

# ORANGE

TIME

release. 04/2023

## WIR GEHÖREN ZUSAMMEN

Unsere  
Immobilienmakler

## DAS TEAM

Unser Expansionsleiter  
Sebastian Kroll

## HAUPTSTADT STANDORT

Unser Standort  
in Berlin

## AKTUELLES

Zinsen steigen, Mieten  
auch: Jetzt kaufen  
oder mieten?

## ORANGE - IMMOS

Die Top Objekte  
deutschlandweit



# WIR SIND, WO IHR OBJEKT IST.

DIE STANDORTE DER ORANGE  
IMMOBILIENAGENTUR AUF EINEN BLICK

  
19 Standorte deutschlandweit

  
Mehr als 50 Immobilienmakler

Bisher ca. 1.200 erfolgreich vermittelte Einheiten  
mit einem Gesamtvolumen von ca. 250 Mio. Euro

# WIR GEHÖREN ZUSAMMEN

## ORANGE – EINE AUFFALLENDE FARBE

MODERN. ZIELSTREBEND. EINZIGARTIG. REGIONAL VOR ORT.

**Ein Auszug unserer Immobilienmakler.  
Überlassen Sie den Immobilienverkauf  
nicht dem Zufall:**

Unser Ziel ist es, durch unverwechselbare Dienstleistungen, mit absoluter Zielstrebigkeit und einem hohen Maß an modernster Qualität eine neuartige Immobilienagentur zu führen. Von der Vermittlung einer Immobilie, über die Finanzierung, bis hin zum Ansprechpartner bei Steuerfragen, sind wir die "Schnittstelle", um Ihnen die Entscheidung so einfach wie möglich zu machen. Wir sind die perfekte Kombination aus modernster Vermarktung, technologiebegeistertem Arbeiten und regionalen Kenntnissen. Dabei befinden wir uns stets auf Ihrer Augenhöhe. Jeder Immobilienmakler/in ist ein rechtlich eigenständiger Unternehmer. \*



\*Die Maklererlaubnis nach §34c GewO liegt jeweils vor.

# SEBASTIAN KROLL

EXPANSIONSLEITUNG

STANDORTE FINDEN, VERHANDELN & AUFNEHMEN.  
SO WÄCHST DIE 🍊 IMMOBILIENAGENTUR



## About Sebastian

Unser Sebastian ist nun seit 2019 ein fester Bestandteil der ORANGE. Er bereichert das Team mit seiner offenen und energetischen Art. In seiner Freizeit beschäftigt er sich mit Themen wie Fitness, Marktwirtschaft und Marketing. Als Expansionsleitung hat er stets ein offenes Ohr für unsere Makler und kümmert sich um regelmäßigen Austausch auf professioneller Ebene.



Expansionsleiter bei der  
**ORANGE Immobilienagentur**  
seit 2019  
Systemänderung auf  
Standortleiter & Standortmakler



**SALES ADVISOR BEI EINEM ELEKTRO-  
AUTOMOBILHERSTELLER AUS DER USA**  
2015 – 2019

Sales Advisor zum Standort- und  
Vertriebsaufbau Nordbayern.  
Teamführung und Coaching in  
Verkaufsgesprächen.

5|6

**VERTRIEBSBERATER FÜR AGENTUREN  
BEI EINEM ONLINE-SUCHDIENST**  
2014

Akquise und Betreuung  
von Werbeagenturen

**VERKÄUFER BEI EINEM  
MOTORAD-FACHHANDEL**  
2007 – 2012

Sales Advisor zum Standort- und  
Vertriebsaufbau Nordbayern.  
Teamführung und Coaching in  
Verkaufsgesprächen.

3|4

**SELBSTÄNDIGER FINANZBERATER**  
2012 – 2014

selbständiger Finanzberater,  
Neukundenakquise, Finanzberatung  
Angebotserstellung und Verkauf  
von Anlagemöglichkeiten.

**STUDIUM ZUM BETRIEBSWIRT**  
2009 – 2013  
an der VWA Nürnberg.



2

1



**AUSBILDUNG ALS KAUFMANN  
IM EINZELHANDEL**  
2004 – 2007

Verkauf und Kundenberatung bei  
allen Produkten der Bereiche Motorrad-  
technik und -bekleidung.



# Zinsen steigen, Mieten auch: Jetzt kaufen oder mieten?

Die Bauzinsen steigen. Das macht den Erwerb von Wohneigentum teurer, auch wenn die Preise in vielen Regionen sinken. Aber auch Mieter müssen immer tiefer in die Tasche greifen. Die Deutschen müssen sich jetzt genau überlegen, ob sich ein Eigenheim lohnt.

Die Zinsen steigen, die Preise sinken: Die aktuelle Trendwende am Immobilienmarkt hat die Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien verändert. Der Druck auf das Mietangebot in den Städten steigt, aber auch die Rahmenbedingungen für selbst genutztes Wohneigentum haben sich deutlich verschlechtert.

Ob Mieten oder Kaufen derzeit wirtschaftlich besser ist, hängt nicht nur von den aktuellen Mieten, Kaufpreisen und Zinsen ab, sondern auch von deren Entwicklung in den kommenden Jahren. Zudem müssen sich Kaufwillige die grundsätzliche Frage stellen, wie sie in Zukunft leben wollen und welche Art von Immobilie sie sich wünschen. Eine Bestandsaufnahme für das Jahr 2023 in vier Punkten.

## 1. Die aktuelle Marktsituation

Ob Mieten oder Kaufen auf lange Sicht tatsächlich wirtschaftlich besser ist, hängt in erster Linie von der individuellen Finanzierungsbelastung ab - und die steigt derzeit in den meisten Fällen, da die Bauzinsen in den vergangenen Monaten einen deutlichen Sprung nach oben gemacht haben. Auch wenn die Finanzierung mit einem Zinssatz von 3,6 Prozent p. a. (Ende Dezember 2022) historisch gesehen immer noch recht moderat ist, wird der Einstieg in die eigenen vier Wände damit für immer mehr Haushalte schwieriger.

Da steigende Bauzinsen Kredite verteuern, stellt sich für viele Deutsche die Frage, ob sie eine Immobilie kaufen oder mieten sollen, gar nicht mehr. Schon ein geringer Anstieg des Zinsniveaus kann die monatliche Belastung um mehrere Hundert Euro erhöhen. Hinzu kommt, dass durch die hohe Inflation ohnehin viele andere Kosten gestiegen sind, was das monatliche Budget der Haushalte weiter schmälert.

Einige Makler sprechen daher bereits von

einer Trendwende, da der Kreis der Kaufinteressenten, die sich eine Immobilie noch leisten können oder wollen, immer kleiner wird, was wiederum auf die Nachfrage und damit auf die Kaufpreise drückt. Dieser Mechanismus war bereits im dritten Quartal 2022 zu beobachten: Laut Statistischem Bundesamt sanken die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorquartal um durchschnittlich 0,4 Prozent. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) beobachtete einen Rückgang um 0,7 Prozent - der erste Rückgang seit 2010. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise, wenn auch moderat.

Immerhin hat sich die Situation für private Kaufinteressenten, die sich Eigentum noch leisten können, seitdem etwas verbessert. Denn angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland sind auch Investoren zunehmend zurückhaltender mit Käufen geworden. „Wir sehen auf dem Immobilienmarkt derzeit mehr Angebote und mehr Spielraum bei den Preisverhandlungen“, sagt Mirjam Mohr, Vorstand Privatkunden beim Baugeldvermittler Interhyp. „Für eigenkapitalstarke Käufer bietet das Marktumfeld Chancen“, meint auch Analyst Thorsten Lange von der DZ Bank. Kaufinteressenten mit wenig Erspartem müssten dagegen über ein hohes Einkommen verfügen, um nicht an den deutlich höheren Kreditraten zu scheitern.

Dann bleibt oft nur das Ausweichen: Die Nachfrage werde sich teilweise auf den Mietwohnungsmarkt verlagern und dort den Druck erhöhen, heißt es in einer Studie der Landesbank Helaba. Nach einer Phase mit geringen Steigerungen zogen die Neuvertragsmieten zuletzt mit einem Plus von fünf Prozent wieder stärker an, beobachtet die DZ Bank. Das trifft in Deutschland viele Menschen, denn nur rund die Hälfte der Bevölkerung wohnt in den eigenen vier Wänden - so wenig wie in kaum einem anderen Land in Europa. Sowohl Wohneigentum als auch Mieten werden also derzeit tendenziell teurer.

## 2. Die mittelfristige Perspektive

Ob es sich nur um eine kurze Schockstarre handelt oder der Immobilienmarkt tatsächlich vor einer Abwärtsspirale steht, ist offen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hält einen Rück-

gang der Immobilienpreise um bis zu zehn Prozent im Jahr 2023 für möglich und sieht damit ein erhöhtes Risiko für Preiskorrekturen. Nicht ganz so weit geht die DZ Bank, die für 2023 einen Preisrückgang von maximal vier bis sechs Prozent erwartet. „Bei Eigenheimen dürfte der Rückgang etwas geringer ausfallen, bei Mehrfamilienhäusern etwas stärker“, schreibt Analyst Lange. Von einem extremen Preisverfall könne 2023 aber noch keine Rede sein, da sich die Immobilienpreise innerhalb von zehn Jahren in etwa verdoppelt hätten. Selbst ein starker Rückgang um rund 20 Prozent, den manche in der Branche für möglich halten, würde nur das Niveau von 2020 bedeuten.

Anderer Branchenkenner erwartet ohnehin nicht, dass es trotz steigender Zinsen zu einem Rückgang der Immobilienpreise kommt. Nahezu einig sind sich die Experten und Expertinnen allerdings darin, dass die Wertzuwächse in den kommenden Jahren deutlich weniger dynamisch sein werden als in den Jahren zuvor.

Zudem dürfte die Zuwanderung aus dem Ausland, die während der Pandemie eingebrochen ist, wieder zunehmen und die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Städten weiter erhöhen.

In weniger gefragten Regionen sollten Kaufinteressenten hingegen Vorsicht walten lassen. Langfristig wird die Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt vor allem von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der jeweiligen Regionen bestimmt. Bereits im Frühjahr 2022, vor der großen Verunsicherungswelle am Markt, kam eine Studie der Postbank daher zu dem Ergebnis, dass in der knappen Mehrheit der deutschen Regionen der Preisboom bis 2035 genau wegen dieser Aussichten ohnehin ein jähes Ende finden wird. Die Lage ist also auch 2023 der beste Garant dafür, dass die Traumimmobilie weiter an Wert gewinnt und sich die Kaufentscheidung langfristig gegenüber der Mietwohnung rechnet.

## 3. Das Preisniveau im Auge behalten

Aus rein ökonomischer Sicht sind Miete und Wohneigentum also nicht überall gleich sinnvoll. Um nicht viel Geld zu verschenken und die falsche Entscheidung

zu treffen, sollten Kaufinteressenten, aber nicht nur die möglichen Wertsteigerungen einer Immobilie, sondern auch das aktuelle Preisniveau in ihre Abwägung einbeziehen. Wichtig ist die Frage, ob sich Wohneigentum zu den aktuellen Kaufpreisen und Mietniveaus noch lohnt, denn die niedrigen Zinsen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass die Mieten deutlich langsamer gestiegen sind als die Kaufpreise.

Das Kaufpreis-Mietverhältnis ist hierfür ein guter Indikator und hilft, das Preisniveau in einer bestimmten Stadt oder Region einzuschätzen. Es dient als wesentliche Vergleichsgröße für oder gegen einen Immobilienkauf und misst, wie viele Jahre Kaufinteressenten benötigen, um eine Immobilie mit einer durchschnittlich erzielbaren Miete abzubezahlen. Das Kaufpreis-Mietverhältnis errechnet sich aus dem Kaufpreis inklusive Nebenkosten, dividiert durch die Jahreskaltmiete einer vergleichbaren Immobilie.

Je niedriger der Wert, desto besser für den Käufer. Je höher der Wert, desto eher sollten Kaufinteressenten in der Region Mieter bleiben. Werte von 20 (und damit 20 Jahre bis eine Immobilie abbezahlt ist)

gelten in Deutschland noch als günstig. Ab Werten von 25 gelten Immobilien eher als teuer und ab Werten von 35 sollten Kaufinteressenten nach Meinung vieler Experten vom Kauf absehen.

## Beispiel:

Sie haben eine 3-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche für 420.000 Euro (inklusive aller Nebenkosten wie Grundbuch, Notar, Makler etc.) im Auge und möchten nun das Kaufpreis-Mietverhältnis ermitteln. Dann schauen Sie zunächst auf den großen Immobilienportalen wie immowelt.de oder immoscout24.de nach, welche Mieten für vergleichbare Wohnungen am Ort derzeit erzielbar sind. Angenommen, Sie kommen auf eine übliche Bruttokaltmiete von 1.000 Euro im Monat, dann ergibt sich ein Wert für das Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 35 (420.000 / 12.000). Fazit: Die Wohnung ist nach diesen Maßstäben heute viel zu teuer.

Eine günstig erworbene Immobilie ist jedoch keine Garantie dafür, dass Eigentümer besser fahren als Mieter. Was zählt, ist der langfristige Vermögensvergleich und die Renditeentwicklung. Sowohl Mieter als auch Eigentümer sollten sich überlegen, wie viel sie monatlich maximal für das Wohnen ausgeben können. Wer kauft, kann diesen Betrag in den Kredit stecken, wer zur Miete wohnt, sollte ihn - abzüglich der Miete - möglichst gut anlegen.

## 4. Die emotionale Entscheidung nicht vernachlässigen

Natürlich ist die Entscheidung für eine Miet- oder Kaufimmobilie immer auch eine emotionale und nie eine rein rationale. Einige Aspekte des Wohnens sprechen eher für Mieter, andere eher für Eigentümer.

Sind Sie beruflich in gesicherter Position? Befassen Sie sich gerne mit Themen rund um Haus und Garten?

Möchten Sie Wurzeln schlagen und wissen genau wo?

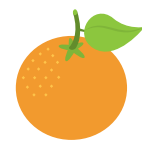
Können Sie gut mit Unvorhersehbaren umgehen?

Dann nichts wie los auf den Immobilienmarkt!

Wir finden Ihre Wunschimmobilie.

Kontaktieren Sie uns einfach in Ihrer Stadt und wir stehen Ihnen mit einem regionalen ORANGE-Ansprechpartner zur Verfügung.





# HAUPTSTADT UNSER STANDORT

# STANDORT IN BERLIN

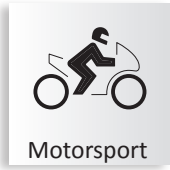
Sie suchen eine Immobilie in Berlin?  
**UNSER STANDORT SPECIAL**  
Auf S.10 erfahren Sie mehr.



Kochen



- 1989 geboren in Berlin
- 2009 Abschluss Fachhochschulreife
- 2013 Abschluss Immobilienkaufmann (IHK)
- 2013 Leiter Vermietungsabteilung Holz-Immobilien GmbH
- 2018 Leiter ORANGE Immobilienagentur Berlin, selbständiger Immobilienmakler



Motorsport

## SAM SABZIAN

AGENTURLEITER BÜRO BERLIN  
SELBST. IMMOBILIENKAUFMANN



Segeln

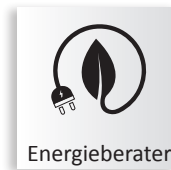
Mit Hilfe modernster Technik, ansprechender Fotos, virtueller Touren und aussagekräftiger Texte, erhalte ich überdurchschnittlich viele Anfragen und erziele vergleichsweise hohe Preise. Bei der Abwicklung zählen Auftraggeber und Kunden auf meine Kompetenz als Immobilienkaufmann und langjährige Berufserfahrung.



- Geboren in Luzern
- Kunsthochschule
- 15 Jahre Theatererfahrung
- Über 20 Jahre in Italien Häuser gebaut
- Seit 2015 in Berlin als Bauberater und Immobilienmakler tätig



Winzer



Energieberater



Architekturlotse

## IVO F. DOLDER

SELBST. IMMOBILIENBERATER

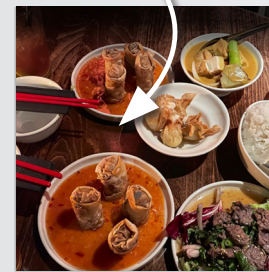
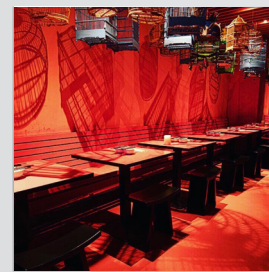
Ob als Verkäufer/in oder Käufer/in

Sie brauchen immer einen erfahrenen Immobilienlotsen, der Ihr Projekt zielsicher und zeitnah in den sicheren Hafen bringt!

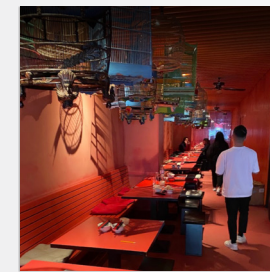
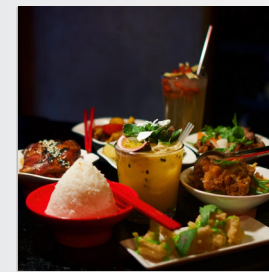


„Friedrichshain ist einer der bekanntesten und interessantesten Stadtteile Berlins. Schon seit Jahrzehnten erhält er seinen Ruf als Szenebezirk und bietet erlebnisungrigen Besuchern und Bewohnern viele Möglichkeiten, Freizeit spannend zu gestalten.

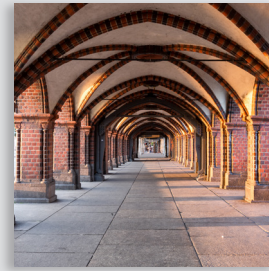
Die Gegend um den Simon-Dach-Kiez ist lange etabliert als Ausgehviertel mit besonders hoher Attraktivität. Dabei begeistert die Lage Touristen ebenso wie Einheimische. Entsprechend vielfältig und bunt erscheint das Leben an diesem wunderschönen Standort. Dies spiegelt sich auch in der kulinarischen Vielfalt wider. **Ein besonderer Tipp ist das Restaurant Transit.** Dort gibt es ausgefallene vietnamesische Speisen in kleinen Schälchen, sodass man stets in den Genuss mehrerer Kreationen kommt. Unser Highlight ist Duck in Pyjamas, Entenfleisch mit Gurke, Zwiebeln und Pflaumensoße in Pfannkuchen gerollt.



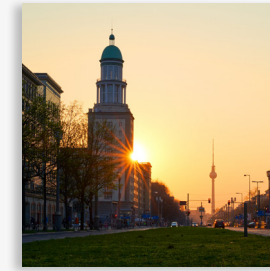
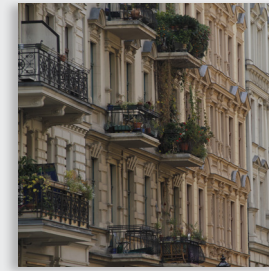
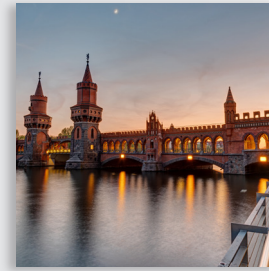
Duck in Pyjamas



ausgefallenes Ambiente



Oberbaumbrücke in Berlin



Friedrichshain

Aber nicht nur **kulinarisch** und **kulturell**, sondern auch **historisch** hat der Stadtteil einiges zu bieten. So zum Beispiel die **Oberbaumbrücke**, ein beliebtes Postkartenmotiv oder die **East Side Gallery**, ein etwa **1300 Meter langes Teilstück der Berliner Mauer**, welches von zahlreichen Künstlern bemalt wurde und zu den großen Wahrzeichen Berlins gehört.

Neben der bewegten Berliner Historie erschließt sich dort, an der Stralauer Allee, das neue Friedrichshain, mit zahlreichen Neubauten, der Mercedes-Benz-Arena, einem neuen Cineplex und der East-Side-Mall. Sowohl das Shopping-Center, als auch das Kino sind erst zwischen 2018 und 2019 fertiggestellt worden und stehen neben zahlreichen privaten Hotel- und Wohnhausprojekten und der Erweiterung des ohnehin hervorragenden Verkehrsnetzes rund um die Warschauer Brücke für die rasante Entwicklung des Bezirks.



ORANGE Immobilienagentur  
Modersohnstr. 66  
10245 Berlin

+49 (0) 30 / 224 109 232

info@orange-immobilien-berlin.de



ZUM STANDORT



# DIE IMMO - MIET- UND KAUFOBJEKTE BEI DER ORANGE

## STANDORT SPECIAL



### 10965 BERLIN GROSSZÜGIGES BÜROLOFT IM VIKTORIAPARK

BÜROFLÄCHE AB 120 m<sup>2</sup>

- Zentralheizung Gas
- Direkt gegenüber dem Viktoriapark
- Badezimmer mit Anschlüssen
- Stellplatz gegen Gebühr auf dem Hof

**WARMMIETE: 2.460 €**

**KAUTION: 7.380 €**

Ein Miet-Objekt der ORANGE Immobilienagentur Berlin

### 86850 FISCHACH BAULAND MIT ALTBESTAND

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 2.857 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 310 m<sup>2</sup>

- Kachelofen im Wohnzimmer
- Gartenteich neben der Terrasse
- Garagen
- Kellergeschoss (ca. 158 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

**KAUFPREIS: 999.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Augsburg  
Energiewert: 244.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



### 10247 BERLIN MODERNER LADEN IN BESTER LAGE

LAGERFLÄCHE 45 m<sup>2</sup>  
VERKAUFSFLÄCHE 92 m<sup>2</sup>  
GEWERBEFLÄCHE 137 m<sup>2</sup>

- Funkgesteuerte Rollläden
- Gebäude aus 2011
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Küche und Bad mit Abluft

**WARMMIETE: 3.540 €**

**KAUTION: 10.620 €**

Ein Miet-Objekt der ORANGE Immobilienagentur Berlin  
Energiewert: 67,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



### 94496 ORTENBURG EINFAMILIENHAUS

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 1085 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 157 m<sup>2</sup>

- Traumhafte Fernsicht
- Ruhig gelegen
- Doppelgarage
- 2 Terrassen

**KAUFPREIS: 455.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Passau  
Energiewert: 321,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



### 89537 GIENGEN AN DER BRENZ TOP-GEWERBEANWESEN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 2.791 m<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHE 65 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE 998 m<sup>2</sup>

- Photo-Voltaikanlage Jahresertrag: ca. 14.000,00 kW 2008
- Erneuerung von Dach und Fenster
- Zentralheizung Öl

**KAUFPREIS: 1.275.000 €**

Ein Miet-Objekt der ORANGE Immobilienagentur Neu Ulm  
123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### 89290 BUCHBEILLERTISSEN ZWEIFAMILIENHAUS IM LANDHAUSSTIL

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 668 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 199 m<sup>2</sup>

- Elektroheizung / Solaranlage
- Kaminofen
- Elektrik im EG 2021 erneuert
- Dach 2022 neu eingedeckt

**KAUFPREIS: 549.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Neu Ulm  
Energiewert: 162.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



# DIE IMMO - KAUFOBJEKTE

# BEI DER ORANGE

## 94065 WALDKIRCHEN TRAUMHAFTES ANWESEN MIT CHARME

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 2.040 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 180 m<sup>2</sup>

- 2 Wohneinheiten
- Kaminofen
- Badezimmer mit Whirlpool
- 1 Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb

**KAUFPREIS: 444.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Passau  
Energiewert: 82.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## 94149 KÖSSLARN LAND-TRAUMHAUS INKL. PV + SOLAR

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 1.004 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 225 m<sup>2</sup>

- Befeuungsart Pellet
- Großer Garten & Wintergarten
- Wellness Saunabereich mit beheizter Sitzbank
- Kameraüberwachungssystem

**KAUFPREIS: 539.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Passau  
Energiewert: 49.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## 93093 DONAUSTAUF EXKLUSIVES EFH IN BEGEHRTER LAGE

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 432 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHEN VON 147 m<sup>2</sup>

- KfW 55 Standard
- Hochwertige Einbauküche
- Termia Luftwärmepumpe
- Regenwasserzisterne mit ca. 7.600 Liter

**KAUFPREIS: 889.750 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg  
Energiewert: 14.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## 93055 REGENSBURG 3-ZIMMER-WOHNUNG IM EG MIT LOGGIA

WOHNFLÄCHE 93 m<sup>2</sup>

- KfW 70-Standard
- Einbauküche mit Bora Dunstabzug
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Rollstuhlgerechter Aufzug

**KAUFPREIS: 519.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg  
Energiewert: 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## 90409 NÜRNBERG TOP 4-ZI.-WHG, TOP LAGE

WOHNFLÄCHE 95 m<sup>2</sup>

- Ausrichtung in den ruhigen Innenhof
- 3 Balkone
- Offene Küche
- Wohnung ist aktuell 3 Jahre vermietet

**KAUFPREIS: 435.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Nürnberg  
Energiewert: 123.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



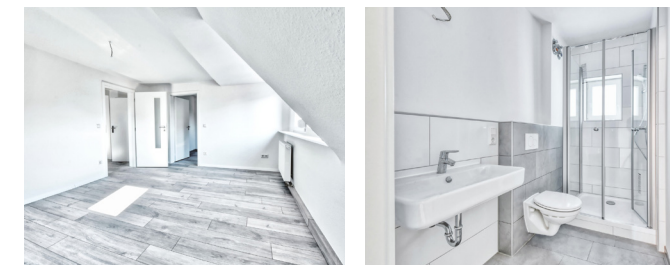
## 91074 HERZOGENAURACH WOHNEN IN TOP-LAGE HERZOGENAURACH

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 346 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 250 m<sup>2</sup>

- 5 Wohneinheiten
- 2 Einheiten mit 2 Zimmern
- Komplett Saniert
- Gemeinschaftsgarten

**KAUFPREIS: 1.190.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Nürnberg  
Energiewert: Liegt zur Besichtigung vor



## 02829 SCHÖPSTAL TRAUMSCHLOSS TOP SANIERT

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 2.400 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE: 551 m<sup>2</sup>

- Fußbodenheizung/Wandheizung
- Ökologisch
- Smart Home
- Top saniert

**KAUFPREIS: 775.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Görlitz



## 90429 NÜRNBERG-DAS MENDEL 7 MODERNE APARTMENTS MIT CHARME

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 234 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHEN BIS ZU 689 m<sup>2</sup>

- Hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Offenes Wohnkonzept
- Historisch erhaltene Malereien in den Wohnungen
- Historische Sandstein Massiv-Ziegel Fassade

**KAUFPREIS: AUF ANFRAGE**

Energiewert: 56,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bauträger: buildgood GmbH



Alle Projekte finden Sie auf:  
[orange-immobilien.de](http://orange-immobilien.de)

Einfach scannen und  
Wohnraum finden!



## 19386 SCHLEMMIN BEI LÜBZ GUTSHAUS IN LÄNDLICHER RANDLAGE

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 17.157 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 630 m<sup>2</sup>

- Denkmalschutz
- Besondere Immobilie mit 7 WE
- 3 Apartments 1 modernisiert
- Historische Feldsteinscheune

**KAUFPREIS: 690.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Schwerin



## 94116 HUTTHURMB. PASSAU TRAUMWOHNUNG MIT ALLEN VORZÜGEN

WOHNFLÄCHE 133 m<sup>2</sup>

- Neuwertig
- Mit Alpenblick
- TG - Stellplatz mit Wallbox
- KfW - Effizienzhaus 55, Baujahr 2020

**KAUFPREIS: 550.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Passau  
Energiewert: 30,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## 92421 SCHWANDORF GRUNDSTÜCK MIT BESTAND

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 3.514 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 120 m<sup>2</sup>

- Nutzungsart Wohnen
- 4.5 Zimmer im Bestand
- Erschliessung Erschlossen
- Verfügbar ab sofort

**KAUFPREIS: 500.000 €**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg



## 91484 SUGENHEIM GRUNDSTÜCK & AFA PROJEKT

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 5.000 m<sup>2</sup>

- Denkmal Afa
- Geschosswohnungsbau
- Wohnen und Gewerbe

**KAUFPREIS: AUF ANFRAGE**

Ein Objekt der ORANGE Immobilienagentur Nürnberg



# DIE IMMO - PROJEKTE

# BEI DER ORANGE

## 93055 SCHWABELWEIS 2 DOPPELHAUSHÄLFEN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE VON 85 BIS 165 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHEN BIS ZU 138 m<sup>2</sup>

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige Badausstattung
- KfW 40 NH nachhaltiges Bauen
- Massivholztreppe

**KAUFPREIS AB: 889.000 €**

Ein Projekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg  
Energiewert: 18,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bauträger: Klassik Bau GmbH



## MEIN KAISERHOF



## 93080 PENTLING 138 WOHNUNGEN BA 2

WOHNFLÄCHEN VON CA. 35 - 157 m<sup>2</sup>

- Besonders gute Abschreibung
- massive Bauweise
- elektrisch betriebene Rollläden
- Tiefgaragenstellplätze und Carports,  
Außenstellplätze für Besucher

**KAUFPREIS AB: 252.446 €**

Ein Projekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg  
Energiewert: 62,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bauträger: Bchl Kroneder GmbH



## Wolfsegger Str. 21/23

Wohnen am Metzenbach

## 93138 LAPPERSDORF

9 WOHNUNGEN AM METZENBACH

WOHNFLÄCHEN VON 83 BIS 98 m<sup>2</sup>

- hochwertig ausgestattete Badezimmer
- 3 Zimmer Wohnungen
- Einzel Garage
- Kapitalanleger oder Eigennutzer

**KAUFPREIS: AB 359.000 €**

Ein Projekt der ORANGE Immobilienagentur Regensburg  
Energiewert: 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



Projekt erfolgreich abgeschlossen?  
Die Verwaltung Ihrer Immobilie ist unsere Kernkompetenz

# EIGENTUM VERPFLICHTET

Getreu diesem Motto ist es unser Ziel, fremdes Eigentum und Vermögen mit genau so viel Liebe, Sorgfalt und Engagement zu verwalten, als wäre es unser Eigenes.

Der Werterhalt der uns anvertrauten Immobilien ist unser oberstes Ziel. Deshalb garantieren wir auch professionelle, schnelle und qualitativ hochwertige Bearbeitung aller Ihrer Anliegen.

## UNSERE LEISTUNGEN

### WEG-VERWALTUNG

- Erstellung eines Wirtschaftsplans
- Eigentümerversammlungen
- Regelmäßige Begehungen des Objekts

### SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

- Neuvermietung der Wohnung
- Wohnungsabnahmen und Übergaben
- Abwicklung von Reparaturen innerhalb der Wohnung

### MIETVERWALTUNG

- Verwaltung der Mietkaution
- Buchhaltung der Ein- und Ausgaben
- Mahnungsmanagement

### GEWERBEVERWALTUNG

- Abwicklung der Neuvermietung von gewerblichen Flächen
- Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Periodisches Reporting nach Wunsch des Auftraggebers

+49 (0) 941 / 698 166 66 +49 (0) 941 / 698 166 60  
info@neo-hausverwaltung.de www.neo-hausverwaltung.de

## Gut ALPENBLICK

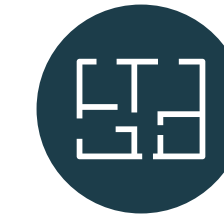


Hier entstehen  
19 Wohneinheiten mit ca.  
61,88 bis ca. 134,18 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

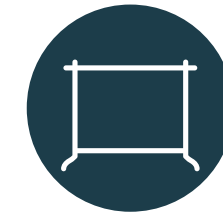


## Der Hotspot am Königssee

T: 0941 / 698 498 80



2-5  
ZIMMER  
WOHNUNGEN



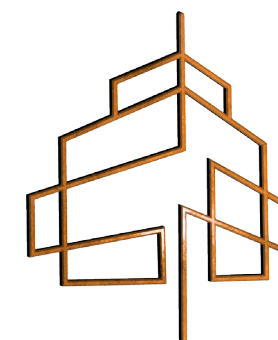
61,88 m<sup>2</sup>  
BIS  
134,18 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE



3 HÄUSER  
19  
WOHNEINHEITEN

ORANGE Immobilienagentur • www.orange-immoprojekt.de • gutalpenblick@orange-immoprojekt.de

Baubeginn: 10.10.2022 Fertigstellung: 01.11.2024



## VILLA STERNBERG

Hier entstehen  
10 Eigentumswohnungen und eine Mini-Kita  
im Herzen von Regensburg



T: 0941 / 698 498 80

## Im Inneren Osten geht die Sonne auf



10  
WOHNUNGEN



58 m<sup>2</sup>  
BIS  
127 m<sup>2</sup>



BAUBEGINN  
01.10.22  
FERTIGSTELLUNG  
30.11.24

**KFW**

Kfw 55EE



2-4  
ZIMMER



529.900 €  
BIS  
1.249.900 €

ORANGE Immobilienagentur  
www.orange-immoprojekt.de • villa.sternberg@orange-immoprojekt.de



ORANGE<sup>®</sup>  
IMMOBILIENAGENTUR



ORANGE Immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur



orange\_immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur