

IMMOBILIEN MAGAZIN

25 JAHRE
WOHNER & KÜBLER
IMMOBILIEN
1993-2018



Immobilien Projekte

Kleine und große
Immobilienprojekte
in und um Würzburg.

Aktuelle Marktlage

Immobilien zu Höchst-
preisen! Derzeit lässt sich
der Immobilienmarkt mit
Goldgräberstimmung
vergleichen.

Unsere Dienstleistungen

Von der Immobilienbewertung
bis hin zum Kauf- oder Miet-
vertrag: Die Makler von
Wohner & Kübler Immobilien
sind an Ihrer Seite.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,
wie sagte schon Johann Wolfgang von Goethe:

„Ein neues Haus, ein neuer Mensch.“

Immobilien sind unsere Passion, denn seit über 25 Jahren beschäftigen wir uns tagtäglich damit, Menschen ein neues Zuhause zu vermitteln. Passend muss es sein, damit man sich darin wohlfühlt und das Leben in den eigenen vier Wänden täglich genießen kann.

So sind wir als ausgebildete Immobilienmakler oftmals frühzeitig in die Projekt-Neuentwicklung mit eingebunden, um Grundrisse zu überarbeiten und harmonische Lebensräume zu gestalten. Zahlreiche erfolgreiche Projekte und die zügige Vermarktung sind für uns immer wieder neuer Ansporn, all unser Wissen in den Dienst von Immobilienprojekten zu stellen.

In unserem neuen Immobilien Magazin stellen wir Ihnen exemplarisch einige Projekte vor, die entweder abgeschlossen oder mitten in der Vermarktung sind. Auf jedes einzelne davon sind wir stolz. Der Immobilienmarkt an sich unterliegt vielerlei Faktoren. Wir haben gesehen, wie Immobilien kaum an den Mann oder die Frau zu bringen waren – aber auch, wie Immobilien zur Mangelware wurden und die Preise rasant stiegen. Mehr denn je sind wir der Meinung, dass der Kauf einer Immobilie gut durchdacht und sorgsam abgewogen werden sollte. Deshalb bieten wir unseren Kunden unser langjähriges Wissen und unser fundiertes Know-how im Bereich Immobilien-Bewertung gerne an.

In den vergangenen Jahren haben wir auch den Bereich der Vermietung intensiviert. Obwohl die Gesetzeslage hier den Einsatz von Maklern eher erschwert hat, lohnt es sich für Vermieter immer noch, fachlichen Rat bei der Vermietung einzuholen:
Denn gute Mieter sind viel wert!

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und möchten Ihnen – egal ob Sie Vermieter, Verkäufer oder Projektentwickler sind – ein altes Sprichwort mit auf den Weg geben:
„Wohltun beginnt Zuhause“.



Inhaltsverzeichnis



- 02 Vorwort
- 03 Inhalt und Impressum
- 04 Firmengeschichte
- 06 Firmengeschichte – Das Team
- 08 News online
- 09 Unsere Philosophie
- 10 Kernkompetenz – Kaufen und Verkaufen
- 12 Projekt - Südwestblick Schweinfurt
- 14 Projekt - Am Mönchberg Würzburg
- 16 Projekt - Versbacher Straße Würzburg
- 18 Projekt - Zell am Main BA II
- 20 Projekt - Platz'scher Garten Würzburg
- 22 Projekt - Stadtvilla Friedenstraße Würzburg
- 24 Projekt - Flach'sche Höfe Erlabrunn
- 26 Projekt - Versbacher Stadtgärten Würzburg
- 28 Projekt - Zell am Main BA I
- 30 Projekt - Am alten Gutshof Rottendorf
- 32 Projekt - Am Brännlein Würzburg
- 34 Projekt - Am Haugerglasis Würzburg
- 36 Projekt - Am Schlossberg Würzburg
- 38 Zeit für Investitionen:
Interview mit Stephan Wohner und Andreas Kübler
- 42 Projektentwicklung
- 44 Marketing Support
- 46 Dienstleistungen
- 50 Vermietung
- 51 Ihr Weg zu uns

Impressum

Herausgeber: Wohner & Kübler Immobilien (ViSdP)
 Gneisenaustraße 10 . 97074 Würzburg . Tel: +49 931 99174050 . Fax: +49 931 99174059
 E-Mail: info@wohner-kuebler.de Homepage: www.wohner-kuebler.de
 Redaktion: Ingrid Weigert, Thomas Düchtel
 Titelbild: Rainer Maiores
 Konzept und Gestaltung: xtrakt Verlag UG



Wohner & Kübler Immobilien

Neubau-Projektentwicklung und Immobilienmarketing seit 1993

Die erfolgreiche Geschichte von Wohnner & Kübler Immobilien begann vor über 25 Jahren. Stephan Wohnner, eigentlich Erbe der Wäsche- und Kleiderdynastie „Blusen Wohnner“, machte sich 1993 in Sachen Immobilien selbstständig und verließ den Bereich der Blusen. Andreas Kübler, seines Zeichens gelernter Industriekaufmann und Versicherungsfachmann, wandte sich 1998 ebenfalls dem Immobilienmarkt zu.

Beide waren bei der Firma Reinhart Immobilien Marketing in Würzburg langjährig tätig, wo sie verantwortlich für das strategische und operative Verkaufsmarketing für Wohnimmobilien waren. Den Abteilungsbereich „Mitentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen gemeinsam mit Bauträgerpartnern“ hatte Stephan Wohnner inne. Andreas Kübler konnte sämtliche Sparten „Rund um die Immobilie“ kennenlernen und bildete ein Team mit Stephan Wohnner.

Im Mai 2011 gründeten Stephan Wohnner und Andreas Kübler dann ihre eigene Firma: „Wohner & Kübler Immobilien“ mit dem Schwerpunkt „Projektierung von Neubau-Wohnanlagen“. Von Beginn an war Sandro Freund als selbstständiger Immobilienmakler im Unternehmen. Seit 2014 gehört der Immobilienmakler Christopher Pfeiffer ebenfalls zum Team.

Bauträger der Region vertrauen den Spezialisten von Wohnner & Kübler Immobilien. Schon bei der Planung stehen die Immobilienspezialisten mit ihrem fundierten Wissen zur Verfügung. So konnte das Unternehmen über 60 attraktive Projekte erfolgreich vermarkten. Ein besonders anspruchsvolles Neubauprojekt, welches im zentralen Fokus der Würzburger Bürger stand, ist „Platz'scher Garten“. Dieses Vorhaben wurde gemeinsam mit Riedel Bau aus Schweinfurt zur Verkaufreife 2014 entwickelt und in den Jahren 2015/2016 verkauft.

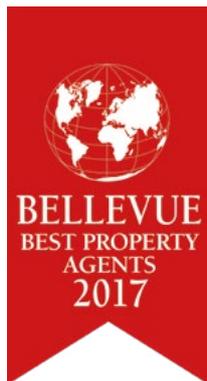


Foto: © Romolo Tivani / Fotolia



Foto: Heiko Becker

„Für Sie verkaufen und vermieten wir Ihre Immobilie, als ob es unsere eigene wäre! Dafür stehen wir mit unseren Namen“, so das gelebte Selbstverständnis von Stephan Wohner (links) und Andreas Kübler.





Andreas Kübler

Geschäftsführer

Immobilienmakler seit 1998

Die umfassende Kundenberatung sowie Verlässlichkeit, Kompetenz und hohes Verantwortungsbewusstsein sind die Voraussetzungen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen uns und unseren Auftraggebern.

Andreas Kübler, Jahrgang 1973,
geboren in Würzburg.



Sandro Freund

bis 2016

Immobilienmakler seit 2008

Kaum ein Markt ist vielschichtiger als der Immobilienmarkt. Und ein solcher Markt erwartet individuelle, marktorientierte und durchdachte Strategien. Die enge Zusammenarbeit mit unseren Auftragsgebern steht im Mittelpunkt unserer Dienstleistung. Den Immobilienteil in der Zeitung lesen kann jeder, aber die Marktkennntnis bekommt man nicht so schnell, wie manche glauben.

Sandro Freund, Jahrgang 1986,
geboren in Würzburg.

Stephan Wohner

Geschäftsführer

Immobilienmakler seit 1993

Optimistisch, verantwortungsbewusst und in gegenseitigem Respekt bieten wir nicht nur die reguläre Vermittlungstätigkeit, sondern auch eine intensive Beratung in allen Bereichen rund um die Immobilienwelt. Intuition gekoppelt mit langjähriger Erfahrung und die Freude an unserer Arbeit geben den Ausschlag für unser erfolgreiches Schaffen und Wirken.

Stephan Wohner, Jahrgang 1971,
geboren in Würzburg,

Verheiratet mit Diplom-Psychologin Julia Wohner, zwei Kinder, einen Sohn geb. 2006 und eine Tochter geb. 2008.



Christopher Pfeiffer

Immobilienmakler seit 2011

Christopher Pfeiffer kann auf langjährige Berufserfahrung im Bereich des Immobiliensektors zurückblicken, wodurch ausgezeichnete Markt- und Ortskenntnisse im Verkauf sowie der Vermietung von Wohnimmobilien im Raum Würzburg und Umgebung gewährleistet werden.

Christopher Pfeiffer, Jahrgang 1987,
geboren in Würzburg.



Online

+ 49 (0)931 - 99174050 | Schreiben Sie uns | Abonnieren Sie unseren Newsletter

WOHNER KÜBLER
IMMOBILIEN
NEUBAU-PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIEN-MARKETING SEIT 1993

+ Mieten + Vermieten + Kaufen + Verkaufen + Infothek + Bauträger + Kontakt

Ihre Experten für Immobilien-Marketing aus Würzburg sagen herzlich willkommen

Sie suchen erfahrene Würzburger Immobilien-Profis? Modern die halbe was sie wenspertheat? Dann sind Sie nicht nur fündig geworden. Wir freuen uns sehr, Sie kennen zu lernen. Rufen Sie doch mal an (0931) 991 740 50 »

Wie dürfen wir Ihnen helfen?

Immobilie Kaufen | Immobilie verkaufen | Sie sind Bauträger?

Guten Tag aus dem Herzen Würzburgs

Sie möchten Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück verkaufen? Vielleicht wollen Sie Ihre Immobilie vermieten? Sie benötigen eine Wertermittlung? Oder sind Sie als Bauträger an einer vermarktungs-fähigen Projektentwicklung inklusive Abverkauf oder Wohnanlage interessiert? Rufen Sie uns an - Wir beraten Sie gerne.

Immobilien in und um Würzburg

Was macht eigentlich einen guten Immobilien-Makler aus? Wir glauben, dass Sie als Verkäufer vor allem an drei Dinge denken - bitte verbessern Sie uns, wenn es nicht so ist:

Man soll mich uneigennützig beraten und den bestmöglichen Kaufpreis für mich erzielen. Das Objekt soll in einem möglichst exakt vereinbarten Zeitrahmen an die richtigen Interessenten gehen. Das Maklerbüro sollte beste Kontakte haben und mich zuverlässig, sympathisch und rundum sorglos bedienen.

Gut. Wir tun unser Bestes diesen Zielen gerecht zu werden. Lassen Sie uns drüber reden.

Herzliche Grüße, Ihre
Andreas Kübler & Stephan Wohner

Andreas Kübler & Stephan Wohner, Ihre Spezialisten für Immobilien-Marketing seit 1993

Mit 1-2 Klicks immer auf dem Laufenden bleiben. Schauen Sie auch im World-Wide-Web einmal bei uns vorbei. Auf unserer Homepage finden Sie aktuelle Miet- und Kaufangebote von Wohnungen, Häusern und Gewerbeobjekten. Schwerpunktmäßig in Würzburg und seinen Stadtteilen sowie im näheren und weiteren Umkreis. Außerdem gibt es jede Menge Infos zum Thema Immobilien.

Durchstöbern Sie unser Firmenprofil und profitieren sie von unseren Immobilien-Tipps und hilfreichen Brancheninsidern, Markt- und Rahmendaten.

Nutzen Sie unsere komfortable Suchfunktion oder nehmen Sie online mit uns Kontakt auf: einfach per Anfrageformular oder Rückrufwunsch.

Als erfahrenes Unternehmen in der Würzburger Immobilienlandschaft setzen wir konsequent auf Innovation und Kooperation, Professionalität und Verlässlichkeit. In diesem Sinne informiert und betreut Sie auch unser Webauftritt und sorgt für exzellenten Service.

www.wohner-kuebler.de



Unsere Leitsätze

1. Herzensangelegenheit

Makler aus Leidenschaft: Wir versprechen Ihnen, Ihre Wohnung oder Ihr Haus innerhalb von vier Monaten zu verkaufen. Denn wir sammeln keine Immobilien, sondern wir vermarkten sie.

2. Vollste Aufmerksamkeit garantiert

Wir versprechen Ihnen, immer nur so viele Auftraggeber zu betreuen, dass wir Ihnen auch unsere volle Aufmerksamkeit schenken können.

3. Transparenz und Kostenklarheit

Sie werden regelmäßig von uns über die Aktivitäten und den Sachstand informiert, der Ihnen jederzeit sagt, wo wir gerade stehen und was wir für Sie noch tun können. Weiterhin finden Sie keine versteckten Kosten in unseren Verträgen. Sie wissen vorher hundertprozentig genau, welche Leistung wie viel kostet.

4. Solvente Käufer

Für Sie prüfen wir im Vorfeld sehr genau, ob der Käufer beim Notartermin auch solvent ist und Ihre Immobilie bezahlen kann.

5. Auch nach dem Kauf für Sie da

Wir sind auch nach dem erfolgreichen Notartermin für Sie da und helfen bei allen kleinen und großen Fragen.

6. Innovation - am Puls der Zeit

Neue Wege in der Immobilien-Branche muss man kennen, um sie gehen zu können. In der heutigen Zeit ist der Markt ständig im Wandel. Die Teilnahme an Fortbildungen, an Seminaren und Workshops und der ständige Austausch mit fachkundigen Partnern wie Finanzfachleuten, Gutachtern, Energieberatern und Handwerkern garantiert Ihnen, dass wir wirklich „up-to-date“ arbeiten.

Aus Liebe zu unserer Stadt

Unser Standort in Würzburg ist nicht aus Zufall gewählt. Wir sind hier geboren und aufgewachsen. Deshalb konzentrieren wir uns auf Würzburg, die Stadtteile und den Landkreis. Wir engagieren uns als Sponsor-Partner der Würzburger Kickers e.V. und der s. Oliver Würzburg. Weiterhin sind wir „Rosenkavaliere“ des Mainfranken Theaters (Theater- und Orchester Förderverein), Mitglied im Stadtmarketing Würzburg macht Spaß e.V. sowie Mitglied und Sponsor des Vereins Kulturtafel Würzburg.

Foto: © Brian Jackson / Fotolia

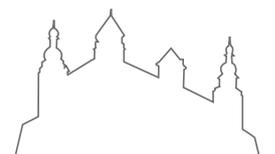




Foto: © Renate Brecher / Fotolia

Wirklich nur „Lage, Lage, Lage“?

Der Immobilienmarkt schlägt derzeit Purzelbäume. Wer beste Verkaufs-Renditen und faire Einkaufs-Preise will, sollte auf fachlich fundierten Rat vertrauen.

Zählt wirklich nur die Lage bei einem Objekt, das ein Interessent kaufen will? Nein! Die sorgfältige Wertermittlung einer Immobilie steht immer am Anfang der Vermarktung.

„Lage, Lage, Lage“ - DAS Credo beim Immobilienkauf. Aber ist das wirklich die einzig glückselig machende Strategie, die beim Erwerb einer Immobilie zählt? Wir meinen NEIN. Immobilien in besten Lagen werden derzeit oft zu überbewerteten Preisen angeboten. Weil der Markt es vermeintlich hergibt, weil die Immobilie vielleicht eine bessere Wertanlage ist als alles andere?

DER KAUF

Wir meinen, dass hier eine fundierte Wertermittlung unbedingt nötig ist. Und eher die Maxime „LAGE, GRÖÖE, PREIS“ für die Wertermittlung zugrunde gelegt werden sollte.

Derzeit werden von Privatpersonen oder unerfahrenen Verkäufern zum Teil „Mondpreise“ für Immobilien in besten Lagen verlangt. Ob diese das wert sind, ist oft zweifelhaft. Was, wenn die derzeit günstige Zinssituation sich verändert? Was, wenn umfangreiche Renovierungsarbeiten nötig sind, die den Gewinn langfristig gesehen auffressen?

Die sorgfältige Wertermittlung einer Immobilie steht an erster Stelle wenn Sie investieren wollen. Und hier kommen wir ins Spiel. Wohner & Kübler Immobilien greift auf die Erfahrung aus über 25 Jahren Immobilienmarketing zurück, wir können einschätzen, ob eine Immobilie ihren Preis wert ist.

Foto: © ismagilov / iStock



Gerne informieren wir Sie kompetent und ausführlich über die aktuelle Marktsituation, die zu erwartenden Preistendenzen und die regionalen Besonderheiten.

Damit sorgen wir bei Wohner & Kübler Immobilien für Transparenz in einer komplizierten Materie und garantieren Ihnen einen fairen Einkaufspreis - egal ob Sie die Immobilie selbst nutzen möchten oder sie als Kapitalanlage erwerben.

Wir verfügen über ein breites Angebot an Häusern, Wohnungen und Gewerbeobjekten, die aus Diskretionsgründen nicht im Internet oder anderen Kanälen angeboten werden. Fragen Sie uns!

DER VERKAUF

Für Verkäufer ist die marktgerechte Bewertung ihrer Immobilie nötig, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. Die Bewertung schafft die solide Grundlage für den erzielbaren Kaufpreis, der dann im regionalen Markt von Kaufinteressenten auch tatsächlich akzeptiert und bezahlt wird. Wir analysieren die aktuelle Marktsituation, beziehen die zu erwartenden Preistendenzen in unsere Berechnung mit ein und bewerten die regionalen Besonderheiten – unabhängig von „Lage, Lage, Lage.“

Aus unserer umfangreichen Datenbank mit Immobilien-Interessierten filtern wir diejenigen Interessenten heraus, die für Ihr Objekt in Frage kommen. So können Sie sicher sein, dass nur qualifizierte Kaufinteressenten zur Besichtigung Ihrer Immobilie kommen und Sie nicht einem „Besichtigungs-Tourismus“ ausgesetzt werden.

Wir übernehmen für Sie die Durchführung der gesamten Verkaufsabwicklung bis hin zum Notartermin. Selbstverständlich können Sie bei Wohner & Kübler Immobilien darauf vertrauen, dass wir Sie fachkundig beraten, damit Sie gefährliche „Tretminen“ bei Ihrem Immobiliengeschäft vermeiden – über 25 Jahre Erfahrung sprechen ihre eigene Sprache!

Gehen Sie nicht das Risiko ein, dass vermeintliche Käufer sich Ihre Immobilie gar nicht leisten können. Oder nur eine Besichtigung vereinbaren, um die vorhandenen Vermögenswerte zu sichten... Die Diebstahlrate in Deutschland nimmt von Jahr zu Jahr zu!

Wir kommen zur Besichtigung Ihrer Immobilie nur mit Interessenten, die wir vorher beim persönlichen Beratungstermin geprüft haben. So schützen wir Ihre Privatsphäre und minimieren Ihr Risiko.

Wir analysieren für Verkäufer den realistischen Kaufpreis. In unserer Datenbank finden sich nur qualifizierte Kaufinteressenten. Das gibt dem Verkäufer mehr Sicherheit.

**Analyse der
Marktsituation,
Prüfung der
Interessenten und
gesamte
Abwicklung**



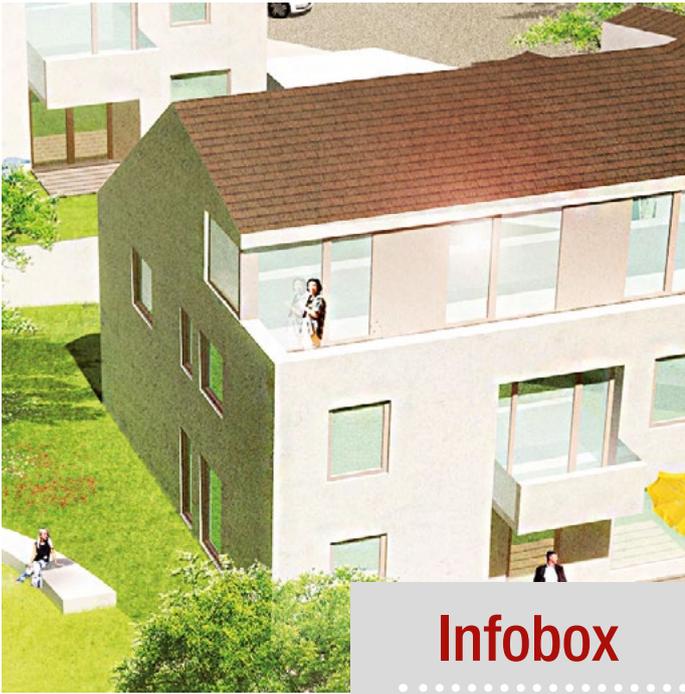
Südwestblick Schweinfurt

Attraktive 2- bis 4-Zimmer-Neubau-Eigentumswohnungen (2017-2018), Heinrich-Spieß-Str. 1, Schweinfurt

Am nordöstlichen Stadtrand Schweinfurts gelegen, bieten die herrlich ruhigen und sonnigen Eigentumswohnungen viel Lebensqualität. In direkter Nähe befinden sich das Naherholungsgebiet mit dem Flüsschen Wern und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs. Ebenso ist die Verkehrsanbindung ideal: Von hier sind Innenstadt und die Autobahn in wenigen Minuten zu erreichen.

Zwei Gebäude in einem grünen Park mit direkter Nähe zur Natur: Die großzügig geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben zum Teil bodentiefe Fenster und Türen sowie sonnige Balkone, Terrassen und Dachterrassen. Helle und sonnige Räume garantiert die Südwest- oder Westausrichtung der Gebäude sowohl im Erd-, Ober- als auch im Dachgeschoss.

Unter dem größeren Gebäude befindet sich die Tiefgarage. Zu jeder Wohnung gehört dort ein Stellplatz. Von der Tiefgarage aus erreichen Sie mit dem Aufzug bequem und barrierefrei direkt Ihre Etage. Die Wohnungen des kleineren Hauses sind ab dem Kellergeschoß an den Aufzug angebunden.



4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:
119 m²



3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:
86 m²

Infobox

- 19 Neubau-Eigentumswohnungen
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Echtholz-Mosaikparkett aus Eiche
- Video-Gegensprechanlage
- Hackschnitzelheizung mit hervorragender Primärenergiebilanz
- Kleinkinderspielflächen bzw. Spielplatz im Innenhof
- Provisionsfrei für Käufer

Bauträger:
Herr Dr. Thomas Otto





Visualisierungen (2) Riedel Bau

Am Mönchberg

18 Neubau-Eigentumswohnungen (2016-2017)

Citynah „Am Mönchberg“ wohnen in der Barbarastraße: Südlich anmutende Balkone in 2- bis 3-Zimmerwohnungen, Aufzüge und Tiefgarage.

In zentraler Lage in Würzburg-Frauenland entstand auf einem Grundstück an der Barbarastraße 22 die Wohnanlage „Am Mönchberg“. Das Bauvorhaben der Riedel Bau GmbH & Co. KG Schweinfurt besteht aus zwei Gebäuden, in denen es 18 attraktive 2- und 3-Zimmer-Wohnungen gibt. Die zentrumsnahe Lage in der Barbarastraße bietet den Bewohnern kurze Wege zur

Würzburger Innenstadt und idealen Anschluss zum Stadtring bzw. den umliegenden Autobahnen.

Zum Beispiel medizinische Fachkräfte der Universitätskliniken und des Missionsärztlichen Klinikums haben hier eine kurze Anfahrt zur Arbeitstätte. Studenten erreichen das nur 1,5 km entfernte Universitätsgelände am Hubland bequem mit dem Fahrrad.



2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 60,85 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 86,08 m²

Infobox

Die Wohnanlage „Am Mönchberg“ besteht aus zwei Gebäuden. Das fünfgeschossige Vordergebäude schließt die Baulücke zur Barbarastraße, im rückwärtigen Teil des Grundstücks entstand ein zweites, dreigeschossiges Wohngebäude. Alle 18 Stadt-Eigentumswohnungen haben einen nach Süden ausgerichteten Balkon bzw. Terrasse mit Gartenanteil. In der Tiefgarage des Ensembles stehen 20 PKW-Stellplätze in Mehrfachparkern zur Verfügung.

- 18 Neubau-Eigentumswohnungen
- Kunststoffenster und -fenstertüren mit 3-fach Verglasung
- Parkettböden
- Aufzug (Keller- bis Dachgeschoss)
- Videogegensprechanlage in den Wohnungen
- Tiefgarage mit Mehrfachparker-Anlage
- Solar-Warmwasseraufbereitung
- Alle Wohnungen werden mit einer Wohnraumlüftung ausgestattet
- Provisionsfrei für Käufer

Bauträger:
Riedel Bau GmbH & Co.KG mit Sitz in Schweinfurt





Foto (3): xtrakt-Verlag/Ferdinand Eifert

Versbacher Straße

Moderne Apartments mit Sonnenbalkonen (2016-2017)

Der beliebte Würzburger Stadtteil Versbach verbindet harmonisch städtisches Leben mit besonderer Naturnähe.

Mit seinen rund 7.000 Einwohnern überzeugt Versbach durch naturnahes und dörfliches Ambiente kombiniert mit allen Vorteilen des Oberzentrums Würzburg. Die Apartments zeichnen sich durch großzügige Sonnenbalkone aus. Einbauküche sowie der Waschmaschinenanschluss sind bereits vorhanden.

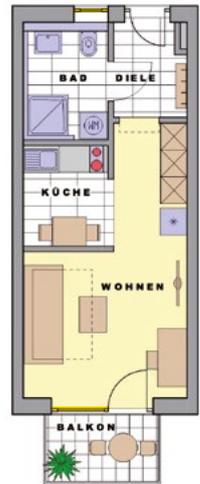
Von den Neubau-Apartments aus erreicht man mit den Buslinien 12, 21 und 45 in nur 10 Minuten die Würzburger City. Besonders beliebt ist Versbach aufgrund seiner Nähe zu den Unikliniken auch bei deren Mitarbeitern.



Alle Wohnungen verfügen über eigene Balkone. Über das Treppenhaus mit Aufzug geht es in die eigenen vier Wände.

Infobox

- Ruhige und sonnige Lage in Würzburg
- Genießen Sie helle und lichtdurchflutete Wohnräume
- Profitieren Sie von der energiesparenden Bauweise
- Bequem mit dem Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Provisionsfrei für Käufer



1-Zimmer-Apartment
Wohnfläche:
ca. 31 m²

Bauträger:
Allobjekt GmbH & Co. KG mit Sitz in Würzburg

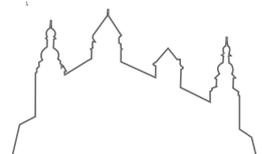
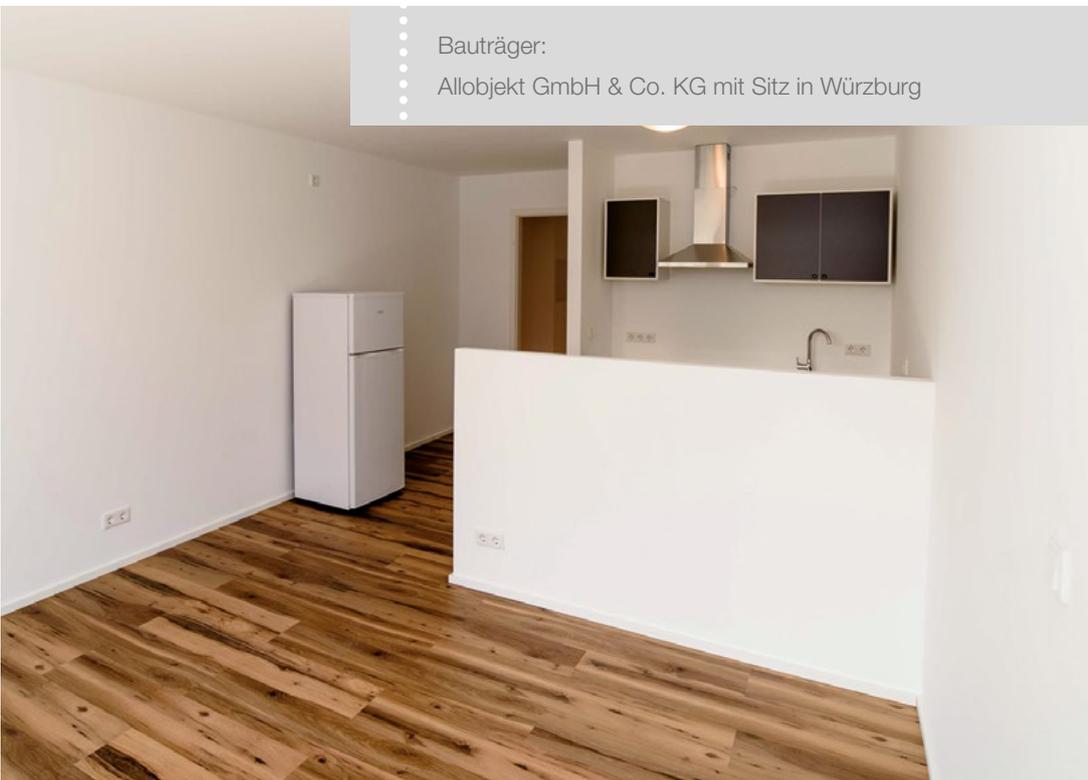




Foto: © Brauns / iStock.com

ALLE VOR
BAUBEGINN
VERKAUFT

Haus zum Preis einer Wohnung in Zell am Main

23 Neubau-Doppelhaushälften und Reihenhäuser (ab 2016), Bauabschnitt II

*Selbst einziehen oder
sicher vermieten?
Die Marktgemeinde Zell
hat jedenfalls viel zu bie-
ten an Infrastruktur.*

Das Bauvorhaben in Zell am Main geht 2016 in die nächste Runde. Die Doppelhaushälften und Reihenhäuser bieten ein Platzangebot, das seinesgleichen sucht, zu einem Preis, der einmalig ist – im Vergleich zu Eigentumswohnungen. Durch das vielfach bewährte Konzept vereinen die Häuser solides und großzügiges Wohnen auf rund 140 m².

Selbst einziehen oder sicher vermieten. Hier treffen Käufer eine in jeder Hinsicht hervorragende Vermögensentscheidung!

Zell am Main bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten wie einen modernen Edeka-Markt, Tennis- und Fußballplätze in fußläufiger Nähe.

Foto: Bauträger



Helle, leichte Räume und eine zentrale Lage vor den Toren Würzburgs sprechen in Zell für sich.

Infobox

- Ruhige und zentrale Wohnlage vor den Toren Würzburgs
- Genießen Sie helle und lichtdurchflutete Wohnräume
- Profitieren Sie von energiesparender Bauweise und Technik
- Nutzen Sie die Fördermittel eines KfW 55-Niedrigenergiehauses
- Massiv gebautes Haus „Stein auf Stein“
- Provisionsfrei für Käufer

Projektentwickler:
DREGER Immobilien Gruppe mit Sitz in Aschaffenburg



Auf dem Gelände eines ehemaligen Baumschinen-Verleihs begann 2016 der Bau des 2. Projektabschnittes.



Doppelhaus
Wohnfläche:
ca. 145 m²



Reihenhaus
Wohnfläche:
ca. 130 – 146 m²





Visualisierungen (2) und Foto Riedel Bau

Platz'scher Garten in Würzburg

98 Neubau-Eigentumswohnungen (2014-2016)

Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft des Weltkulturerbes Residenz? Riedel Bau und Wohner & Kübler setzten das Projekt „Platz'scher Garten“ an der St.-Benedikt-Straße um. 98 Wohnungen gruppieren sich um den ehemaligen Klostergarten der Benediktiner.

In bester Würzburger Innenstadtlage – dort wo 80 Jahre lang ein Kloster stand – hat Riedel Bau Schweinfurt die Wohnanlage „Platz'scher Garten“ gebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Residenz und dem ausgedehnten Ringpark entstanden auf dem Grundstück zwischen Rottendorfer Straße, Friedrich-Ebert-Ring, St.-Benedikt-Straße und Dürerstraße

98 Neubau-Eigentumswohnungen.

Die urbanen Grundrisse und die intelligente Anordnung der Gebäude rund um den Innenhof-Park schaffen attraktiven Wohnraum – für Studenten, Familien oder Senioren. Verschiedene Wohnungsgrößen sorgen für eine ausgeglichene Bewohnerstruktur.



Die Wohnanlage mit sechs Gebäuden besticht durch Großzügigkeit und bietet Balkone, Loggien und Dachterrassen für den Aufenthalt im Freien.

Infobox

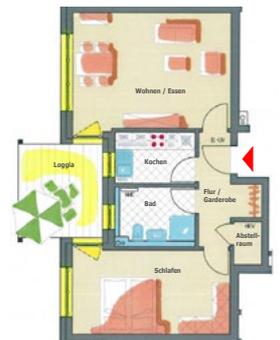
- Zentrale Wohnlage am Ringpark
- Parkähnlich begrünter und fast geschlossener Innenhof
- 1- bis 5-Zimmer Eigentumswohnungen (28 bis 126 m²)
- Exklusive Penthauswohnungen (96 bis 154 m²)
- Zentrales, energiesparendes Blockheizkraftwerk
- Kontrollierte Lüftung
- Provisionsfrei für Käufer

Bauträger:
Riedel Bau GmbH & Co. KG mit Sitz in Schweinfurt



4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 101 m²



2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 62 m²





Foto (3): xtrakt Verlag / Thomas Düchtel

Stadt-Villa in bester Lage Würzburgs

330 m² in der Friedenstraße (2015)

Die Villa befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark „Klein Nizza“, der grünen Lunge Würzburgs. In nur 5 Gehminuten erreicht man fußläufig die Residenz und die Innenstadt. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung zur Innenstadt und den Autobahnen hervorragend.

Die herrschaftliche Waldach-Villa aus dem Jahr 1905 besticht durch Stuckelemente an der Fassade, geschwungene Panoramafenster und den hervorspringenden Erker. Sie ist komplett unterkellert und das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet einen herrlichen Weitblick.

Wunderbare Empfangsräume mit über 3 Metern Raumhöhe im Erdgeschoss lassen die elegante Konzeption der Villa erkennen. Der gemütliche und historische offene Kaminofen, zwei Flügeltüren mit Blick in den Garten sowie der durchgängige Fischgräten-Parkettboden bieten sowohl den Bewohnern als auch Gewerbetreibenden stilvolle und wertige Qualität.



Die denkmalgeschützte Villa vermittelten die Spezialisten von Wohner & Kübler Immobilien im Jahr 2015.

Infobox

- Herrschaftlich hohe Räume
- Neo-Barocke Architektur
- Stilvolle Ornamentik
- Offener Kamin mit Marmor
- Historische Eingangstür mit gehörter Kalksteinrahmung und Schmiedeeisen



Verkauft und vermietet durch Wohner & Kübler Immobilien (2015)

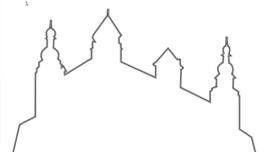




Foto (2): xtrakt Verlag / Thomas Düchtel

Flach'sche Höfe in Erlabrunn

14 neuwertig sanierte Eigentumswohnungen (2014-2015)

Ein echtes Vorzeigeprojekt sind die Flach'schen Höfe in der Winzergemeinde Erlabrunn. Aus einem älteren Hotel wurden 14 sanierte Eigentumswohnungen mit Parkettböden, Aufzug, Balkone und Gartenterrassen: Los geht es in die Freizeit im Maintal.

Im idyllischen Weinort Erlabrunn, von den Franken gern das "Liebliche Dorf am Main" genannt, wurden aus dem ehemaligen Hotel Flach moderne Eigentumswohnungen in bester Lage. Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich durch die ruhige und sonnige Wohnlage mit Blick auf die Weinberge aus. Balkone und Gartenterrassen laden zum Verweilen ein.

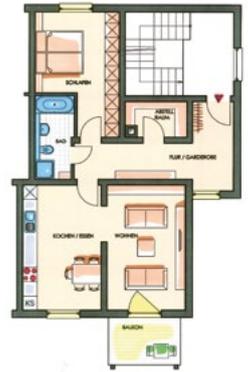
Von hier aus kann man wunderbar auf den ausgeschilderten Wegen durch das Erlabrunner Streuobstgebiet zum Volkenberg wandern oder auf dem Maintal-Radweg radeln. Gepflegte Sportstätten, Fußball- und Tennisplätze und das Naherholungsgebiet mit zwei großen Badeseen laden zu Sport und Freizeit ein.



Infobox

- Hochwertige Parkettböden
- Moderner Aufzug
- Stilvolle Bäder
- Video Gegensprechanlage
- Solaranlage auf dem Dach
- Provisionsfrei für Käufer

Bauträger:
Eckert & Partner GmbH mit Sitz in Zell am Main



2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 74,94 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 131,15 m²



Foto: Gemeinde Erlabrunn

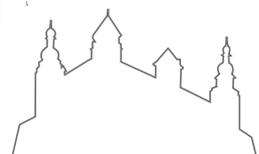




Foto (3): xtrakt-Verlag/Ferdinand Effert

Versbacher Stadtgärten

Attraktive Neubau-Eigentumswohnungen (2014-2015),
Würzburg, Versbacher Str. 265

Die Gebäude sind in der Energieeffizienzklasse KfW 70 ausgeführt und übertreffen daher die Anforderungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014).

Große Fensterflächen und schöne Balkone machen das Leben in diesen neu gebauten Wohnungen zum Genuss. In den sonnigen Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils acht Eigentumswohnungen sorgt die moderne Holzpellett-Zentralheizung für warmes Wasser und wohlige Wärme.

Die Frischwasserstation, ansprechende Kunststoffenster sowie die moderne Niedertemperatur-Fußbodenheizung komplettieren die Ausstattung. Im Keller gibt es für jede Wohnung einen eigenen Abstellraum, gemeinsam genutzt werden die Räume für Technik, Heizung sowie die Waschmaschinen.



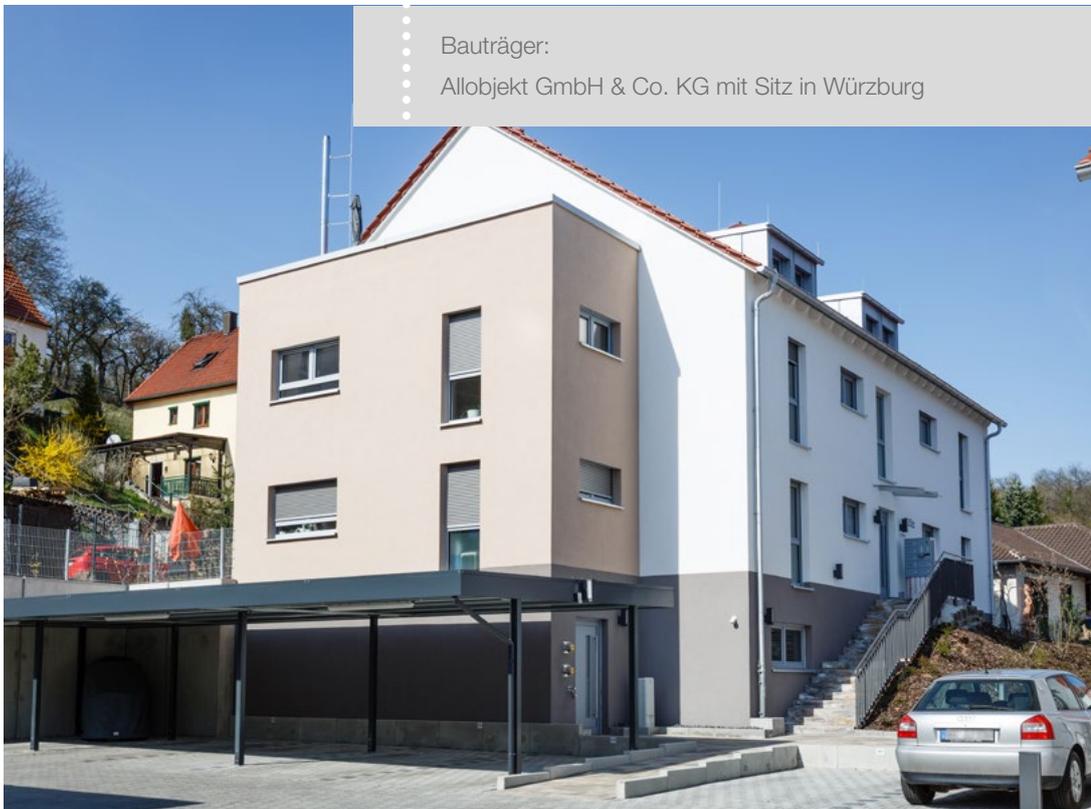
Alle Wohnungen verfügen über eigene Balkone. Über das Treppenhaus mit Aufzug geht es in die eigenen vier Wände.

Infobox

- Ruhige und sonnige Lage in Würzburg
- Genießen Sie helle und lichtdurchflutete Wohnräume
- Profitieren Sie von der energiesparenden Bauweise
- Bequem mit dem Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Provisionsfrei für Käufer



2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:
ca. 64 m²



Bauträger:
Allobjekt GmbH & Co. KG mit Sitz in Würzburg



3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:
ca. 88 m²





Foto: © i Stigur Karlsson / Stock.com

INSGESAMT
53 HÄUSER IN
BA I UND BA II
VERKAUFT

Neubau-Familienangebot in Zell am Main

30 Neubau-Doppelhaushälften und Reihenhäuser (ab 2014) Bauabschnitt I

*Einfamilienhäuser,
die günstiger sind als
Eigentumswohnungen?
Die Immobiliengruppe
Dreger machte das Ange-
bot in Zell am Main, nur
einen Katzensprung von
Würzburg entfernt.
Die Zielgruppe: junge
Familien!*

Für junge Familien sind in Zell am Main kostengünstige Reihen- und Doppelhäuser gebaut worden. In der unmittelbaren Umgebung stehen vielfältige Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Spielplatz, Tischtennisplatten und ein Fußballplatz befinden sich nur eine Minute zu Fuß entfernt. Hier können sich Kinder austoben.

Ein Platzangebot, das seinesgleichen sucht, zu einem Preis der einmalig ist. Für einen im Vergleich niedrigen Preis bekommt man hier ein Reihenhaus mit rund 140 m² Wohn- und Nutzfläche. Bedenkt man, zu welchen Preisen aktuell Eigentumswohnungen verkauft werden, ein wirkliches Schnäppchen!



Erprobte Prototypen von Niedrigenergiehäusern garantieren solides und großzügiges Wohnen.

Infobox

- Ruhige und zentrale Wohnlage vor den Toren Würzburgs
- Genießen Sie helle und lichtdurchflutete Wohnräume
- Profitieren Sie von energiesparender Bauweise und Technik
- Nutzen Sie die Fördermittel eines KfW 55-Niedrigenergiehauses
- Massiv gebautes Haus „Stein auf Stein“
- Provisionsfrei für Käufer



Doppelhaus
Wohnfläche:
ca. 145 m²



Reihenhaus
Wohnfläche:
ca. 137 - 146 m²

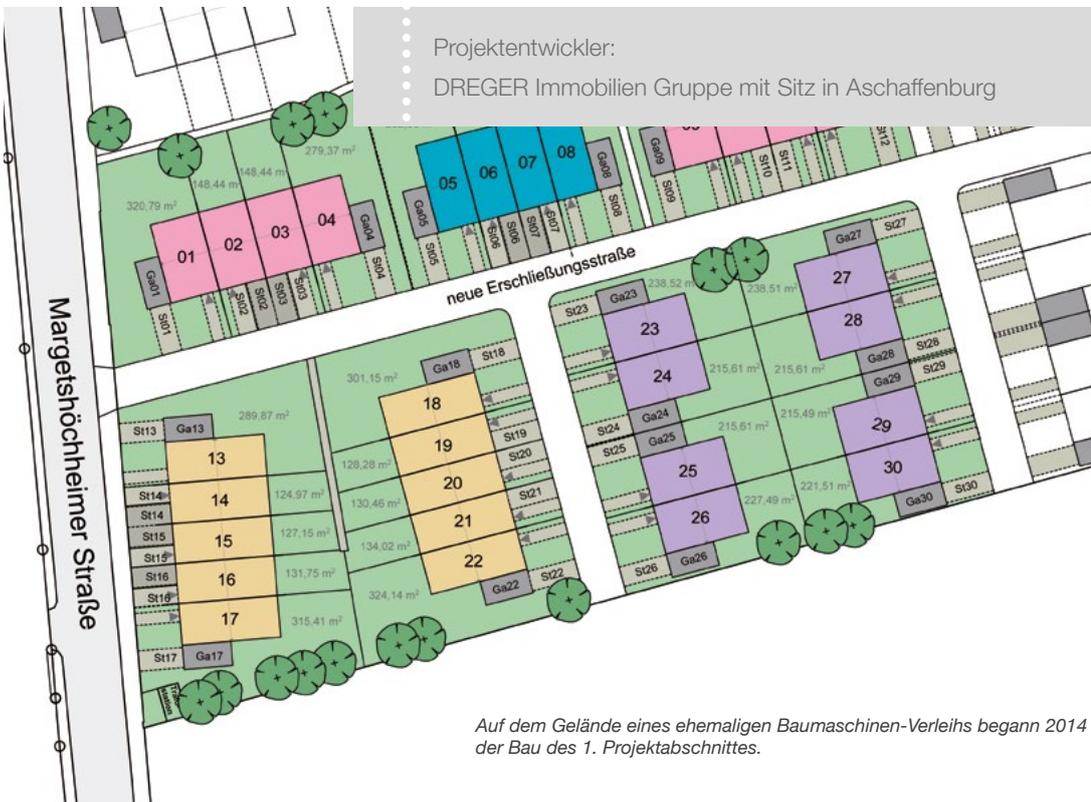




Foto (3): xtrakt Verlag / Thomas Düchtel

Am Alten Gutshof in Rottendorf

16 Neubau-Eigentumswohnungen (2013-2014)

2 Häuser, 16 Wohneinheiten, edle Ausstattung und barrierefreier Zugang.

Die edlen Ausstattungsdetails dieser Eigentumswohnungen sprechen für sich. Hochwertige Parkettböden, Fussbodenheizung sowie elektrische Rollläden erfüllen auch höchste Ansprüche. Sorgfältig durchdachte Wohnungsgrundrisse und helle Wohnräume runden die angenehme Wohn- und Lebensqualität ab.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Auf den nach Süden und Südwesten ausgerichteten Balkonen und Dachterrassen lässt sich die Mittags- und Abendsonne besonders schön genießen. Im Gartengeschoss können die Bewohner die Grünfläche nutzen.



Fußbodenheizung in den Räumen, Video-Gegensprechanlage und Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung.

Infobox

- 3 Häuser – je 8 Wohnungen
- Ruhige und sonnige Wohnlage
- Barrierefreier Zugang und Aufzug
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Massivholzparkettböden oder hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Video-Gegensprechanlage
- Heizungsunterstützung
- Provisionsfrei für Käufer

Bauträger:

Haage Wohnbau GmbH & Co.KG mit Sitz in Sommerhausen



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 78,76 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 96,50 m²





Foto (3): xtrakt-Verlag/Ferdinand Elfert

Am Brännlein in Würzburg-Rottenbauer

14 Neubau-Eigentumswohnungen (2013-2014)

*Leben wie auf dem Dorf
mit guten Kontakten zu
den Nachbarn. Und na-
türlich eine gute ländliche
Infrastruktur.*

In der Stadt wohnen und trotzdem im Grünen leben. Die Eigentums-Wohnanlage „Am Brännlein“ in Würzburg-Rottenbauer ist idyllisch umgeben von der ländlichen und herzlichen Umgebung des grünsten Stadtteils von Würzburg. Hier lebt man wie auf dem Dorf mit Kon-

takt zu den Nachbarn und einer funktionierenden ländlichen Infrastruktur. Die Haltestelle der Straßenbahn in unmittelbarer Nähe befördert Kinder und Erwachsene schnell mit dem öffentlichen Nahverkehr Würzburg in die Innenstadt, zu den Schulen und an den Arbeitsplatz.



Straßenbahn-Anschluss nach Würzburg und schöne große Wohnungsgrundrisse.

Infobox

- Wohnen im grünen Stadtteil Würzburgs
- Beste Anbindung über den öffentlichen Nahverkehr
- Moderner Aufzug
- Fußbodenheizung mit Blockheizkraftwerk
- Tiefgarage mit Einzelparkplätzen
- Hochwertige Bauausführung und Ausstattung
- Heizungsunterstützung
- Provisionsfrei für Käufer



4-Zimmer-Wohnung

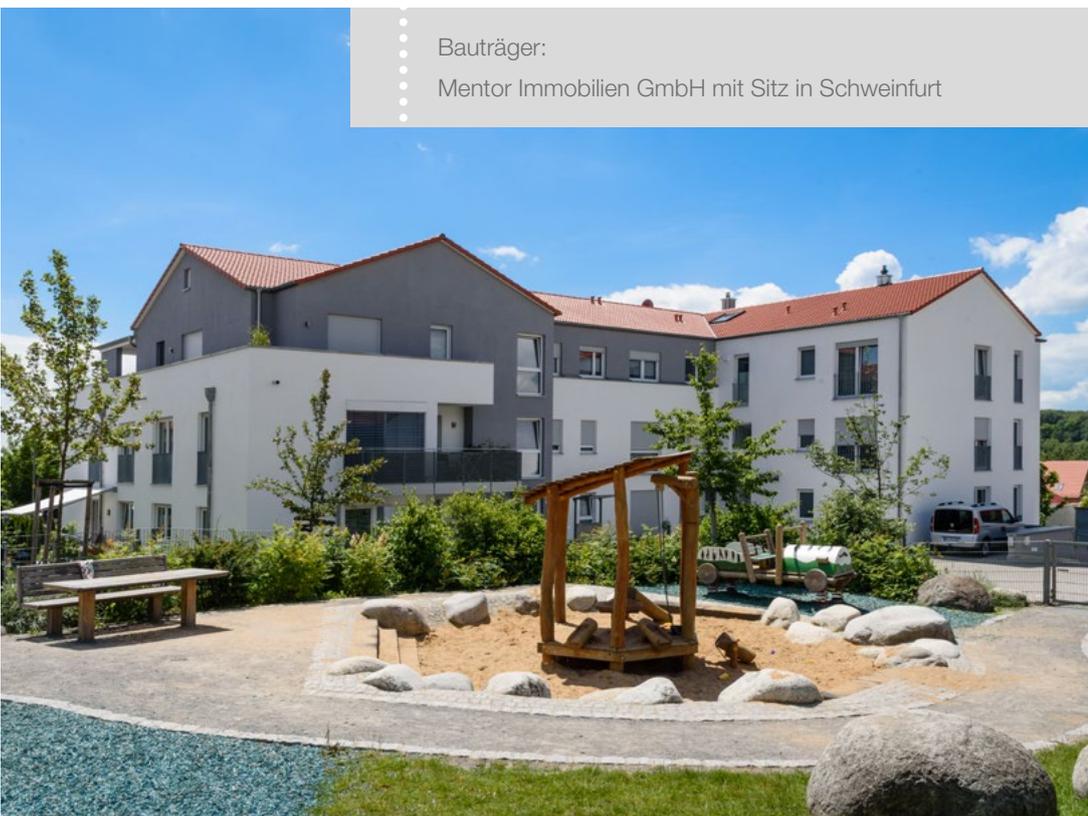
Wohnfläche:
ca. 107,96 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 80,00 m²

Bauträger:
Mentor Immobilien GmbH mit Sitz in Schweinfurt





Visualisierung (3)

Am Haugerglasis in Würzburg

31 Neubau-Eigentumswohnungen (2012-2013)

*Höchster Wohnkomfort
und nur wenige Gehminuten
bis zum Stadtzentrum.*

Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, entstand die moderne Komfort-Wohnanlage „Am Haugerglasis“ mit attraktiven Neubau 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen und Tiefgaragen-Einzelparkplätzen.

Moderne Architektur, beste Bauqualität und besonders günstige Neubau-Kaufpreise zeichnen diese Stadtwohnungen besonders aus.

Helle und freundliche Zimmer, großflächige Fenster, bequeme Einzelparkplätze in der Tiefgarage, Fahrradkeller, eigene Kellerabteile, ein Waschmaschinen-/Trocknerraum und natürlich der barrierefreie Zugang inklusive Aufzug vervollständigen die angenehme Wohn- und Lebensqualität.



Infobox

- 31 Neubau-Eigentumswohnungen
- Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- 36 Tiefgaragenplätze
- Fernwärme-Anschluss
- Provisionsfrei für Käufer



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 111 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 85 m²



Bauträger:
Mitnacht + Partner GmbH mit Sitz in Röttingen





Foto: © Franz / Fotolia

Am Schlossberg

Neubau-Eigentumswohnungen (2011-2013)

Schönes Ambiente am Fuße des Festungsberges und moderne Architektur. Bis 2013 entstanden dort 27 elegante 1- bis 4-Zimmerwohnungen.

Am Fuß des Festungsberges wurde Anfang 2013 die Komfort-Wohnanlage „Am Schlossberg“ mit 27 eleganten 1- bis 4-Zimmer Eigentumswohnungen von Riedel Bau Schweinfurt fertig gestellt.

Moderne Architektur, die hervorragende Lage in der Spitalstraße im Würzburger Mainviertel sowie die großzügigen Bal-

kone und sonnigen Dachterrassen ließen dieses Objekt bei Kapitalanlegern und Selbstbeziehern zum Erfolg werden. Riedel Bau beauftragte Wohner & Kübler bereits Anfang 2011 mit der Vermarktung des Objektes.

Noch vor Baubeginn waren alle Wohnungen verkauft!

Foto: Thomas Dürchel



Ein schneller Spaziergang in die Innenstadt? Ein Treffen auf einen Schoppen mit Freunden in beliebten Würzburger Weinkneipen? Kein Problem vom Schlossberg aus.

Infobox

- 27 Neubau-Eigentumswohnungen
- Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- Energiesparende Bauweise und Technik
- Parkett- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung
- Wärmeschutzverglasung und elektrische Sonnenschutzrollos
- 35 Tiefgaragenplätze
- Provisionsfrei für Käufer



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 90,28 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:
ca. 68,53 m²

Bauträger:
Riedel Bau GmbH & Co.KG mit Sitz in Schweinfurt

Foto: Riedel Bau



Zeit für Investitionen. Doch worauf muss man achten?

Stephan Wohner und Andreas Kübler im Gespräch zur Immobiliensituation in Würzburg.

Junge Familien brauchen große Wohnungen. Doch es wird immer schwerer, sie zu finden. Neubaupreise verteuern sich ständig.

Herr Wohner, Herr Kübler, wie schätzen Sie die Immobiliensituation in Würzburg derzeit ein?

Stephan Wohner: Der Würzburger Markt ist sehr spannend! Aufgrund der Studenten haben wir permanenten Bedarf an Wohnraum – und das nicht nur im 1-Zimmer-Bereich. Das gesamte Wohnungsspektrum ist stark nachgefragt: 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden ständig in der City gesucht. Und das bei stetig steigenden Mieten. Es wird immer schwieriger für junge Familien, eine große Wohnung im Stadtgebiet zu finden. Im Gebrauchtimmobiliemarkt ziehen die Preise spürbar an und die Neubau-Preise verteuern sich im Halbjahresrhythmus. Im Neubau liegt es unter anderem an den immer mehr werdenden Auflagen der Bundesregierung z.B. hinsichtlich Dämmung, Lüftung und Barrierefreiheit. Und natürlich an den eigentlichen Baukosten - ein richtig günstiger Neubau ist somit heute nicht mehr darstellbar.

EU-Auflagen verteuern Neubauten gewaltig

Wie sieht es mit den Ortschaften rund um Würzburg aus?

Andreas Kübler: Auf dem Land ist es nach wie vor unbeständig: Um die Jahrtausendwende hatten wir viele Immobilien in Randlagen. Unsere Bauträgerpartner projektierten dort kleine Wohn-

häuser für 6 oder 8 Parteien. Diese wurden sehr gut nachgefragt und konnten von uns optimal und nachhaltig für die Käufer platziert werden. In den Jahren 2005 bis 2009 waren Immobilien insgesamt deutlich schwächer nachgefragt und somit rückten auch die Randgemeinden aus dem Focus der Käufer.

Mittlerweile suchen wir wieder gemeinsam mit unseren Partnern in diesen Bereichen, da es im Stadtgebiet kaum mehr Grundstücke und somit bezahlbare Wohnungen für Familien gibt.

Stephan Wohner: Bei den Mieten ist die Situation ähnlich angespannt! Ein Berufseinsteiger verdient im Durchschnitt heute rund 1.500 Euro im Monat. Bei Mietpreisen von rund 10 Euro pro Quadratmeter können sich die jungen Menschen in der Stadt keine eigene Wohnung mehr leisten. 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Familien mit über 80



Foto: Heiko Becker (3)



In dem Würzburger Immobilienmarkt ist richtig viel Musik drin. Und die Kessellage begrenzt den Platz für Neubauprojekte.

Quadratmetern sprengen oft das monatliche Budget. Deshalb wird lieber und öfter vom Land in die Stadt gependelt, denn auf dem Land sind die Mieten und Kaufpreise einfach durchschnittlich 20% bis 25% günstiger.

In den vergangenen Jahren ging es in der Immobilienbranche rasant aufwärts – wie sind Ihre Prognosen für Würzburg?

Andreas Kübler: Tatsächlich herrscht in der absolut zentralen Citylage weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Immobilien.

Würzburgs Kessellage treibt die Immobilienpreise nach oben.

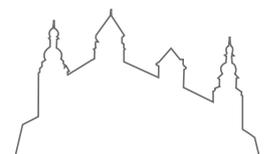
In diesen Wohnlagen wird sowohl die Mietnachfrage als auch die Kaufnachfrage gleichbleibend hoch sein. Gleichzeitig ist jedoch die Frage zu klären, wie hoch können die Mieten in Abhängigkeit zu den regionalen Einkommen noch steigen, bzw. gesteigert werden?! Historisch bedingt orientierten sich die Kaufpreise an der Bewegung der Mietpreise. Im Jahr 2018 werden die ersten

Gebäude in dem neuen Stadtteil Hubland gebaut oder teilweise sogar fertiggestellt sein. Es wird spannend sein zu beobachten, inwieweit dieses Wohnungsangebot sich dann auf die Nachfrage nach den eingesehnen Wohnvierteln niederschlägt.

Stephan Wohner: Würzburg ist außerdem deutschlandweit bei der Zahl der Singlehaushalte ganz vorne dabei. Hier sprechen wir von Studenten und Rentnern. Ein großes Problem wird auf unsere Gesellschaft im Bereich der Altersarmut zukommen. Wenn man weniger als 1.000 Euro im Monat an Rente zur Verfügung hat, kann man sich nicht mal mehr eine 2-Zimmer-Wohnung in Würzburg leisten.

Wie wird sich der Mietpreis in Würzburg Ihrer Meinung nach entwickeln?

Andreas Kübler: Zwischen den Jahren 1998 und 2009 hatten wir ein relativ „niedriges“ und stabiles Preisniveau beim Kauf von Immobilien. Was wirklich interessant ist, ist die Entwicklung der Mietpreise: im Jahr 2000 konnte man für 10 DM pro Quadratmeter in der Würzburger Innenstadt eine komplett renovierte Altbauwohnung bequem anmieten. Im Jahr 2010 waren es dann schon 8-9 Euro, also eine Mietsteigerung von 80 Prozent! ABER: Das Niveau der Kaufpreise für Wohnungen





Der aktuell niedrige Zinssatz für Fremdkapital spielt eine große Rolle beim Immobilienkauf.

war bis dato noch relativ konstant geblieben. Jetzt hat sich das Niveau der Kaufpreise nicht nur angeglichen, sondern hat sich gegenüber den Mietpreisen deutlich nach oben entwickelt. Diese Entwicklung war jedoch zu erwarten. Die Kaufpreise erhöhen sich unter anderem auch, weil sie an die Mieten gekoppelt sind. Diese gegenseitige Abhängigkeit ist nicht zu verachten.

Sollte natürlich das Lohnniveau steigen, ist nicht absehbar, wie sich die Mieten bei gleichzeitig fehlenden Wohnungsbauten und damit verbunden hoher Nachfrage entwickeln werden. Gleichzeitig ist seitens der Gesetzgebung auch hier die Mietpreisbremse für Eigentümer ein Thema!

Es ist zu beobachten, dass viele Käufer, die gerade in zentralen Stadtlagen eine Immobilie erwerben, kaum mehr Fremdmittel einsetzen. Aufgrund der unsicheren gesamtpolitischen Lage und der Aussicht auf eventuelle Negativzinsen auf Spareinlagen investieren die Anleger in Immobilien, bevorzugt in zentraler, städtischer Wohnlage. Bei weiterhin hoher Nachfrage und einem gleichzeitig schmalen Angebot nach City-Immobilien steigen natürlich auch die Kaufpreise. Somit wird es interessant bleiben zu beobachten, inwieweit der Käufermarkt sich im Verhältnis zum Mietermarkt entwickelt.

Was heißt das im Endeffekt für potenzielle Käufer in Würzburg?

Stephan Wohner: Auf jeden Fall kaufen! Wir ge-

ben im Augenblick eine ganz klare Kaufempfehlung. Ob im neuen Stadtteil „Am Hubland“ oder bei Innenstadtprojekten wie „Platz’scher Garten“. Die angespannte Wohnungssituation werden diese Neubauten unserer Einschätzung nach nicht decken können. Würzburg braucht mehr Wohnraum – und das ist eine Chance für Kapitalanleger.

Was bestimmt derzeit noch die hohen Kaufpreise bei Immobilien?

Andreas Kübler: Eine große Rolle beim Immobilienkauf – neben der hohen Nachfrage und dem kleinen Angebot – spielt der aktuelle Zinssatz für Fremdkapital. Früher hat man Immobilien nach dem Marktwert gekauft. Heute hängt der Immobilienpreis auch mit an den Finanzierungszinsen, was grundsätzlich zumindest diskussionswürdig ist. Ein Beispiel: wenn man 500 Euro im Monat für eine Immobilienfinanzierung bezahlen kann und 5% Zins/Tilgung aufwendet, kann man – bonitätsabhängig ca. 100.000 Euro finanzieren. Hat man 500 Euro zur Verfügung und 4% Zins/Tilgung, kann man – bonitätsabhängig ca. 120.000 Euro finanzieren. Bei 6% Zinssatz sind es nur noch 80.000 Euro. Da stellt sich nun die Frage: Ist die Immobilie somit auch zwischen 80.000 und 120.000 Euro wert?

Aktuell verbreitet sich dieses Prinzip bei Privatkäufern, die dann verständlicherweise auf einen höheren Erlös hoffen, je niedriger die Zinsen sind. So entwickelt sich hier ein Werteprozess für Immobilien, das so nicht ganz korrekt ist.

Die Immobilienwerte hatten aufgrund der restriktiven Betrachtung zwischen 2001 und 2009 bewertungstechnisch einen Nachholbedarf. Immerhin gab es um 2010 ein ähnliches Kaufpreisniveau wie 1999. Gleichzeitig ist es kritisch zu betrachten, dauerhaft dem „Finanzierungszins“ einen zu hohen, wertbeeinflussenden Faktor für Immobilien einzuräumen. Schließlich sind Immobilien durch viele weitere Aspekte, wie z.B. Zustand, Rücklagenbildung bei Wohnanlagen oder auch Himmelsausrichtung (Nord- oder Südbalkon/Terrasse) zu betrachten – mal ganz abgesehen von der individuellen Wohnlage und dem Baujahr.

Wie kann man den wirklichen und dauerhaften Wert einer Immobilie ermitteln?

Andreas Kübler: Der Immobilienpreis hängt zwingend mit strukturellen Faktoren zusammen. Bei der Wertermittlung geht es um die Bausubstanz, den Grund und Boden, auf dem die Immobilie steht, und auch die Ausstattungsmerkmale. Dazu kommen die klassischen Merkmale wie das Wohnumfeld und das Image der Wohnlage. Hier gibt es ganz klar die Unterscheidung zwischen Vermarktungswert und Immobilienwert. Die richtige Balance daraus ergibt dann den richtigen Preis. Es gehört viel Erfahrung dazu, diesen zu ermitteln.

Es gehört viel Erfahrung dazu, den richtigen Immobilienwert zu ermitteln.

Welches sind die beliebtesten Wohnlagen Würzburgs?

Stephan Wohner: Gesucht werden die Innenstadt, Sanderau, Steinbachtal, Frauenland und Zellerau. Aber auch Grombühl und Versbach oder Heidingsfeld wird stark nachgefragt. Wir untersuchen aktuell jedes Grundstücksangebot oder Abrissgebäude im Stadtgebiet oder Speckgürtel der Stadt, um dort eine Neubau-Wohnanlage zu entwickeln.

Welche Dinge sollte man vor dem Kauf einer Immobilie unbedingt prüfen?

Andreas Kübler: Eine der ersten Fragen, die wir gemeinsam mit unseren Partnern der Projektentwicklung stellen, ist: „Wer kauft hier?“ In einem innerstädtischen Würzburger Projekt ist diese Frage leichter zu beantworten, denn die Zielgruppe ist breiter definierbar. Aber in Randgemeinden, wie beispielsweise Zell am Main oder anderen Landkreis-Standorten wird das schon anspruchsvoller.

Stephan Wohner: Was immer zählt sind die Lage, der Preis, die Optik und natürlich die Grundrisse. Deshalb arbeiten wir eng mit den Bauträgern zusammen und gehen in die Projektentwicklung, um marktgerechte Produkte zielgruppengerecht zu gestalten.

Was raten Sie, wenn jemand in Immobilien investieren möchte: Innenstadt oder Umland? Neubau oder Altbau?

Andreas Kübler: Wer in Immobilien investieren will, sollte Verschiedenes prüfen, denn die Angebote sind knapp! Kostensicherheit hat man beim Neubau und auch den kalkulatorisch nachhaltigeren Wert. Gleichzeitig natürlich auch den höheren Einstandspreis!

Der Gebrauch-Immobilienmarkt kann weniger nachhaltig sein. Bei attraktiven Bestandswohnungen (zum Beispiel: City, 2- bis 3-Zimmer, 50 m², 1. Stock, Sanderau) kann es durchaus dazu führen, dass mehrere Kaufinteressenten sich dazu verleiten lassen, gegenseitig den Angebotspreis in die Höhe zu treiben. Aufgrund des knappen Angebotes in der Innenstadt ist die Preisgestaltung hier im Vergleich zum Umland sehr „individuell“.

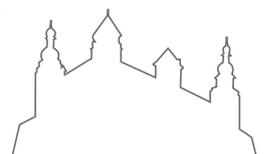
Stephan Wohner: Aber oft läuft der Verkauf von Gebrauchtimmobiliën am Markt vorbei, d.h. ein Nachbar „greift zu“, bevor uns das Angebot erreicht. Weil das so schnell geht - und zum Teil wegen der hohen Nachfrage auch gehen muss - werden die Immobilien dann oft gar nicht mehr oder nur unzureichend durch den Käufer geprüft. Da kann es durchaus auch ein böses Erwachen geben.

Wie können Sie einen potenziellen Käufer in kurzer Zeit optimal über die Immobilie informieren?

Andreas Kübler: Ich habe schon früher, als ich noch für „Reinhart Immobilien Marketing“ tätig war, in der Volkshochschule Vorträge gehalten. Unter anderem zum Thema: „Second Hand mit Happy End?“ Unsere Kompetenz bei Wohner & Kübler ist – so banal es klingt – die langjährige Marktzugehörigkeit und Erfahrung in Würzburg und Umgebung. Der Kunde will wissen: Ist die Immobilie wertbeständig? Welche Renovierungskosten muss ich einplanen? Wie kann ich mich als Käufer absichern, damit ich einen marktgerechten Preis bezahle – und der Verkäufer möchte die Gewissheit haben, einen fairen Preis für seine Immobilie zu bekommen.

Da kommen wir ins Spiel. Stephan und ich kennen den Markt seit über 20 Jahren sehr genau und wissen einfach, wo sich am Markt was tut. Unsere Stärken sind ganz klar unsere Erfahrungswerte und unser fundierter Immobilien-Background!

Wer in Immobilien investieren will, sollte vorher Verschiedenes prüfen. Kostensicherheit hat der Käufer beim Neubau.



Projektentwicklung für Bauträger

Aufgaben der Projektentwicklung sind die technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Baurechtsschaffung

In fünf Phasen geht es von der Grundstücksbeschaffung bis hin zum „Zielgruppenorientierten Marketing“.

Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige und -sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.

Dabei umfasst die Projektentwicklung im weiteren Sinne den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Beginnend vom Grundstück als Projektanstoß und/oder der Umwidmung nach dem Abriss am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.



Foto: © ewg3D / iStock.com



Phase 1: Grundstücksbeschaffung

- Identifizierung / Zuführung Grundstück / Abrissgebäude
- Bewertung anhand Lage UND Eignung für den gewünschten Bauzweck
- Feststellung der exakten Eigentumsverhältnisse
- Abschätzen der Bodenbeschaffenheit
- Erfassen eventueller Abbrucharbeiten bzw Räumungskosten

Phase 2: Grundlagenarbeit

- Definition der Zielgruppe – Selbstnutzer und/oder Kapitalanleger
- Klärung der auf der Zielgruppe basierenden Gesamtprojektkosten mit grundsätzlicher Ausstattungsqualität und bedarfsgerechtem Wohnungsmix
- Standort- und Marktanalyse: Einschätzen der Vermarktungschancen in einem einschlägig definierten Zeitfenster
- Einschätzen der Projektkosten im Verhältnis zum geschätzten Ertrag
- Vorgespräche mit den zuständigen Behörden
- Projektbeteiligte (z. B. Architekt/Notar) definieren
- Prüfung der Wettbewerbssituation am Mikrostandort

Phase 3: Planungsphase

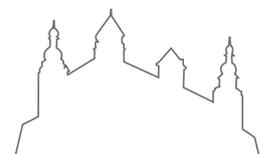
- Auswahl der / des Architekten und Festlegung der benötigten HOAI Stufen
- Veranlassung / Unterstützung sämtlicher Planungsmaßnahmen: hierzu gehören beispielsweise Bodengutachten, Statiker, eventuell Bauingenieurbüro für die Ermittlung der Baukosten, Haustechnik, Verkehrsgutachten, Design und Vermarktung etc.
- Abklären steuerrelevanter Möglichkeiten

Phase 4: Baureifmachung / Genehmigungsphase

- Veranlassung der Erstellung von verkaufsrelevanten Vertragsunterlagen
- Veranlassung und Kontrolle der jeweiligen Planungsschritte
- Veranlassung der Einrichtung der Planungssätze bei den zuständigen Behörden
- Wahrnehmung behördlicher Termine und Kontakte – bei Bedarf Durchführung von Verhandlungen

Phase 5: Zielgruppenorientiertes Marketing

- Planung der Werbebotschaft für die Zielgruppe
- Erstellung der Angebotsunterlagen und Einzelgrundrisse, die farblich genau definiert sind
- Gestaltung der Käuferbaubeschreibung
- Beauftragung eines Verkaufsmodells im Maßstab 1:50 / 1:75 / 1:100
- Präsentation der Bauvorhaben in einer Projektsonderseite im Internet
- 3D Visualisierung => Projektfilm
- Einrichten eines Infocenters vor Ort
- Erstellung der Ansichten in 3D
- Verkaufsschild / Verkaufsplane vor Ort
- Persönliche Beratung von Kaufinteressenten vor Ort im Infocenter
- Organisation und Durchführung der Kaufbeurkundungen
- Festlegung von geeigneten Werbemitteln – Radiowerbung, Printwerbung, Internetpräsentation etc.
- Einbindung der lokalen Kooperationspartner und Banken
- Durchführung von Open-House-Veranstaltungen am Wochenende



Das tun WIR für SIE

Immobilienexposés, Anzeigen und Flyer sind ein fester und wichtiger Bestandteil des Immobilienmarketings. Sie informieren Interessenten über Projektdetails und sichern sich ein Stück tägliche Aufmerksamkeit im Leben der Menschen. Werthaltigkeit wird auch heute noch am besten durch Informationsmaterialien transportiert, die die Menschen anfassen können.

Nutzen Sie den großen Erfahrungsschatz und die weitgestreuten Kontakte von Wohner & Kübler Immobilien und setzen Sie Ihre Immobilie professionell in Szene! Gemeinsam entwickeln wir für Sie – Schritt für Schritt – wirksame Marketingkonzepte und Vermarktungsinstrumente. Dabei finden wir bei jedem Projekt die richtige Balance zwischen Fakten und Informationen einerseits und Emotionen und Gefühlen andererseits.

Wir beraten sie kompetent bei der Produktion von Drucksachen. Dazu zählen u.a. hochwertige Broschüren, Flyer, Bauzaunplanen, Exposés oder Display Roll Ups, die Architektur und Umfeld mit stimmungsvollen Fotos, lebensnahen Visualisierungen und emotionalen Texten perfekt inszenieren. Zudem konzipieren wir Immobilienanzeigen, die sich bei aller Seriosität von der Masse abheben und den Betrachter sofort ansprechen.

Die Möglichkeiten bei der Vermarktung einer Immobilie sind nahezu grenzenlos und warten nur darauf genutzt zu werden.



Nicht die beste Immobilie wird gekauft,
sondern die,
die am besten präsentiert wird.

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN

Probleme die sich über 20 Jahre Präsentation, die über die Experten von Wohnen & Kühlen lösen lassen. Die Lösung ist einfach und effektiv - schneller und zu einer wirksamen Investition.

Sie möchten Ihre eigene Immobilie verkaufen oder vermieten?

Unvergleichliches Finanzierungsangebot

Haus zum Preis einer Wohnung

Zell am Main

Provisionen für Käufer!

Wohnen & Kühlen Immobilien
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

Monatliche Rendite **841,25**

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN

Probleme die sich über 20 Jahre Präsentation, die über die Experten von Wohnen & Kühlen lösen lassen. Die Lösung ist einfach und effektiv - schneller und zu einer wirksamen Investition.

Architektur und Ausstattung

- Moderne Wohnkonzepte mit 3- und 4-Zimmerwohnungen
- Kurze Wege zum Zentrum
- Parkhäuser mit 3 bis 4 Stellplätzen
- Mehrere Geschosse mit Loggien und Balkonen
- Aufwändige Innenausstattung
- Ausstattung mit hochwertigen Materialien
- Hohe Energieeffizienz
- Barrierefreie Zugänge
- Ausgezeichnete Lage

3-Zimmer Eigentumswohnung

Wohnfläche: 84,00 m² | Kaufpreis: € 270.000,-

4-Zimmer Eigentumswohnung

Wohnfläche: 105,00 m² | Kaufpreis: € 350.000,-

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

Tag der offenen Tür
Jeden Sonntag
14.00 - 16.00 Uhr

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

Neubau-Apartments „VERSBACHER STA“

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER!

At...
Ap...
Großzügige...
KIW 70 Standard

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

Telefon 0931 99174050 · info@wohner-kuebler.de

Wohnungen „Flach'sche Höfe“ in Erlabrunn

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER!

- 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Ruhige und sonnige Wohnlage
- Sonnenbalkone und Gartenterrassen mit eigenem Garten
- Stellplatz oder Carport

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

Telefon 0931 99174050 · info@wohner-kuebler.de · www.wohner-kuebler.de

Günstige Neubau-Häuser

Bereits über 80 % im 1. Bauabschnitt verkauft!

Der 2. Bauabschnitt ist in Planung!

Wohner KÜBLER IMMOBILIEN
Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993

www.wohner-kuebler.de





Foto: © Jirsak / iStock.com

Das können Sie von uns erwarten...

Wir leiten Sie durch alle Belange rund um Ihre Immobilie. Angefangen von der Analyse bis hin zu professionellem Immobilienmarketing.

Bei Preisverhandlungen mit Erwerbern:

Unser Anspruch ist, den bestmöglichen Preis für Sie als Auftraggeber zu erzielen.

Fälligkeit des Erfolgshonorars:

Unser Honorar wird lediglich im Erfolgsfall und erst nach Zahlung des Kaufpreises fällig.

Hinweis zur Angebotspräsentation:

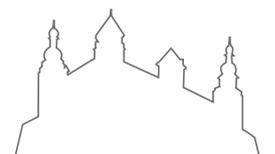
Wir können Ihre Immobilie „Provisionsfrei für Käufer“ anbieten. Welches Angebot würden Sie als Erwerber attraktiver finden? Das Angebot mit oder das ohne Provision?

WIR FREUEN UNS AUF DIE GEMEINSAME ZUSAMMENARBEIT.



Unsere Leistungen für Sie:

1. Wir vertreten ausschließlich Ihre Interessen als Auftraggeber
2. Berechnung des vermarktungsfähigen Preises
3. Wir erstellen ein aussagekräftiges Exposé mit ansprechenden Bildern durch professionelles Equipment
4. Aufbereitung der verkaufsrelevanten Unterlagen (optische Aufbereitung des Grundrisses – schnellere verbindliche Zusage des Erwerbers)
5. Präsentation im Internet (Immowelt und eigene Homepage)
6. Anzeige auf der Titelseite des Immobilienteils der Main-Post am Samstag in unserer roten Rubriken-Kopfanzeige
7. Anzeige im örtlichen Gemeindeblatt
8. Telefonische Beratung der Interessenten
9. Durchführung der Beratungs- und Besichtigungstermine
10. Wir führen für Sie die Verhandlungen unter Berücksichtigung Ihrer Vorgaben mit potenziellen Kaufinteressenten
11. Vorbereitung eines Kaufvertrages mit dem Notariat
12. Hilfestellung bei Fragen zum Kaufvertrag für Auftraggeber und Erwerber
13. Begleitung zum Notar und Durchführung des Kaufvertrages
14. Falls gewünscht, begleiten wir Sie bei der Übergabe Ihrer Immobilie an den Erwerber



Weitere Dienstleistungen

Foto: © ismagilov / iStock.com



Wertermittlung

„Die sorgfältige Wertermittlung ist die Grundlage für den sicheren Verkaufserfolg“. „Lage, Lage, Lage“ oder „Lage, Größe, Preis“?

Die sachverständige und marktgerechte Bewertung Ihrer Immobilie schafft eine solide Grundlage für den erzielbaren Kaufpreis, der dann im regionalen Markt von Kaufinteressenten auch tatsächlich akzeptiert und bezahlt wird.

Gerne informieren wir Sie kompetent und ausführlich über die aktuelle Marktsituation, die zu erwartenden Preistendenzen und regionale Besonderheiten. Damit sorgen wir für Transparenz in einer komplizierten Materie.

Gerne bewerten wir unverbindlich Ihre Immobilie – rufen Sie uns dazu einfach an!

Baufinanzierung durch langjährige Partner

Gerne unterstützen Sie unser langjährigen Partner bei der Immobilienfinanzierung. Sprechen Sie uns darauf an. Auch bei Anschlussfinanzierungen lohnt sich der Anbietervergleich.



Foto: © Highwaystarz-Photography / iStock.com

Foto: © pupess / iStock.com



Hausverwaltung über unsere Partnerfirmen

Aufgrund von über 60 realisierten Neubau-Projekten kennen wir die Würzburger Hausverwalter und empfehlen Ihnen – je nach Anforderungsprofil- einen unserer Partner. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Gute Mieter sind wie Diamanten ...

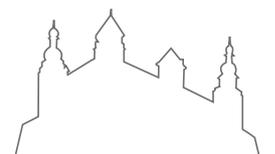
... und wir finden die Besten für Sie

Seit 1993 haben wir über 2000 Vermietungsaufträge für private Vermieter, Würzburger Hausverwaltungen und institutionelle Auftraggeber zur vollsten Zufriedenheit vermittelt.

Profitieren Sie von unserer langjährigen und vielseitigen Praxiserfahrung bei der zuverlässigen Durchführung Ihres Vermietungsauftrages.

Unser Ziel ist es, Ihr Mietverhältnis von der Mietersuche bis hin zur Wohnungsübergabe reibungslos zu gestalten und Ihnen mehr Freiräume für andere Lebensbereiche zu schaffen.

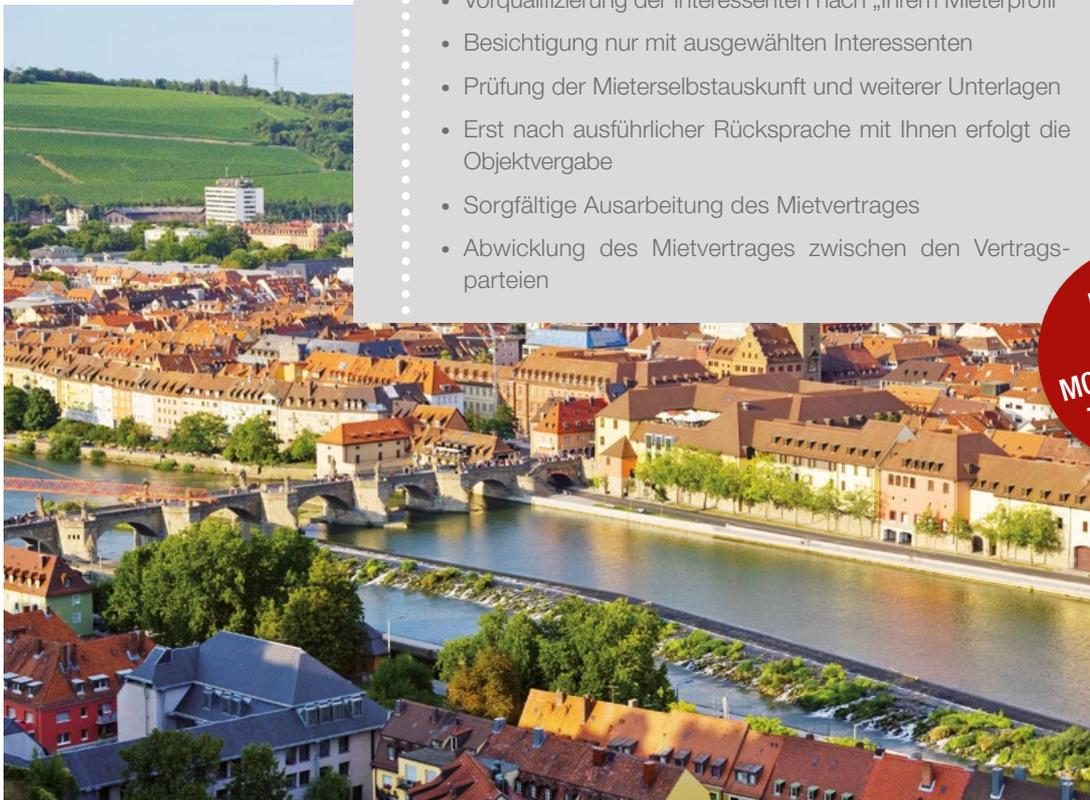
Sie möchten Ihre Immobilie vermieten? Die Immobilienspezialisten von Wöhner & Kübler unterstützen Sie gerne.





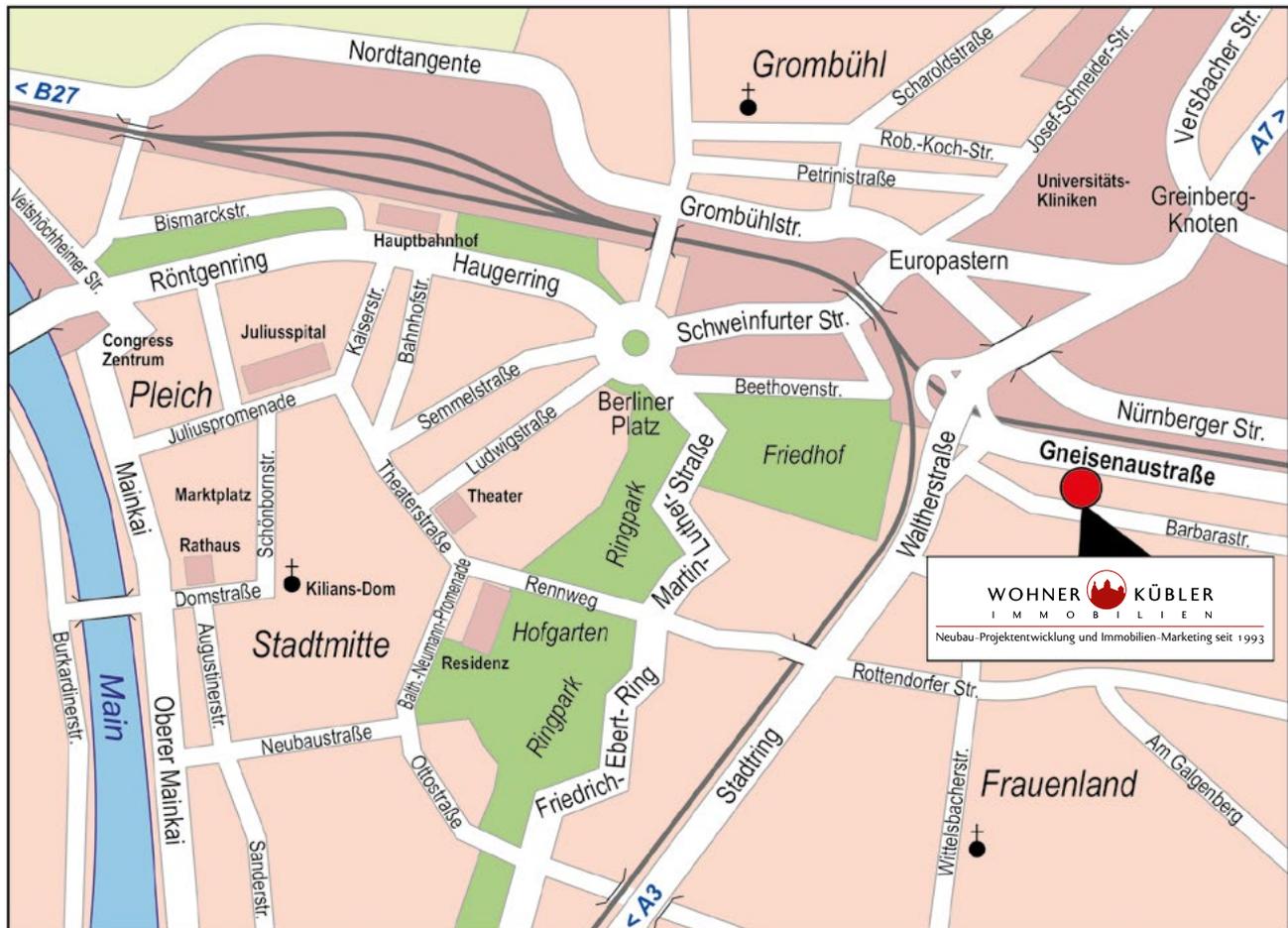
Unser 12-Punkte-Servicepaket für Sie

- Gewissenhafte Aufnahme Ihres Vermietungsobjektes vor Ort
- Sachverständige Ermittlung der marktgerechten Miete
- Attraktive Fotos mit professionellem Equipment
- Erstellung eines ansprechenden Exposés
- Unterbreitung des Angebotes an vorgemerkte Interessenten
- Veröffentlichung bei Immowelt.de und auf unserer Homepage
- Vorqualifizierung der Interessenten nach „Ihrem Mieterprofil“
- Besichtigung nur mit ausgewählten Interessenten
- Prüfung der Mieterselbstauskunft und weiterer Unterlagen
- Erst nach ausführlicher Rücksprache mit Ihnen erfolgt die Objektvergabe
- Sorgfältige Ausarbeitung des Mietvertrages
- Abwicklung des Mietvertrages zwischen den Vertragsparteien



**PREIS
NUR 2
MONATSMIETEN
ZZGL. MWST.**

Ihr Weg zu uns

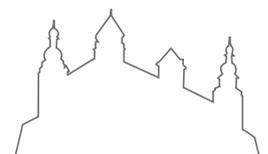


Telefon: 0931 / 99 17 40 50

Fax: 0931 / 99 17 40 59

Gneisenaustraße 10
97074 Würzburg

E-Mail: info@wohner-kuebler.de
www.wohner-kuebler.de



Wohner & Kübler Immobilien

Profitieren Sie von über 25 Jahren Praxiserfahrung, die Ihnen die Experten von Wohnner & Kübler Immobilien bieten. Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – sie treffen in jeder Hinsicht eine hervorragende Wahl.

Wir garantieren faire und fachlich fundierte Beratung sowie die gewissenhafte Durchführung Ihrer Aufträge.

Sie möchten Ihre eigene Immobilie verkaufen oder vermieten?

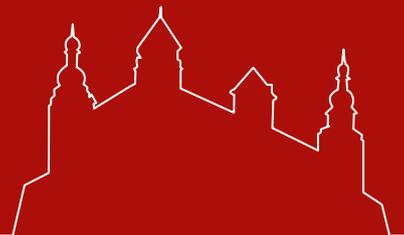
Dann nutzen Sie unsere kostenfreie Erstberatung mit Wertermittlung!
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Christopher Pfeiffer, Andreas Kübler und Stephan Wohnner

WOHNER  KÜBLER
I M M O B I L I E N

Neubau-Projektentwicklung und Immobilien-Marketing seit 1993



Wohner & Kübler Immobilien

Gneisenaustraße 10

97074 Würzburg

Telefon 0931 99174050

Telefax 0931 99174059

E-Mail info@wohner-kuebler.de

www.wohner-kuebler.de

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.