



NIVADO

IMMOBILIEN

JAHRESBERICHT

Immobilien im Blick.

VORSCHAU 2026

Zehn fiktive Objektporträts · Immobilienwissen von NIVADO

Zehn Immobilien- geschichten

Ein gemeinsamer Blick auf gute Entscheidungen, klare Informationen und eine persönliche Begleitung.

100 % fiktive Testdaten

Der rote Faden

Wie NIVADO ein Immobilienjahr verständlich zusammenfasst

8

Musterverkäufe

2

Mustervermietungen

10

Beispielregionen

13

Buchseiten

01

Einordnen

Lage, Zustand und Unterlagen gemeinsam betrachten.

02

Aufbereiten

Stärken zeigen und offene Punkte nachvollziehbar benennen.

03

Begleiten

Rückfragen, Entscheidungen und nächste Schritte klar führen.

NIVADO EINORDNUNG

Gute Entscheidungen beginnen dort, wo Informationen vollständig, verständlich und im richtigen Zusammenhang vorliegen.



MUSTER 01 · VERKAUF

BEISPIELREGION NIEDERBAYERN

TESTOBJEKT 01

Wohnhaus mit Garten

Beispielregion Niederbayern · Verkauf

148 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

742 m²

Grundstück

Ein familiengerechtes Musterobjekt, bei dem ein klarer Überblick über Bestand, Modernisierungsbedarf und Nutzungsmöglichkeiten die Vermarktung vorbereitet.

TESTPREIS **645.000 €**

MUSTERPHASE **Frühjahr**

IM FOKUS **Modernisierung**

NIVADO EINORDNUNG

Eine ehrliche Zustandsbeschreibung schafft realistische Erwartungen. Unterlagen, energetischer Zustand und mögliche Investitionen sollten gemeinsam eingeordnet werden.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 02 · VERKAUF

BEISPIELREGION MÜNCHEN

TESTOBJEKT 02

Altbauwohnung im Quartier

Beispielregion München · Verkauf

92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

2. OG

Etage

TESTPREIS **895.000 €**

MUSTERPHASE **Frühjahr**

IM FOKUS **WEG-Unterlagen**

Hohe Räume, gewachsene Umgebung und eine kompakte Grundrissidee bilden den Rahmen dieses fiktiven Stadtobjekts.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

NIVADO EINORDNUNG

Bei Wohnungseigentum gehören
Teilungserklärung, Rücklagen,
Protokolle und geplante
Maßnahmen früh in die
Gesamtbetrachtung.

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 03 · VERKAUF

BEISPIELREGION REGENSBURG

TESTOBJEKT 03

Familienhaus am Ortsrand

Beispielregion Regensburg · Verkauf

176 m²

Wohnfläche

6

Zimmer

1998

Musterbaujahr

TESTPREIS

720.000 €

MUSTERPHASE

Sommer

IM FOKUS

Grundriss & Zustand

Viel Platz, flexible Zimmer und ein ruhiges Wohnumfeld stehen in diesem Testporträt im Mittelpunkt.

NIVADO EINORDNUNG

Eine strukturierte
Unterlagenprüfung macht
Stärken, offene Punkte und
mögliche Folgekosten
verständlich.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung ·
ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 04 · VERKAUF

BEISPIELREGION FREISING

TESTOBJEKT 04

Wohnung mit Loggia

Beispielregion Freising · Verkauf

78 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

A+

Testwert

TESTPREIS **515.000 €**

MUSTERPHASE **Frühjahr**

IM FOKUS **Energie & Neubau**

Ein helles Wohnkonzept und kurze Wege prägen das vierte Musterobjekt des digitalen Jahresberichts.

NIVADO EINORDNUNG

Energieangaben werden erst mit Ausweisart, Kennwert, Energieträger und Baujahr sinnvoll vergleichbar.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 05 · VERKAUF

BEISPIELREGION INGOLSTADT

TESTOBJEKT 05

Doppelhaushälfte mit Garten

Beispielregion Ingolstadt · Verkauf

132 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

2

Stellplätze

Das Testobjekt verbindet überschaubare Flächen mit einem klar gegliederten Familiengrundriss.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

TESTPREIS **585.000 €**

MUSTERPHASE **Sommer**

IM FOKUS **Grundstück & Rechte**

NIVADO EINORDNUNG

Grundriss, Grundstücksgrenzen, Dienstbarkeiten und vorhandene Rechte sollten zusammen betrachtet werden.



MUSTER 06 · VERMIETUNG

BEISPIELREGION PASSAU

TESTOBJEKT 06

Stadtwohnung mit Balkon

Beispielregion Passau · Vermietung

68 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

1

Balkon

TESTMIETE

1.090 € kalt

MUSTERPHASE

Frühjahr

IM FOKUS

Interessentenprüfung

Eine kompakte Mietwohnung als Beispiel für klare Inseratsangaben und einen nachvollziehbaren Auswahlprozess.

NIVADO EINORDNUNG

Mietpreis, Unterlagenprüfung, Kommunikation und dokumentierte Übergabe bilden einen verlässlichen Ablauf.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 07 · VERKAUF

BEISPIELREGION ROSENHEIM

TESTOBJEKT 07

Landhaus mit Weitblick

Beispielregion Rosenheim · Verkauf

204 m²

Wohnfläche

7

Zimmer

1.180 m²

Grundstück

TESTPREIS **1.180.000 €**

MUSTERPHASE **Sommer**

IM FOKUS **Zielgruppe**

Großzügige Flächen und eine naturnahe Lage geben diesem Musterporträt seinen besonderen Charakter.

NIVADO EINORDNUNG

Bei individuellen Immobilien braucht es eine Zielgruppenansprache, die Besonderheiten präzise und glaubwürdig erklärt.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 08 · VERKAUF

BEISPIELREGION AUGSBURG

TESTOBJEKT 08

Reihenhaus für Familien

Beispielregion Augsburg · Verkauf

119 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

3

Ebenen

TESTPREIS **495.000 €**

MUSTERPHASE **Herbst**

IM FOKUS **Familiengrundriss**

Ein effizienter Grundriss, Gartenbezug und alltagstaugliche Nebenflächen kennzeichnen dieses Testobjekt.

NIVADO EINORDNUNG

Eine gute Präsentation verbindet emotionale Bildsprache mit belastbaren, übersichtlichen Eckdaten.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 09 · VERMIETUNG

BEISPIELREGION NÜRNBERG

TESTOBJEKT 09

Dachgeschosswohnung mit Terrasse

Beispielregion Nürnberg · Vermietung

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

1

Terrasse

TESTMIETE **1.350 € kalt**

MUSTERPHASE **Herbst**

IM FOKUS **Nebenkosten**

Licht, Ausblick und ein offener Wohnbereich bestimmen den Charakter dieses fiktiven Mietobjekts.

NIVADO EINORDNUNG

Verständliche Angaben zu Flächen, Nebenkosten, Ausstattung und Verfügbarkeit reduzieren Rückfragen frühzeitig.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



MUSTER 10 · VERKAUF

BEISPIELREGION STRAUBING

TESTOBJEKT 10

Grundstück mit Entwicklungsidee

Beispielregion Straubing · Verkauf

720 m²

Grundstück

offen

Planung

ruhig

Lageprofil

TESTPREIS **375.000 €**

MUSTERPHASE **Herbst**

IM FOKUS **Planungsrecht**

Das letzte Testporträt zeigt, wie Potenziale benannt werden können, ohne eine ungeprüfte Bebaubarkeit zu versprechen.

NIVADO EINORDNUNG

Bauakten, Baulasten, Erschließung und Planungsrecht müssen vor konkreten Aussagen fachlich geprüft werden.

WORAUF WIR ACHTEN

Nachvollziehbare Unterlagen · klare Erwartungen · persönliche Abstimmung · ehrliche Kommunikation

Fiktives Musterobjekt · keine Angebots- oder Referenzangabe



NIVADO
IMMOBILIEN

AUSBLICK

Der Jahresbericht wächst mit freigegebenen Geschichten.

Diese Vorschau zeigt Gestaltung, Lesefluss und Bedienung. In einer späteren Fassung können geprüfte Objektzahlen, echte Referenzen und ein persönlicher Jahresrückblick ergänzt werden.

10 TESTOBJEKTE · 0 VERÖFFENTLICHTE DATENSÄTZE · 1 KLARE LINIE

info@nivado-immobilien.de · +49 179 5984670