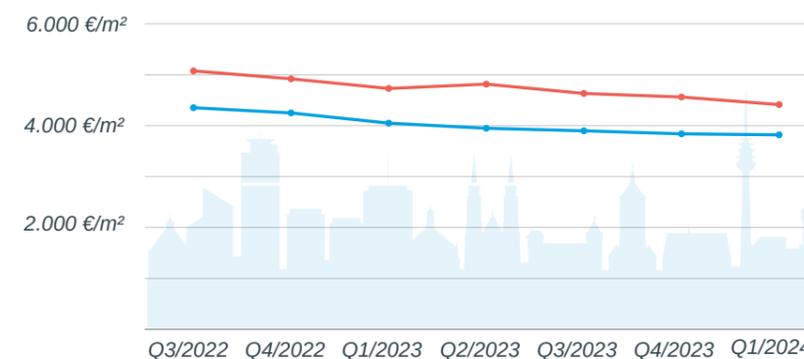
Während die Kaufpreise 2023 gesunken sind, zeigt sich bei den Mietpreisen ein anderes Bild. Sowohl für Häuser als auch für Wohnungen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Vermietung gestiegen. Bei Wohnungen von 10,47 €/m² in Q1/2023 auf 10,89 €/m² in Q1/2024. Das macht z. B. bei einer 85 m² großen Wohnung eine höhere Kaltmiete von knapp 75 € im Monat aus. Der Grund für die Mietsteigerungen dürfte in der ohnehin angespannten Wohnraumsituation in Nürnberg liegen, die durch weniger realisierte Bauprojekte noch einmal befeuert wurde.

-10,1% Sinkende Kaufpreise für Immobilien

Seit Ende 2022 ist ein Rückgang der Preise für Wohnungen und Häuser (-13,1 %) in Nürnberg spürbar (Q4/2022 vs. Q1/2024).

Eigentumswohnungen
Häuser

atlas.immobilienscout24.de



3.819 €/m²
Q1/2024

4.352 €/m²
Q3/2022

Ein Beispiel:
Für eine **Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche** zahlten Immobilienkäufer im Herbst 2022 im Schnitt 413.440 €; im ersten Quartal 2024 sind es noch 362.805 €. Das macht eine **Differenz von 50.635 €**.

© ImmoNürnberg

Eigentumswohnung in Nürnberg-Wöhrd

Herrlicher Weitblick

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

Der Grundriss der Wohnung ist in einen Wohn- und Schlafbereich unterteilt. Ersterer ist zum Park hin ausgerichtet, sodass Sie aus den großen Fensterfronten direkt ins Grüne blicken. Das Wohn- und Esszimmer ist mit ca. 32,5 m² sehr geräumig. Neben befindet sich die offene Küche.

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

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

Zu Hause in Nürnberg-Wöhrd

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

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



- ✓ 8. OG (mit Aufzug)
- ✓ Süd-Loggia
- ✓ altersgemäß
- ✓ TG-Stellplatz



**90489
Nürnberg**



ca. **137** m²



4

ENERGIEEFFIZIENZ: VERBRAUCHSAUSWEIS: 114 KWH/M²A, D, ÖL, BJ 1967
(1991 WÄRMEEINZEUGER) | KÄUFERPROVISION: 2,50 % (INKL. 19 % MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

kontakt@immonuernberg.de

Eigentumswohnung in Nürnberg-Wöhrd

In sanierterer Postfiliale

An die Punkte "kurze Wege ins Zentrum" und "schnell im Grünen" können Sie bei dieser Wohnlage einen Haken setzen: Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus nordöstlich der Altstadt. Zum Laufer Turm und damit mitten ins Geschehen sind es nur 6 Minuten zu Fuß. Genauso weit ist es in den Stadtpark. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss - und damit genau in dem Teil, wo früher die Postfiliale war.

Ein offener Schnitt, über 3m hohe Decken, große Fensterfronten – mit der Sanierung der ehemaligen Postfiliale ist 2012 eine Wohnung mit sehr viel Wohnflair entstanden. Das Herzstück ist der ca. 31,5 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich. Wenn Sie es sich nicht hier gemütlich machen, dann wahrscheinlich auf Ihrem Balkon. Er zeigt nach Süden in den Innenhof und lässt sich mit vielen Pflanzen zu einem echten Wohlfühlort im Freien machen. Neben dem Wohnzimmer gibt es auch vom Schlafzimmer aus einen Zugang auf den Balkon.

Ein weiterer Vorteil der Wohnung: Sie verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC mit Anschluss für die Waschmaschine.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt und erst ab Ende Mai 2025 verfügbar. Für den Kauf gibt es zwei Optionen, die wir Ihnen im Exposé und gerne auch im persönlichen Gespräch erläutern.

Zu Hause in Nürnberg-Wöhrd

Der Stadtteil liegt östlich der Nürnberger Altstadt und verbindet Stadt- und Naturnähe bestens miteinander: Der Stadtpark ist ganz in der Nähe, ebenso der Cramer-Klett-Park und zum Wöhrder See spazieren Sie nur 15 Minuten. Gleichzeitig gelangen Sie mit der U-Bahn auf kurzem Wege zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, ein Kino, Fitnessstudio uvm. finden Sie im direkten Wohnumfeld bzw. in den benachbarten Stadtteilen Rennweg und Schopenhof.

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



- ✓ saniert
- ✓ mit Süd-Balkon
- ✓ 6 Min. in die Altstadt
- ✓ 3 Min. zur U-Bahn



**90489
Nürnberg**



ca. **90** m²



3

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 02

kontakt@immonuernberg.de



Balkonkraftwerke

Günstig Strom erzeugen auf Balkonien

Stecker in die Steckdose und auf dem heimischen Balkon den eigenen Strom erzeugen? Das klingt angesichts hoher Energiepreise für viele Mieter und Eigentümer sehr verlockend. 2023 meldeten die Deutschen 300.000 neue Balkonkraftwerke an. Allein in Mittelfranken hat sich die Zahl der Anmeldungen in den vergangenen Jahren vervierfacht. Wir verraten Ihnen, ob sich die Mini-Solaranlagen wirklich lohnen und was es rechtlich zu beachten gibt.

So funktioniert ein Balkonkraftwerk

Ein Balkonkraftwerk ist eine Mini-Photovoltaik-Anlage, die Sie auf dem Balkon, der Terrasse oder an der Fassade installieren und damit Ihren eigenen Strom erzeugen. Dadurch benötigen Sie weniger Strom von Ihrem Energiezulieferer und machen sich unabhängiger von steigenden Strompreisen.

In der Regel besteht ein Balkonkraftwerk aus ein bis zwei Solarmodulen, die auf der Rückseite mit einem Wechselrichter ausgestattet sind. Diese bringen Sie an oder in Ihrem Balkon an, verbinden das Stromkabel der Solarmodule mit einer Außensteckdose und schon kann es losgehen mit der Stromerzeugung für den eigenen Bedarf.

Die Vorteile

Es gibt einige gute Gründe, sich als Mieter oder Eigentümer ein Balkonkraftwerk anzuschaffen.

→ Sie erzeugen Ihren eigenen Strom und sparen somit einen Teil der Energiekosten, je nach Leistung des Balkonkraftwerks und Ihrem Verbrauch.

→ Die Installation eines Balkonkraftwerks ist einfach. Die Solarmodule werden an einer Halterung am Geländer des Balkons angebracht und per Stromkabel mit einer Außensteckdose verbunden.

→ Bei einem Umzug können Sie die Mini-Photovoltaik-Anlage mitnehmen und in der neuen Wohnung anbringen.

→ Sie nutzen erneuerbare Energien und verringern Ihren ökologischen Fußabdruck.

→ Sie zahlen keine Steuern für die Nutzung des Balkonkraftwerks, da Sie für die Stromerzeugung keine Vergütung erhalten.

Die Nachteile

Auch wenn die Vorteile auf der Hand liegen, gibt es ein paar Nachteile, die Sie vor der Anschaffung beachten sollten.

→ Die Mini-Solaranlagen haben keinen Akku, sodass Sie den erzeugten Strom nicht für eine spätere Nutzung speichern können. Der Strom ist also nur tagsüber für den direkten Verbrauch nutzbar.

→ Alles, was Sie nicht verbrauchen, fließt ins Stromnetz. Sie erhalten für den von Ihnen erzeugten Strom aber keine Vergütung.

→ Sie benötigen eventuell einen neuen Zweirichterzähler mit Rücklaufsperrung. Je nach Netzanbieter fallen dafür zusätzliche Kosten an.

→ Im Falle eines Stromausfalls funktionieren die Mini-Solaranlagen nicht, da sie keinen Speicher haben.

Überschaubare Kosten

Lohnt sich also die Anschaffung? Die Kosten fallen bei Balkonkraftwerken im Vergleich zu normalen Photovoltaik-Anlagen überschaubar aus. Ein Modul für ein Balkonkraftwerk kostet circa 500 €. Hinzu kommen Kosten für Anschlusskabel, Halterung, Stromzähler und Installation.

In einigen Bundesländern und in vielen Städten gibt es zudem eine Förderung für Balkonkraftwerke. Erlangen etwa fördert im Jahr 2024 die Anschaffung von Balkonkraftwerken mit 50 € pro 100 Watt Leistung, für eine 600-Watt-Anlage sind somit maximal 300 € möglich.

Auch hohe Reparaturkosten müssen Sie in der Regel erst mal nicht befürchten. Viele Hersteller von Balkonkraftwerken bieten eine Garantie von bis zu 25 Jahren an. Dadurch lohnt sich die Anschaffung der Geräte bei sonnigen Balkonen durch die Stromkostensparnis meist nach sieben bis zwölf Jahren.

Rechtslage in 2024

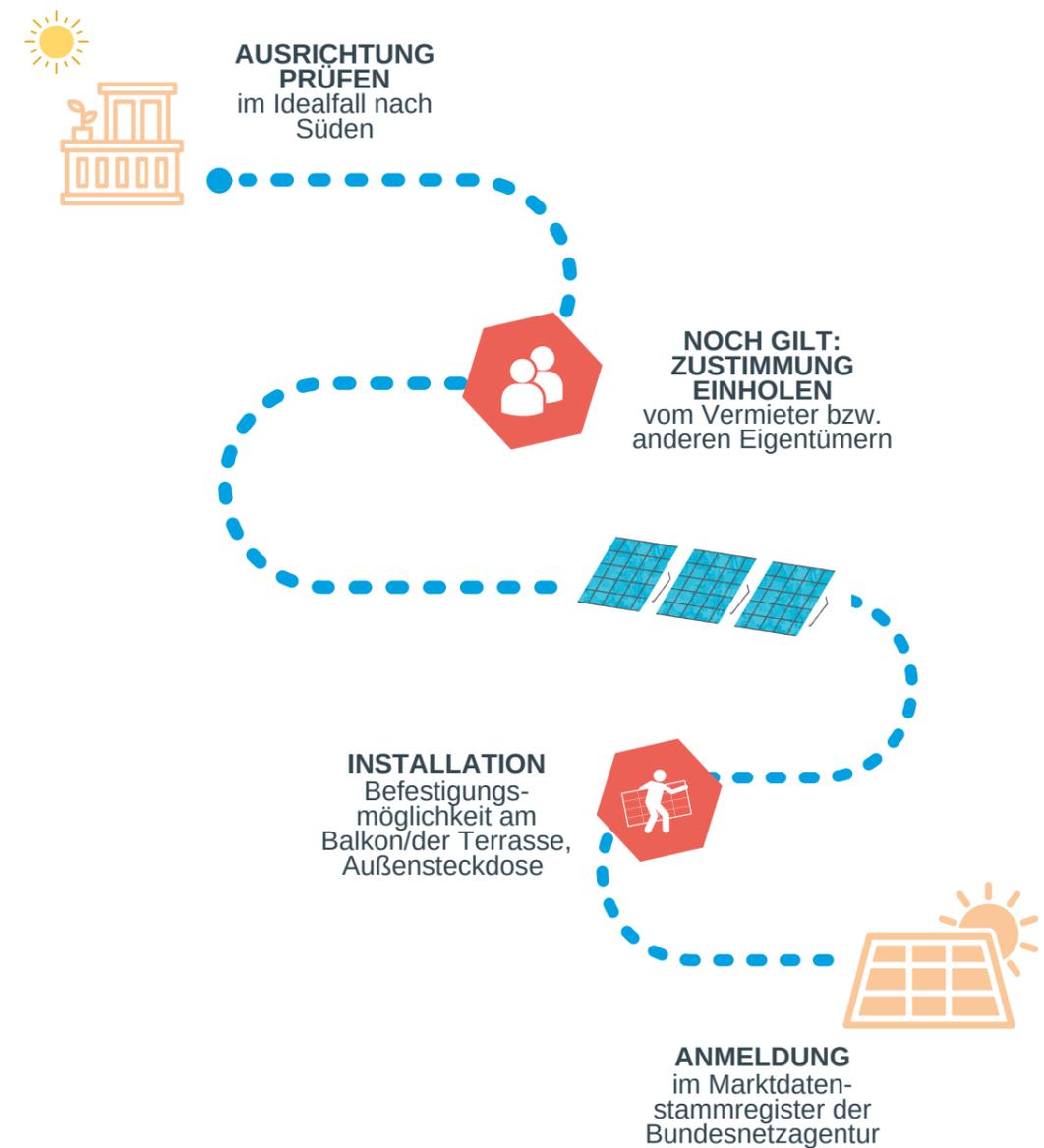
In diesem Jahr gibt es noch mal gute Nachrichten für Nutzer von Balkonkraftwerken. Durch das neue Gesetz "Solarpaket 1" wird zum einen das Anmeldeverfahren im Marktdatenstammregister vereinfacht.

Zum anderen können Sie in Zukunft auch Solarmodule mit einer höheren Spitzenleistung von bis zu 2000 Watt betreiben. Auch der Wechselrichter darf dann maximal 800 Watt statt wie bisher 600 Watt einspeisen. So können Sie auch bei schwachen Lichtverhältnissen oder Wolken mit dem Balkonkraftwerk mehr Strom erzeugen.

Unser Fazit

Balkonkraftwerke sind eine einfache und kostengünstige Alternative für Mieter und Eigentümer, für die keine größere Photovoltaik-Anlage infrage kommt und die den erzeugten Strom tagsüber selbst verbrauchen. Die Anschaffung kann sich je nach Standort und Nutzung schon nach einigen Jahren rentieren.

4 Schritte zum eigenen Balkonkraftwerk



© ImmoNürnberg

Häufige Fragen



Brauche ich eine Genehmigung, um ein Balkonkraftwerk zu installieren?

Balkonkraftwerke sind nicht genehmigungspflichtig und haben nur wenige rechtliche Vorgaben. Holen Sie sich aber vorab auf jeden Fall die Zustimmung Ihres Vermieters oder der Hausverwaltung ein. Und melden Sie die Mini-Solaranlage im Marktdatenstammregister der Bundesnetzagentur an.

Welche Kosten kommen auf mich zu?

Günstige Komplettpakete gibt es ab etwa 600 €, teurere Modelle können bis zu 1.200 € kosten. Mit hohen Reparatur- und Wartungskosten müssen Sie in der Regel nicht rechnen, da viele Hersteller eine Garantie bis zu 25 Jahren anbieten.

Wie hoch ist die Ersparnis bei den Stromkosten?

Ein typisches Stecker-Solarmodul liefert bei optimaler Ausrichtung etwa 200 bis 300 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Zwei Module liefern dementsprechend die doppelte Menge Strom. Bei einer Leistung von 600 Watt und einem Strompreis von 40 Cent je Kilowattstunde können Sie so jährlich bis zu 240 € sparen.

Ist mein Balkon für ein Balkonkraftwerk geeignet?

Ideale Voraussetzungen bieten Balkone mit Südausrichtung, da hier im Tagesverlauf die meisten Sonnenstrahlen aufgenommen werden können. Die neueren Balkonkraftwerke mit höherer Spitzenleistung bis zu 2000 Watt können aber auch bei schlechteren Lichtverhältnissen mehr Strom erzeugen.

Welche Versicherung brauche ich für ein Balkonkraftwerk?

Das Balkonkraftwerk versichern Sie über Ihre Hausratversicherung gegen Schäden durch Sturm, Hagel, Feuer und Blitzeinschlag. Bei Immobilienbesitzern, die ihre Mini-Solaranlagen fest mit dem Gebäude oder Dach verbunden haben, sind diese in der Wohngebäudeversicherung mitversichert. Schäden, die die Stecker-Solaranlage bei anderen Personen verursacht, deckt die private Haftpflichtversicherung ab.

Was passiert, wenn ich mein Balkonkraftwerk nicht anmelde?

Wer seine Mini-Solaranlage nicht im Marktdatenstammregister registrieren lässt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann nach § 95 des Energiewirtschaftsgesetzes ein Bußgeld von bis zu 50.000 € nach sich ziehen.

Gibt es in Nürnberg und Umgebung eine Förderung für Balkonkraftwerke?

Seit Januar 2023 gibt es durch den Wegfall der Mehrwertsteuer für Balkonkraftwerke zumindest eine einheitliche bundesweite Förderregelung. Das Land Bayern und die Stadt Nürnberg haben aktuell keine ausgewiesene Förderung für die Anschaffung von Balkonkraftwerken. In Erlangen und Fürth gibt es Zuschüsse. Fragen Sie vor der Anschaffung aber auch bei Ihrem Energieversorger nach. Mitunter gibt es auch da Fördermöglichkeiten.

Wie viel Energie kann ein Balkonkraftwerk erzeugen? Reicht es, um den eigenen Strombedarf zu decken?

Experten schätzen, dass ein Haushalt mit einem Balkonkraftwerk circa 10 bis 20 % seines Stroms selbst produzieren kann. Der Stromzähler läuft dann einfach langsamer. Wie viel Strom erzeugt wird, hängt aber von der Ausrichtung der Anlage sowie von den jährlichen Sonnenstunden in der Region ab.

Es war einmal ...

Wer kennt sie nicht? Die (Ammen-)Märchen, die uns im Alltag begegnen und deren Unwahrheiten uns manchmal erst Jahre später bewusst werden. Wir räumen heute mit sechs Märchen über das Energiesparen auf, die der eine oder andere vielleicht kennen wird ...



#1 Immer das Licht ausschalten, das spart Energie.

Hier kommt es auf das Leuchtmittel an. Das ständige Ein- und Ausschalten kann bei Energiesparlampen tatsächlich mehr Energie verbrauchen. Je nach Typ zieht die Lampe während des Einschaltzyklus so viel Energie, wie sie anschließend in etwa drei bis fünf Minuten Betrieb verbraucht. Am meisten Energie lässt sich einsparen, indem Sie generell nur LED-Lampen verwenden.

#2 Nachts ist der Strom günstiger - da wasche ich Wäsche.

Im Gegensatz zu Omas Zeiten haben die meisten Stromlieferanten heute keinen gesonderten Nachtтариф mehr. Und selbst wenn, ist die Ersparnis zu marginal, als dass es sich lohnen würde, Haushaltsgeräte nur noch nachts zu verwenden.

Außerdem: Wer seine Waschmaschine, Spülmaschine oder seinen Trockner öfter abends oder nachts laufen lässt, riskiert Ärger mit seinen Nachbarn.

#3 Mit dem Kurzwaschprogramm der Waschmaschine spare ich Strom.

Das Kurzwaschprogramm der Waschmaschine verbraucht sogar mehr Strom als ein normaler Waschgang.

Es muss mehr Energie aufgebracht werden, um in kürzerer Zeit auf das Waschergebnis zu kommen.

#4 Per Hand abwaschen verbraucht weniger Wasser als der Geschirrspüler.

In der Regel ist der Geschirrspüler die sparsamste Methode, vor allem wenn die Spülmaschine erst eingeschaltet wird, wenn sie voll ist. Nur bei Single-Haushalten kann es sich lohnen, das Geschirr per Hand zu spülen.

#5 Ein voller Kühlschrank verbraucht mehr Strom als ein leerer.

Tatsächlich gilt: Je leerer der Innenraum ist, desto schneller entweicht die gekühlte Luft. Das steigert wiederum den Energieverbrauch.

#6 Wenn ich Geräte im Standby-Modus lasse, spare ich Energie.

In Wirklichkeit verbrauchen Geräte im Standby-Modus immer noch eine ganze Menge an Energie. Deshalb ist es besser, sie ganz auszuschalten, wenn sie nicht gebraucht werden.

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/bewertung

Mehr über uns und unsere Referenzen:



Hallo!

WIE KÖNNEN WIR HELFEN?



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



Kapitalanlage bei Nürnberg-Lichtenreuth

Apartments in Campus-Nähe

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

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

Hier finden Sie mehr Infos zum Projekt:



Alles drin – voll möblierte Studentenapartments

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

Stressfreie Vermietung für Kapitalanleger

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

Willkommen in Nürnbergs neuem Stadtteil

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



BAY
IKO

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



90441
Nürnberg



ab 20 m²



1



ab 159.882 €

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

Stolperfalle: Kaufnebenkosten

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist ein erhebliches finanzielles Investment. So ist für viele Kaufinteressenten der erste Schritt die Festlegung eines sinnvollen Preislimits für die Immobiliensuche. Was dabei schnell unterschätzt wird: die beim Kauf anfallenden Nebenkosten.

Feste Nebenkosten

Ob Haus oder Wohnung, Neubau oder Sanierungsobjekt - kein Immobilienkauf geht ohne diese Nebenkosten vonstatten:

Notar- und Gerichtskosten

Der Immobilienkauf wird erst durch eine notarielle Beurkundung rechtsgültig. Das heißt, der Kaufvertrag wird in Anwesenheit von Käufer und Verkäufer vom Notar verlesen und unter dessen Aufsicht unterzeichnet.

Die Notarkosten sind in einer Gebührenordnung geregelt und richten sich im Wesentlichen nach dem Kaufpreis.

Im nächsten Schritt wird der Käufer als rechtmäßiger Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Welche Kosten hierfür beim Grundbuchamt anfallen, ist abhängig von der Region. In Nürnberg sollten Sie für diese beiden Posten mit zusätzlichen Kosten von ca. 1,75 % des Kaufpreises rechnen.

Grunderwerbsteuer

Hierbei handelt es sich um eine einmalige Zahlung, die beim Kauf einer

Beispiel

Kaufnebenkosten beim Hauskauf

Kaufpreis		520.000 €
Grunderwerbssteuer	3,5 %	18.200 €
Notar- und Gerichtskosten	1,75 %	9.100 €
Maklerprovision	z. B. 2,5 %	13.000 €
Nebenkosten gesamt		40.300 €

Kaufpreis inkl. Nebenkosten **560.300 €**



© ImmoNürnberg

Mehr zu den Kaufnebenkosten beim Hauskauf erfahren Sie in unserem Blog.



Immobilie oder eines Grundstücks anfällt. Die Höhe bemisst sich prozentual nach dem Kaufpreis der Immobilie. In Bayern liegt die Grunderwerbsteuer derzeit bei 3,5 %. Kaufen Sie eine Bestandsimmobilie, können sogenannte „bewegliche Gegenstände“ (z. B. Einbauküche) von der Grunderwerbsteuer ausgenommen sein.

Variable Kosten

In vielen Fällen bleibt es nicht bei diesen zwei Kostenpunkten. Abhängig von der Art des Verkaufs und der Art der Immobilie können weitere Kosten auf Sie zukommen. Planen Sie deshalb möglichst realistisch, um nicht von Mehrkosten überrascht zu werden.

Maklerprovision

Wenn die Vermittlung durch einen Makler stattfindet, fällt eine Maklerprovision an. Diese bemisst sich ebenfalls am Kaufpreis. In Bayern liegt die Maklerprovision in der Regel zwischen 2,38 % und 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.). Sie ist meist nach dem Notartermin fällig.

Gutachterkosten

Viele Käufer, die auf Nummer sicher gehen wollen, besichtigen die Immobilie mit einem Bausachverständigen. Die Kosten variieren je nach Größe der Immobilie, der Art des Gutachtens und dem Stundenlohn des Gutachters.

Renovierung und Modernisierung

Bei älteren Immobilien sollten Sie sich immer über anstehende Modernisierungen informieren, denn diese liegen oft nicht in Ihrem eigenen Ermessen: So sind gerade energetische Modernisierungen (Stichwort Heizungsgesetz oder Bundes-Immissionsschutzverordnung) meist gesetzlich geregelt. Auch Renovierungsarbeiten werden schnell unterschätzt. Holen Sie deshalb möglichst schon Angebote für anstehende Renovierungen ein, bevor Sie eine Kaufzusage geben.

Verwalterzustimmung

Dies gilt nur für den Kauf einer Eigentumswohnung: Bei manchen Objekten ist festgelegt, dass der Verkauf einer Zustimmung der Hausverwaltung bedarf. Hierfür fallen zwischen 100 € und 150 € an, die in der Regel vom Käufer gezahlt werden.

Feste und variable Nebenkosten



© ImmoNürnberg

Doppelhaushälfte in Nürnberg-Neukatzwang

Haus für Gartenfans

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

Die Zimmer verteilen sich über 3 Etagen. Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben im ca. 29 m² großen Wohn- und Esszimmer ab. Die Küche ist zum Wohnzimmer hin geöffnet, sodass Sie von hier bis in den Garten blicken können. Apropos Garten: Der verfügt nicht nur über eine Spielwiese für die Kleinen. Im Gewächshaus und den Pflanzbeeten entlang des Hauses können Sie Gemüse und Kräuter anpflanzen.

Im 1. OG befinden sich das Familienbad, das Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Da es etwas kleiner als 10 m² ist, wird es als halbes Zimmer bezeichnet. Dennoch ist

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

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert (u.a. Heizung Dach, Bad). Sie könnten also ohne viele Handgriffe (z.B. Anstrich nach Ihren Wünschen) einziehen.

Zu Hause in Nürnberg-Neukatzwang

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

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



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



**90453
Nürnberg**



ca. **128** m²



4,5

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

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 02

kontakt@immonuernberg.de

Immobilie bewerten

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

Option 1: Online-Immobilienbewertung

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

Option 2: Marktpreiseinschätzung

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

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

Option 3: Verkehrswertgutachten

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

Jetzt Immobilie online bewerten oder Termin vor Ort vereinbaren!



3 Optionen im Vergleich

Online-Bewertung

Genauigkeit: niedrig bis mittel
 ★★☆☆☆
 Ergebnis: nach wenigen Minuten
 🕒🕒🕒🕒🕒
 Kostenfrei
 💰💰💰💰💰

Marktpreiseinschätzung

Genauigkeit: hoch
 ★★★★★
 Ergebnis: i. d. R. 3 - 5 Tage
 🕒🕒🕒🕒🕒
 Kostenfrei
 💰💰💰💰💰

Verkehrswertgutachten

Genauigkeit: sehr hoch
 ★★★★★
 Ergebnis: i. d. R. 3 - 4 Wochen
 🕒🕒🕒🕒🕒
 kostenpflichtig
 💰💰💰💰💰

© ImmoNürnberg

Verkauf mit Mietern

Der Verkauf einer vermieteten Wohnung läuft im Grundsatz wie der klassische Verkauf einer unvermieteten Wohnung ab – jedoch wirft er vor allem in der Vorbereitung einige andere Fragen auf. Wir beantworten Ihnen vier davon und zeigen Ihnen anhand eines Beispiels, welchen Einfluss die Miethöhe auf den Verkaufspreis hat.

Soll ich den Mietern vor dem Verkauf kündigen?

Nein – und das dürfen Sie auch gar nicht. Der Verkauf einer Wohnung ist rechtlich gesehen kein Kündigungsgrund. Doch der Verkauf mit Mietern muss nicht unbedingt ein Nachteil sein: Ist Ihre Wohnung ohnehin eine Kapitalanlage für den Käufer, muss sich dieser nicht auch noch um die Mietersuche kümmern.

Was passiert mit dem Mietvertrag nach dem Verkauf?

Das ist klar geregelt: Der Mietvertrag bleibt bestehen, so ist es unter dem Kernsatz „Kauf bricht nicht Miete“ in § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) festgehalten. Der neue Eigentümer tritt also in den bestehenden Mietvertrag ein – mit allen Rechten und Pflichten.

Wer kommt als Käufer infrage?

Es ergeben sich drei mögliche Käufer für Ihre Wohnung: die Mieter selbst, Kapitalanleger und Eigennutzer. Fragen Sie zunächst Ihre Mieter, ob sie Interesse am Kauf haben. Das wäre die einfachste Lösung. Lehnen diese ab, bleiben noch Kapitalanleger und Eigennutzer. In der Regel sind es Kapitalanleger, die vermietete Wohnungen kaufen. So sparen diese sich die Mietersuche und haben direkt monatliche Mieteinnahmen. Wir raten, die Vermarktung der Wohnung gezielt auf diese Kaufinteressenten auszurichten – auch im Sinne Ihrer Mieter.

Hin und wieder kommt es aber vor, dass Eigennutzer für eine vermietete Wohnung anfragen. Wer selbst in eine vermietete Wohnung einziehen will, muss dem bestehenden Mieter nach dem Eigentümerwechsel eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Das kostet immer Zeit und da es auch Härtefälle gibt (z. B. hohes Alter des Mieters, psychische Erkrankungen etc.), besteht immer ein „Restrisiko“ für den Käufer.

Beeinflusst die Miethöhe den Kaufpreis?

Der Kaufpreis ist immer abhängig von der Marktlage und der Nachfrage.

Grundsätzlich kann man aber davon ausgehen, dass der Kaufpreis für eine vermietete Wohnung deutlich niedriger angesetzt werden muss als für eine Wohnung ohne Mieter. Den greifbareren Einfluss auf den Verkauf hat die Miethöhe: Wenn Sie eine besonders gute Miete erhalten, ist das für Kapitalanleger interessant. Wenn die Miete allerdings deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und auch nicht auf absehbare Zeit gesteigert werden kann (maximal 15 % in 3 Jahren), wirkt sich das ungünstig auf den Verkauf einer vermieteten Wohnung aus. Dies kommt daher, da Kapitalanleger oftmals die erzielte Jahresnettokaltmiete mit einem Faktor zu einem möglichen Kaufpreis hochrechnen und da dann das Limit setzen. So entspricht z.B. ein Faktor von 25 einer Rendite von 4 %, was aktuell die (Mindest-)Erwartung der Kapitalanleger ist.

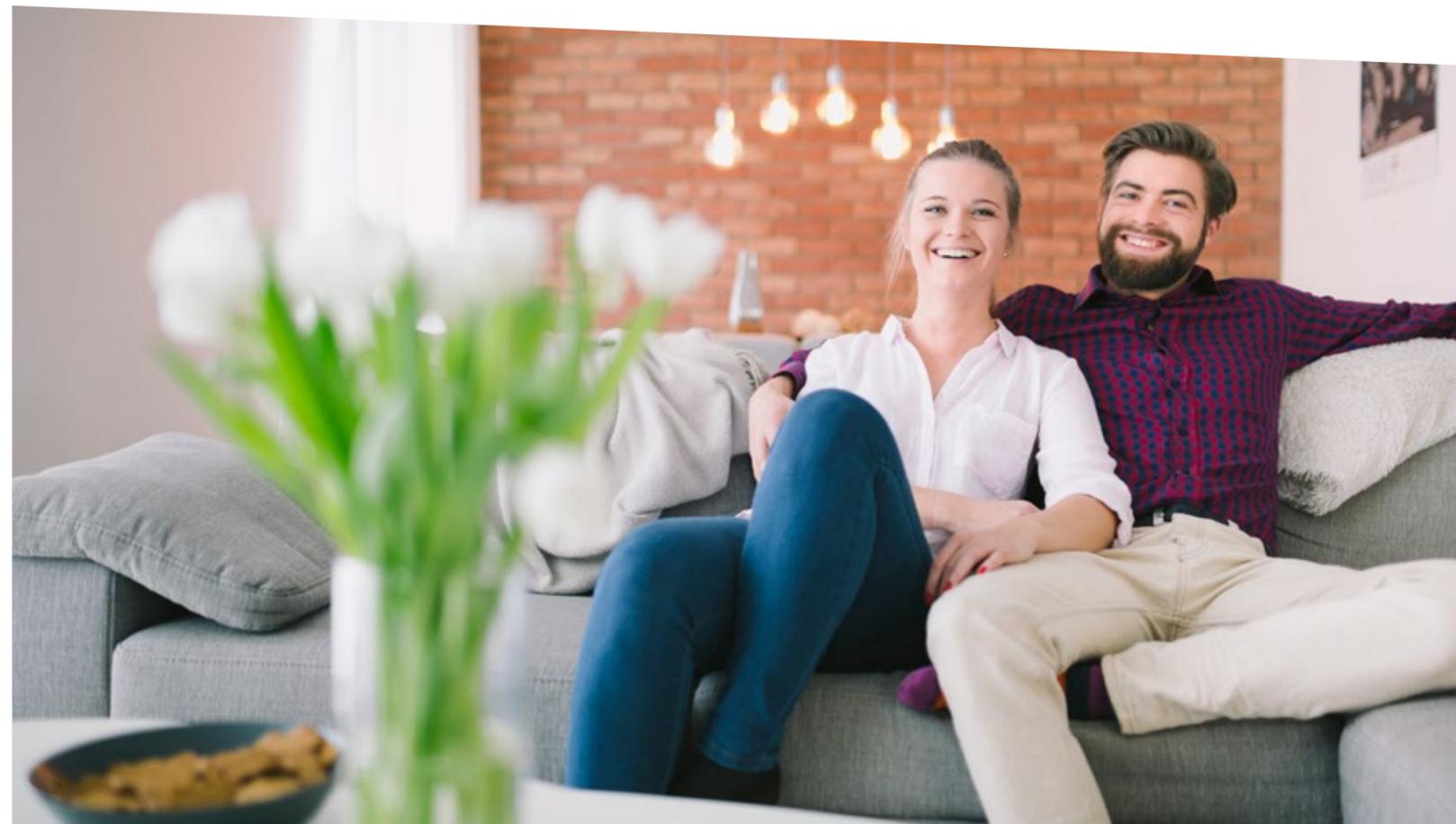
Dazu ein vereinfachtes Beispiel:

→ Situation A: Sie haben Ihre Wohnung deutlich unter der Ortsüblichkeit vermietet und erhalten pro Jahr eine Kaltmiete von 5.000 €. Ein Kapitalanleger ist dann üblicherweise bereit, bis zu 125.000 € für die Wohnung zu bezahlen.

→ Situation B: Die gleiche Wohnung ist mit der ortsüblichen Miete vermietet, die bei 6.500 € im Jahr liegt. Damit liegt der Wert der Wohnung aus Sicht des Kapitalanlegers bei 162.500 €.

→ Situation C: Sie haben Ihre Wohnung sehr gut im maximal zulässigen Bereich vermietet (= Ortsüblichkeit + 10 %), also für 7.150 € im Jahr. Damit liegt der rechnerische Wert bei 178.750 €.

So gehen Sie beim Verkauf einer vermieteten Wohnung am besten vor:





Raus aus dem *Dornröschenschlaf*

Sanierungsprojekte in Top-Lage von Nürnberg

Direkt hinter der Burg, in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Gärten hinter der Veste, haben wir ein 3er-Wohnungspaket verkauft – und für zwei der Wohnungen die Sanierung für den neuen Eigentümer begleitet. Das Projekt hat sowohl uns als auch die Handwerker Schweiß und Nerven gekostet, aber am Ende kann sich das Ergebnis mehr als sehen lassen. Sehen Sie jetzt den Vorher-nachher-Vergleich.

Fleckige Teppiche, herunterhängende Tapeten und veraltete Bäder – zum Kauf einer sanierungsbedürftigen Wohnung gehört schon etwas Vorstellungskraft. Dennoch sind Sanierungsimmobilien eine interessante Kapitalanlage mit viel Potenzial. Aus eigener Erfahrung wissen wir aber, dass der Zeit- und Kostenaufwand nicht zu unterschätzen ist. Andreas Meschütz, Geschäftsführer von ImmoNürnberg und Profi für Sanierungsimmobilien erzählt von seinen Erfahrungen mit diesem und anderen Sanierungsprojekten.

Was waren die größten Herausforderungen bei dem Sanierungsprojekt hinter der Burg?

Andreas: Wie bei eigentlich jedem Sanierungsprojekt gibt es im Verlauf Überraschungen, die vorher nicht planbar waren. In diesem Fall ist beim Öffnen der Wände aufgefallen, dass die Leitungen des Hauses schon so alt waren, dass über kurz oder lang mit Rohrbrüchen zu rechnen war. Sehenden Auges konnte man das nicht so stehen lassen. Da es sich bei den Rohren aber um Gemeinschaftseigen-

tum handelt, mussten wir die Hausverwaltung und Eigentümergemeinschaft mit einbeziehen. Das hat Zeit gekostet und damit den kompletten Plan um 4 bis 5 Wochen verzögert. Dafür ist jetzt aber alles erledigt und unsere Handwerker konnten guten Gewissens die Wände im Bad fliesen.

"Bei jedem Sanierungsprojekt gibt es Überraschungen."

Welche Tipps hast du für andere, die eine Wohnung sanieren wollen?

Andreas: Gute Planung vorab ist wichtig. Flexibel

zu bleiben, ist es aber auch. Das gilt sowohl für den zeitlichen Ablauf als auch die Kosten. Es ist schon fast normal, dass die Kosten im Laufe der Arbeiten um 10 bis 20 % steigen. Das muss man gedanklich vorab mit berücksichtigen und sich einen entsprechenden Puffer mit einplanen.

Du hast vor ein paar Jahren selbst eine Wohnung saniert – inwiefern hilft dir diese Erfahrung bei solchen Projekten?

Andreas: Eine gewisse Kulanz für Verzögerungen und Mehraufwand ist definitiv vorhanden, wenn man mal selbst durch den handwerklichen Prozess gelaufen ist. Man kann danach auch besser einschätzen,



WOHNUNG 1: WOHN- UND ESSZIMMER VORHER



WOHNUNG 1: WOHN- UND ESSZIMMER NACHHER



WOHNUNG 1: KÜCHER VORHER



WOHNUNG 1: KÜCHE NACHHER



WOHNUNG 1: BAD VORHER



WOHNUNG 1: BAD NACHHER



WOHNUNG 2: WOHNZIMMER VORHER



WOHNUNG 2: WOHNZIMMER NACHHER

was für einen guten Job die Handwerker leisten und wie anstrengend beziehungsweise aufwendig die Arbeiten sind. Ich würde z. B. nie mehr selbst Fliesen verlegen. Das können die Profis besser und schneller. Durch eine "überstandene" Sanierung hat man aber auch ein Gefühl dafür bekommen, welche Arbeiten man gegebenenfalls vorziehen kann, wenn es an anderer Stelle hakt und wann man einfach den Abschluss der vorherigen Arbeiten abwarten muss.

Danke für den kleinen Einblick!

Übrigens: Auch die Vermietung der beiden 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen hat ImmoNürnberg übernommen. Die neuen Mieter sind bereits eingezogen und freuen sich über ihre neuen, sehr besonderen vier Wände!



WOHNUNG 2: KÜCHE VORHER



WOHNUNG 2: KÜCHE NACHHER

Eigentumswohnung in Nürnberg-St. Johannis

Mit viel Wohnflair

Ob Friedrich-Ebert-Platz, Hallerwiese oder Altstadt: alles liegt weniger als 10 Gehminuten von der Eigentumswohnung entfernt. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das aus einem Vorderhaus und einem Seitenhaus mit nur 3 Wohnungen besteht – und genau eine dieser Wohnungen steht zum Verkauf.

Das Haus wurde Ende der 50er-Jahre erbaut, jedoch lassen die großzügigen Räume und das Fischgrätparkett sehr viel Wohnflair aufkommen. Der Mittelpunkt ist der ca. 44,5 m² große Wohn- und Essbereich, der optisch voneinander getrennt ist. An das Esszimmer grenzt der Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Überhaupt blicken Sie aus den meisten Fenstern ins Grüne – und das bei der zentralen Lage in St. Johannis.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig (u.a. Fußböden, Bäder, teilweise Elektroinstallationen). Gerne unterstützen wir Sie dabei mit unserem Handwerker Netzwerk. Auf dem Bild rechts (virtuelles Homes-

taging vom Wohnzimmer) können Sie sehen, wie viel Potenzial in der Wohnung steckt.

Parken können Sie übrigens in der Garage, die sich im Innenhof befindet. Sie kann optional erworben werden.

Zu Hause in St. Johannis

Nicht ohne Grund zählt St. Johannis zu den beliebtesten Wohngebieten Nürnbergs. Von jung bis alt und vom Single mit Hund bis zur Familie mit zwei Kids fühlen sich in diesem Stadtteil alle gleichermaßen zu Hause. Die Wege in die Altstadt sind kurz, ebenso zur U-Bahn/Tram am Friedrich-Ebert-Platz (ca. 7 Minuten) und zur Hallerwiese (ca. 10 Minuten). Vor Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und von gut bürgerlich bis vietnamesisch kommt man auch kulinarisch auf seine Kosten.

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



- ✓ gefragte Lage
- ✓ Süd-Balkon
- ✓ renovierungsbedürftig
- ✓ ca. 10 Min. in die Altstadt



**90419
Nürnberg**



ca. **118**m²



4,5

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS, 169,17 KWH/M²A, F. GAS, BAUJAHR 1957 (2005 WÄRMERZEUGER) | KÄUFERPROVISION: 2,50% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 02

kontakt@immonuernberg.de

Wohnen

Einfach dufte

Wenn Sie schon mal mit Massivholzmöbeln geliebäugelt haben, sind Sie sicher auch auf Möbel aus Zirbenholz gestoßen. Das einheimische Holz ist beliebt, da es langlebig ist und ihm positive Auswirkungen auf unser Wohlbefinden nachgesagt werden. Doch was hat es nun mit diesem besonderen Nadelbaum auf sich? Wir haben uns die Zirbe mal genauer angeschaut und dazu mit einem österreichischen Möbelhersteller gesprochen.

Der Liebling unter den Nadelbäumen

Die Zirbelkiefer, auch Zirbe oder Zirbel genannt, findet man hauptsächlich in den Zentralalpen und den Karpaten, wo sie bis zu 25 m hoch und bis zu 1.000 Jahre alt werden können. Neben den 4 bis 8 cm langen Nadeln tragen die Äste der Zirbe auch Zapfen, die sogenannten Zirbelnüsse. Während diese für die Lebensmittelproduktion von beispielsweise Likör oder Sirup verwendet werden, ist das Holz der Zirbe ein beliebtes Material für Betten und andere Einrichtungsgegenstände.

Weiches Massivholz

Zirbenholz ist sehr weich und eignet sich deshalb besonders gut für die Herstellung von Möbelstücken. Zwar ist es auch anfällig für Macken und Kratzer, doch diese lassen sich leicht wieder entfernen: Benetzt man die Stelle mit Wasser, quillt das Holz auf und kehrt dadurch wieder in seine ursprüngliche Form zurück. Ein weiterer Vorteil für die Herstellung von Möbeln ist, dass Zirbenholz nicht geölt, lackiert oder anderweitig behandelt werden muss. Das wohl größte Argument für die Nutzung zum Möbelbau ist jedoch der besondere Duft der Zirbe.

Positiver Nebeneffekt

Massivholzmöbel haben in den letzten Jahren stark an Beliebtheit gewonnen. Sie überzeugen mit ihrer Optik und tragen positiv zum Raumklima bei: Massivholz wirkt sowohl

hinsichtlich der Temperatur als auch der Feuchtigkeit im Raum ausgleichend. Möbel aus Zirbe stechen hierbei durch ihren besonderen Duft hervor. Die Zirbe enthält ätherische Öle, die dem Baum einen intensiven waldigen Geruch verleihen. Während die Nadeln und das Harz des Baumes besonders intensiv duften, hat das Holz eine dezentere, leicht süßliche Duftnote – und diese hält sich auch im verarbeiteten Holz über Jahrzehnte hinweg. Zirbenholz verleiht den Räumen jedoch nicht nur einen angenehmen Duft, sondern den

Der Duft der Zirbe hält sich selbst in verarbeitetem Holz über Jahrzehnte.

darin enthaltenen Ölen wird auch ein wohltuender Effekt nachgesagt. So soll das Pinosylvin der Zirbe den Kreislauf stabilisieren und beruhigend wirken. Deshalb soll Zirbe z. B. den Schlaf verbessern und Wetterfühligkeit lindern.

Zirbe für zu Hause

Neben dem Klassiker der Zirbenholzbetten gibt es noch weitere Möglichkeiten, das alpine Holz ins eigene Zuhause zu integrieren:

- andere Möbel wie Schränke, Sideboards & Co.
- Kissen (gefüllt mit Zirbenspänen)
- Duftsäcke mit Zirbenspänen
- Zirben-Raumlüfter
- Schneidebretter usw.

Neugierig geworden? Dann möchten wir Ihnen *Die Kojé* vorstellen. Das Unternehmen aus Österreich baut moderne Zirbenmöbel im Scandi-Stil.

INTERVIEW

3 Fragen an "Die Køje"

Raus aus der Theorie und rein in die Praxis: Wir haben uns an Lucas Bitschnau von *Die Køje* gewandt und ihm einige Fragen gestellt – zu den Produkten und ihrer Ambition, das nachhaltigste Unternehmen Europas zu werden.

Was unterscheidet eurer Meinung nach Möbel aus Zirbenholz von anderen Massivholzmöbeln?

Lucas Bitschnau: Im Gegensatz zu anderen

Massivholzmöbeln bleibt die Oberfläche der Zirbenmöbel komplett unbehandelt. Das Mö-

bel lebt davon, dass der Zirbenduft und die ätherischen Öle ausströmen dürfen und sollen, um dadurch ein wohliges und angenehmes Raumklima zu schaffen.

Der feine Endschliff der Holzoberflächen gibt dem Möbel einen samtigen Touch, der die warmen und weichen Eigenschaften des Zirbenholzes unterstreicht. Außerdem zählt Zirbe zu den leichtesten heimischen Hölzern, was sich auf die generelle Anmutung und Präsenz der Möbel im Raum auswirkt.

Durch u. a. euer eigenes Stecksystem können eure Betten komplett ohne Metall auskommen. Welchen Vorteil seht ihr darin im Vergleich zu herkömmlichen Betten?

Lucas Bitschnau: Da unsere Kernkompetenz das Holzhandwerk ist, bauen wir unsere Betten selbstverständlich ohne Metallverbindungen.

Durch die eigens dafür entwickelte Vollholz-Steckverbindung erreichen wir eine außerordentliche Stabilität und Langlebigkeit, weil ganz einfach keine ausleiernden, quietschenden Metallteile und dadurch mögliche Bruchstellen verbaut sind. Die meisten Tischlereibetriebe verarbeiten heutzutage fast nur noch industriell gepresste Holzfaserplatten mit künstlichen Oberflächen, die ein paar Jahre später wertlos auf dem Sperrmüll landen. Unser Fokus hingegen liegt

auf der Symbiose zwischen Qualität, Design und regionalem Handwerk.

"Der Fokus liegt auf der Symbiose zwischen Qualität, Design und regionalem Handwerk."

Ihr möchtet gerne das nachhaltigste

Unternehmen Europas werden. Wie geht ihr dieses Ziel an?

Lucas Bitschnau: Wir verzichten bei der Auslieferung unserer Zirbenmöbel komplett auf Verpackungsmaterial und die Holzabfälle werden bis zum letzten Staubkorn weiterverarbeitet. So befüllen wir unsere Zirbenkissen und Zirbensäckchen ausschließlich mit Zirbenspänen aus der eigenen Produktion. Der Rest wird in Pellets gepresst, mit denen wir dann wiederum im Winter unsere Fabrik heizen. Das heißt, es gibt keine LKWs, die unsere Holzabfälle abholen oder irgendwelche Brennstoffe anliefern müssen. Auch bei der Betriebserweiterung vor ein paar Jahren hat das Thema schon eine sehr große Rolle gespielt: Unsere alte Tischlerei wurde zu klein und durch den Kauf einer bestehenden Fabrik mussten wir nichts Neues bauen, wodurch wir Unmengen an Ressourcen gespart haben.

Unser Büro ist zu einem Großteil immer noch mit Dingen eingerichtet, die bereits vom Vorbesitzer da waren.

Gibt es ein Projekt, das ihr in Zukunft noch angehen möchtet?

Lucas Bitschnau: Die Køje ist ein Ort, der sich ständig im kreativen Prozess befindet. So gibt es naturgemäß immer neue Aspekte und Überlegungen. Mit unserem Plan, Europas nachhaltigstes Unternehmen

zu werden, sind wir noch lange nicht am Ziel angelangt. Auch beim Thema "Schlaf" optimieren wir ständig weiter und arbeiten außerdem an Prototypen, um neben Schlafzimmern weitere Wohnräume einzurichten.

Vielen Dank für das Interview. Wir werden das Sortiment von "Die Køje" auf jeden Fall weiterhin im Blick behalten.

Hier geht's zu den Produkten von "Die Køje"



BETT "KØJE 03"



KOMMODE 03



SCHNEIDEBRETT AUS ZIRBENHOLZ



STECKVERBINDUNG AUS ZIRBENHOLZ BEI "KØJE 03"

Miethöhe nach Modernisierung

Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Anbau von Balkonen oder die Hausfassade soll einen neuen Anstrich erhalten? „Okay“, denken sich viele Vermieter, „dann erhöhe ich auch die Miete“. Auch wenn Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umgelegt werden können, gibt es klare Regeln, wie dies ablaufen muss. Auf welche Modernisierungen eine Mieterhöhung folgen darf und wie die Umlegung der Kosten abläuft, haben wir für Sie zusammengefasst.

Was zählt als Modernisierungsmaßnahme?

Nicht jede bauliche Maßnahme an Ihrer Immobilie ist automatisch eine Modernisierungsmaßnahme, auf die eine Mieterhöhung folgen darf. Hier gilt es zwischen Maßnahmen zu unterscheiden, die tatsächlich der Modernisierung dienen und Maßnahmen zur Instandsetzung. In § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) findet sich die entsprechende Definition. Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- Endenergie nachhaltig eingespart wird,
- der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden oder
- es sich nicht um eine Erhaltungsmaßnahme handelt.

So zählen der Einbau einer neuen (energiesparenden) Heizung und besser isolierter Fenster als Modernisierungsmaßnahme.

Modernisierung vs. Instandsetzung



Gleiches gilt für den Anbau eines Balkons, da dieser den Wohnwert erhöht. Ein neuer Anstrich der verwitterten Fassade oder Wartungen technischer Geräte (z. B. Aufzug) dienen hingegen der Instandhaltung.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Modernisierungsumlage wird im BGB (§ 559) als eine besondere Form der Mieterhöhung definiert. Zählt die an der Mietsache vorgenommene Maßnahme als Modernisierung, dürfen also die anfallenden Kosten über die Miete ausgeglichen werden. Hierbei gilt jedoch, dass maximal 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Zudem gibt es eine Kappungsgrenze, nach der die Monatsmiete innerhalb von sechs Jahren um maximal 3 € pro Quadratmeter erhöht werden darf.

Achtung bei Reparaturen

Reparatur ist nicht gleich Modernisierung. Es gibt jedoch Umstände, in denen eine Maßnahme beiden Kategorien zuzuordnen ist (z. B. Austausch einer defekten Gasheizung durch eine Wärmepumpe). Diese spart zukünftig Energie ein und ist somit eine Modernisierungsmaßnahme. Doch auch wenn in diesem Fall eine Modernisierung stattfindet, müssen hier die Kosten, die für eine einfache Instandsetzung angefallen wären, von den umzulegenden Kosten für die

Modernisierung abgezogen werden. Hier wären das z. B. die Kosten für die Reparatur der Heizung oder das Ersetzen durch ein gleichwertiges Modell.

A & O: Mieter informieren

Wichtig ist, die Mieter rechtzeitig und formal korrekt in Kenntnis zu setzen. Hierbei gilt: Vermieter müssen die Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsarbeiten schriftlich über diese informieren. Verpassen Sie diese Frist, verzögert sich auch die Mieterhöhung. Bedenken Sie außerdem, dass Modernisierungsmaßnahmen mit Baulärm und Dreck verbunden sind. Das bedeutet, dass die Mieter eine Mietminderung verlangen dürfen, wenn sie die Belästigung nachvollziehbar und transparent darlegen können – beispielsweise in Form eines Lärmprotokolls. Bei energetischen Modernisierungen hingegen sind die ersten drei Monate von Mietminderungen ausgeschlossen. Erst wenn die Arbeiten länger dauern, dürfen die Mieter eine Minderung der Mietzahlungen fordern.

Mehr zum Thema Mieterhöhung (mit Beispiel) und Rechte der Mieter in unserem Blog:



Modernisierung - Mieter richtig informieren

5 Punkte



© ImmoNürnberg

Mehrfamilienhaus in Sündersbühl

Kapitalanlage nahe Westpark

Ein Katzensprung zum Westpark und 10 Gehminuten zur U-Bahn in Richtung Innenstadt – das 3-Parteien-Haus liegt in einem sehr grünen und gut angebundenen Teil von Nürnberg-Sündersbühl. Das Wohnviertel ist eine bunte Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern.

Das Haus verfügt über drei Etagen mit jeweils einer Wohnung:

- EG: ca. 85,28 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Terrasse
- 1. OG: ca. 83,60 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Balkon
- DG: ca. 62,80 m² Wohnfläche, 2 Zimmer

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



Keller und Dachboden werden gemeinschaftlich genutzt. Die Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss sind langjährig vermietet. Der Verkauf des 3-Parteien-Hauses soll daher möglichst an einen Kapitalanleger erfolgen, der das Mietverhältnis fortsetzt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist leerstehend und kann direkt neu vermietet werden.

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

Zu Hause in Nürnberg-Sündersbühl

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



- ✓ 3 Wohnungen
- ✓ teilweise vermietet
- ✓ unterkellert
- ✓ Garage

📍
**90439
Nürnberg**

🏠
ca. **231 m²**

🏠
6

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS, 16,777 KWH/M²A, F. GAS, BJ 1935 (WÄRMEEINZEUGER 2007) KÄUFERPROVISION: 2,75 % (INKL. 19 % MWST.)

Neubau in Zirndorf

Wohnen am Park

Ein paar Schritte in den Zimmermannspark, vier Minuten zum Zirndorfer Bahnhof und sechs Minuten ins Zentrum – das Neubauprojekt *Parkterrassen* des Bayerischen Immobilienkontor (BAYIKO) punktet mit einer sehr guten Wohnlage. Aber nicht nur das: Statt eines großen Mehrfamilienhauses verteilen sich die Wohnungen auf sechs 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 Penthouses 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-Sanitäregegenstände – 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!

Zu Hause 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 vsl. Juni 2025



90513
Zirndorf



ca. 27 - 147 m²



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

Neuigkeiten von uns

Weiterentwicklung – unter dieser Überschrift stand ImmoNürnberg in den letzten Monaten. Wir haben uns fachlich weitergebildet, in neue Technik für unsere Kunden investiert und uns personell breiter aufgestellt.



DEKRA-Zertifizierung

ImmoNürnberg-Geschäftsführer Andreas Meschütz ist DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 Plus (Standard EFH/ZFH). Damit wurden ihm besondere Kenntnisse und Fähigkeiten im Bereich der Immobilienbewertung bestätigt.



Technik-Upgrade

Virtuelle Rundgänge gehören seit Tag 1 zum "Immobilienlebnis" bei ImmoNürnberg dazu. Die neueste 3D-Kamera des Marktführers Matterport ermöglicht unseren Kauf- und Mietinteressenten eine noch bessere Bildqualität und höhere Genauigkeit.



Team-Erweiterung geplant

Nachdem wir im letzten Jahr unser Vertriebsteam verstärkt haben, wird es auch im Marketing eine neue Kollegin geben, die uns im Bereich Text und Content Creation tatkräftig unterstützt. Mehr dazu im nächsten Magazin!

UEBER UNS

Willkommen im Team

Ein neues Gesicht bei ImmoNürnberg! Seit Ende letzten Jahres bereichert Ricarda Beyer unser Vertriebsteam. Als gelernte Bankkauffrau und angehende Immobilienfachwirtin (IHK) berät sie unsere Kunden beim Immobilienverkauf/-kauf und bei der Vermietung von Wohnimmobilien.

Du wohnst schon seit 12 Jahren in St. Johannis – was schätzt du an dem Stadtteil?

Ricarda: Das Viertel schätze ich, da die Lebensqualität sehr hoch ist. Man ist superschnell im Wiesengrund und mitten in der Innenstadt sowie im hippen Goho. Johannis ist für mich die grüne Oase mit Großstadtcharakter.

Als Nürnbergerin und selbst Immobilienbesitzerin kennt sie die Stadt und den Markt sehr gut.

"ImmoNürnberg ist am Puls der Zeit."

Zuletzt war sie als Gewerbemaklerin tätig. In einem kurzen "3 Fragen an" wollten wir mehr über sie und ihre Entscheidung für ImmoNürnberg als Arbeitgeber wissen.

Neben der Nähe zum Büro – warum hast du dich für ImmoNürnberg als neuen Arbeitgeber entschieden?

Ricarda: Auf ImmoNürnberg bin ich aufmerksam geworden, da sie am Puls der Zeit sind. Die Einbindung neuer Medien, moderne Geschäftsräume und innovative Vertriebswege waren mir besonders wichtig bei der Wahl meines neuen Arbeitgebers. Das alles bietet ImmoNürnberg. Außerdem sind beide Geschäftsführer sehr sympathisch und die Chemie hat von Anfang an gestimmt.

Was magst du besonders am Maklerjob?

Ricarda: Ich bin durch und durch Dienstleisterin und freue mich auf die täglichen Herausforderungen des Makleralltags. Ich liebe es einfach, die passende Immobilie für die unterschiedlichsten Menschen zu verkaufen oder sie bei ihrem Weg in die eigenen vier Wände zu begleiten.

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



Stadtteil-Porträt

Wohnen in *St. Lorenz*

Eingebettet innerhalb der Nürnberger Stadtmauer bietet St. Lorenz alles rund um Kunst, Kultur und Kulinarik. Sie erreichen Restaurants, Cafés, Kino, Theater, Märkte und vieles mehr in wenigen Minuten zu Fuß. Gleichzeitig sind Sie schnell an der Wöhrder Wiese für eine kleine Auszeit. Mit dem nahe gelegenen Hauptbahnhof sind Sie zudem bestens an den Nah- und Fernverkehr angebunden. Auch der Flughafen ist von hier nur wenige Stationen mit der U-Bahn entfernt.



VERTEILUNG EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER



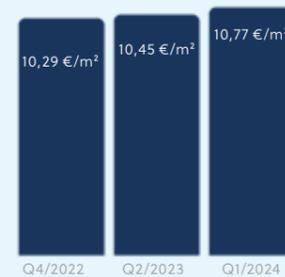
90402
Nürnberg



4.934
Einwohner



DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE
(BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORT-ANALYSE
IMMOBILIENSCOUT24)



DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSMIETPREISE
(BESTANDSIMMOBILIEN, STANDORT-ANALYSE
IMMOBILIENSCOUT24)



St. Lorenzkirche | Kurze Wege zur Kaiserburg | Wochenmarkt | Germanisches Nationalmuseum | Opernhaus | zahlreiche Restaurants und Take-aways | Lebkuchenverkauf in der Adventszeit | Shopping in der Innenstadt | Museums- und Fleischerbrücke

Einfamilienhaus in St. Lorenz

Stadthaus in *top City-Lage*

Mittendrin im Stadtleben – das beschreibt die Wohnlage des Hauses wohl am besten. Es liegt in einer Seitenstraße, direkt hinter der Nürnberger Stadtmauer. Nur ein paar Meter von der Haustüre entfernt beginnt die Fußgängerzone mit Restaurants, Cafés und Geschäften. Wer den Stadtrubel sucht, wird also schnell fündig.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen plus Keller. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Gewerbeinheit (ca. 56 m², mit separatem Eingang) und in den beiden oberen Etagen der Wohnbereich (Maisonette). Die Gewerbeinheit ist ein echter Pluspunkt, da Sie mit den Mieteinnahmen einen Großteil Ihrer Nebenkosten decken können.

Wohnen mit Loft-Charakter

In Ihren Wohnbereich gelangen Sie über einen eigenen Eingang und ein Treppenhaus, das nur von Ihnen genutzt wird. Das Wohngefühl ist hier ein ganz besonderes: Die beiden

Wohnetagen sind offen, weitläufig und erinnern damit mehr an ein Loft als an ein klassisches Haus. Im 1. Obergeschoss gibt es einen ca. 55,5 m² großen Wohn-, Koch- und Essbereich, in dem Familie und Freunde mehr als genug Platz haben. Zudem gehören ein Tageslichtbad mit großer Walk-in-Dusche und das Schlafzimmer zu dieser Etage.

Die Treppe führt zum weiteren Highlight des Hauses: In den zweiten Wohnbereich, der mit ca. 60 m² Wohnfläche sehr viel Raum für Ihre Ideen bietet. Hier befindet sich auch die Loggia mit Blick auf die Stadtmauer.

Modern und gut gepflegt

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand. Es wurde 2008 - 2018 umfassend saniert (u. a. Fenster, Dach, Wärmedämmung, Heizung). Zum Haus gehört auch ein Stellplatz im Innenhof, sodass Sie sich um einen Parkplatz in dieser zentralen Lage keine Gedanken machen müssen.

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



- ✓ zentrale Wohnlage
- ✓ mit vermieteter Gewerbeinheit im EG
- ✓ Süd-Loggia
- ✓ Außenstellplatz



90402
Nürnberg



ca. 154 m²



3

ENERGIEEFFIZIENZ: BEDARFSAUSSWEIS: 95,11 KWH/M²A, C, GAS, BJ 1960 (WÄRMEERZEUGER 2008) | KÄUFERPROVISION: 2,50% (INKL. 19% MWST.)

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt Exposé anfordern!

Tel.: 0911/517 999 00

kontakt@immonuernberg.de

Referenzen

Gesucht, gefunden

In den letzten Monaten begleiteten wir wieder Käufer auf dem Weg in die (erste) eigene Immobilie – und Mieter in ihre neuen vier Wände. Hier sehen Sie eine kleine Auswahl verkaufter und vermieteter Immobilien in Nürnberg und Fürth. Sie sind auf Immobiliensuche? Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie online unter: www.immonuernberg.de

Kurzer Weg zu
unseren aktuellen
Angeboten:



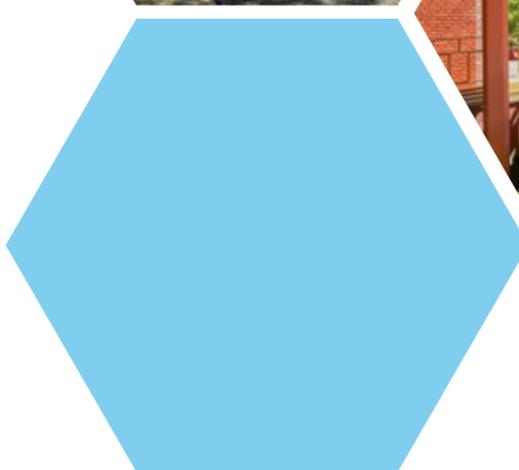
»Sehr freundlich und
hilfreich. Kommunikation
war super.«
MIETERIN, WOHNUNG
IN NÜRNBERG-THON



»Ich habe mich wirklich
gut aufgehoben
gefühlt.«
KÄUFERIN
EIGENTUMSWOHNUNG
IN FÜRTH



»Sehr professionell,
aufrichtig, gut
erreichbar und
zuverlässig.«
KÄUFER, GRUNDSTÜCK IN
NÜRNBERG-WETZENDORF





Paella mit Meeresfrüchten

Nationalgericht aus Valencia

Eine warme Sommernacht in den belebten Straßen Valencias. Die sanfte Meeresbrise weht Ihnen um die Nase und Sie genießen das muntere Treiben bei spanischem Wein und frischer Paella. Na, haben wir Ihnen Lust auf Urlaub gemacht? Mit einer Reise können wir leider nicht dienen, aber mit diesem Rezept können Sie sich Urlaubsatmosphäre an den heimischen Esstisch holen. Die aus Valencia stammende Paella wurde ursprünglich als einfaches Essen von Reisbauern zubereitet, hat sich aber im Laufe der Zeit zu einem Symbol für die spanische Küche und Kultur entwickelt. Herzhaft und köstlich ist Paella das perfekte Essen für gesellige Abende.

Zutaten

300 g Paellareis
350 g Miesmuscheln
350 g Garnelen
1 Zwiebel
2 Knoblauchzehen
2 Paprika
3 Tomaten
500 ml Gemüse-/Hühnerbrühe
1 Messerspitze Safranpulver
1 TL Rohrzucker
1/2 Bund Petersilie
1 Zitrone
Salz, Pfeffer & Olivenöl
2 Pfannen

Zubereitung

Schritt 1: Garnelen und Muscheln putzen. Zwiebeln und Knoblauch würfeln. Tomaten und Paprika waschen, entkernen und würfeln.

Schritt 2: Olivenöl in eine Pfanne geben und Zwiebeln glasig dünsten. Knoblauch hinzugeben und mit Hälfte der Brühe ablöschen. Ohne Deckel ca. 10 Minuten weiter köcheln lassen und Muscheln darin garen. Noch geschlossene Muscheln entsorgen, restliche Muscheln aus dem Sud nehmen und beiseitestellen.

Schritt 3: In einer zweiten Pfanne Paellareis in Olivenöl unter Rühren anrösten. Restliche Brühe, Safran, Salz, Pfeffer und Zwiebelsud (aus Schritt 2) hinzugeben.

Schritt 4: Paprika und Tomaten unterheben und mit Garnelen toppen. Im vorgeheizten Backofen bei 180 °C Umluft abgedeckt ca. 20 Minuten backen. Nach 15 Minuten Muscheln hinzugeben.

Schritt 5: Mit gehackter Petersilie und frischer Zitrone servieren.

Die Paella kennt keine Grenzen: Mehr Gemüse, Fisch oder Fleisch – das Reisgericht lässt sich jedem Geschmack anpassen.

SCHWIERIGKEIT



KOCHZEIT

20 Min.

PERSONEN

4

VORBEREITUNG

30 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 4

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



Ausgabe 3

- Teilverkauf - (un)sinnig? Das steckt hinter dem Finanzprodukt
- 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!



Tippggeber werden

"Kennst du einen Guten?"

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

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

Jetzt Tipp abgeben!



Schritt 1: Kontaktaufnahme

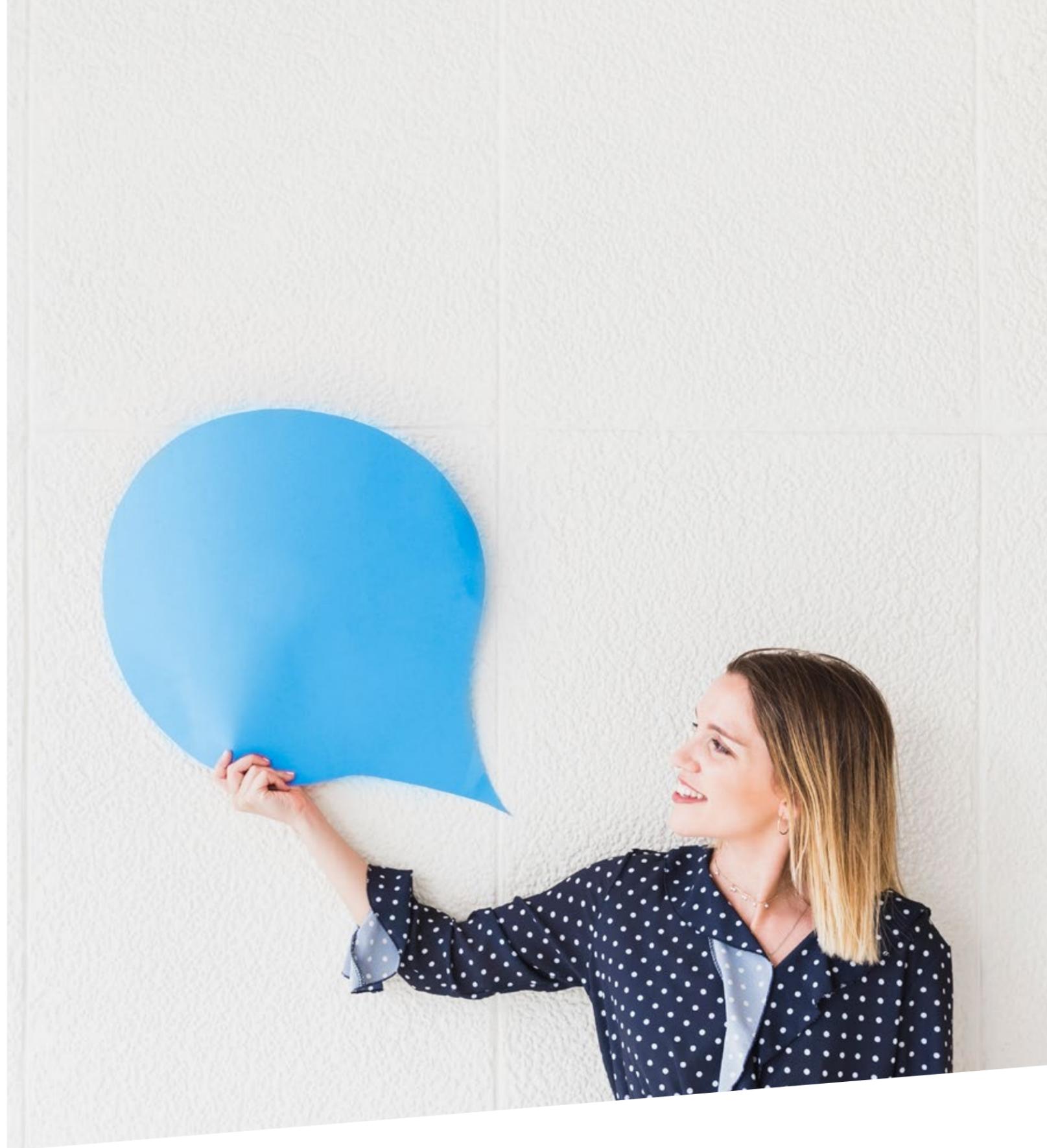
Ist der Eigentümer einverstanden, schicken Sie uns eine E-Mail mit seinen Kontaktdaten oder geben Sie ihm direkt unsere Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

Schritt 2: Maklerauftrag

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

Schritt 3: Verkauf

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

Mitarbeit Text/Korrektorat

Wortkreation - Heike Friedrich

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7
71522 Backnang

Ausgabe: 5 (Auflage 3)

Veröffentlichung: 06/2024

Erscheinungsweise: 2 Ausgaben/Jahr

Auflage: 250 + Online-Ausgabe

Bildnachweise:

ImmoNürnberg
Bilddatenbanken: freepik.com, shutterstock.com

