



**WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH**
GmbH

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

WAV Immob. Reuschenbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



ImmobilienMagazin

Ausgabe 05-2024

Immobilien und Wohnen

Tipps vom Steuerberater für Vermieter:

Teil 3. Handwerkerleistungen

Von der steuerlichen Systematik her sind Handwerkerleistungen im Grundsatz auch Werbungskosten, die gezahlt werden, um eine Einkunftsquelle zu sichern.

Für Mieter und für Eigentümer, die eine Wohnung selbst bewohnen, dienen die Kosten für Handwerkerleistungen keiner Einkunftsquelle, weshalb der Abzug gemäß § 35 Absatz 3 Satz 1 EStG auf einen steuerlichen Abzug in Höhe von 1.200 € beschränkt ist. Darüber hinaus sind nur solche Kosten ansetzbar, die für den „Lohn“ der Handwerker anfallen.

Es sind alle Kosten nach § 35 Absatz 3 EStG abziehbar, die in der Wohnung entstehen. Wenn das Grundstück zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört, sind auch solche Leistungen anteilig absetzbar, die von der Gemeinschaft im Gemeinschaftseigentum in Auftrag gegeben wurden.

Darüber hinaus sind auch weitergehende Abgaben nach § 35a Absatz 2 Satz 2 EStG absetzbar. Hierunter fallen laut einem Urteil des BFH vom 20.03.2014 (VI R 56/12) auch solche öffentlichen Abgaben, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Diese sind beispielsweise Anliegerbeiträge für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz und Beiträge für die Kanalisation, Gas, Wasser und Wärme. Dies gilt hingegen nicht für die erstmaligen Anschlüsse, die zu den Herstellungskosten hinzugerechnet werden.

Für die Abzugsfähigkeit ist es im Ergebnis wichtig, dass der Vermieter immer die genauen Kosten für die Arbeitsleistungen dokumentiert.

Vermieter haben verschiedene Möglichkeiten Ihre steuerliche Belastung zu senken. Es empfiehlt sich bei diesem umfangreichen und nicht immer übersichtlichem Thema der Vermietung und Verpachtung daher, ein Auge auf die gesetzlichen und gerichtlichen Entwicklungen zu werfen und sich gegebenenfalls steuerlich beraten zu lassen.

Frank Ginster, Diplom-Finanzwirt, Steuerberater

GTK - GINSTER • THEIS • KLEIN & PARTNER mbB



Sie suchen einen bonitätsgeprüften Mieter für Ihre Immobilie?

Von der ersten Beratung, über die Mietpreisfindung bis zum Mietvertrag übernehmen wir alle Arbeiten für Sie!

Unser Vermietungsteam freut sich auf Ihren Anruf.

Telefon 02232 - 568 398

Telefon 02236 - 885 850

vermietung@wav-immobilien.de



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frühling bringt nicht nur frische Blumen und wärmere Temperaturen, sondern auch neuen Schwung auf dem Immobilienmarkt. Nach den letzten zwei Jahren, in denen wir vor allem von sinkenden Immobilienpreisen und zurückhaltendem Kaufverhalten gehört haben, zeichnet sich seit Anfang 2024 eine Trendwende ab.

Der Rückgang der Darlehenszinsen für Immobilienfinanzierungen seit Jahresbeginn hat zu einer deutlichen Belebung des Marktes geführt. Insbesondere Immobilien bis zu einem Wert von 500.000 EUR sind derzeit stark gefragt.

Experten prognostizieren, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni den Leitzins senken wird, was zu weiteren Rückgängen der Darlehenszinsen führen könnte. Auch wenn das historisch niedrige Zinsniveau von unter 1% wohl nicht mehr erreicht wird, bietet sich dennoch eine günstige Gelegenheit für Immobilienfinanzierungen.

Gerade bei den derzeitigen Zinsen ist es entscheidend, die Darlehensbedingungen sorgfältig zu vergleichen, um Geld zu sparen. Eine Ersparnis von 50 EUR oder 100 EUR pro Monat kann sich über die Laufzeit von 15 Jahren schnell zu beträchtlichen Summen summieren.

Beim Thema Finanzierung denken viele zunächst an ihre Hausbank. Allerdings kann diese oft nur ihre eigenen Produkte anbieten. Ein unabhängiger Finanzierungsberater hingegen hat Zugang zu Hunderten von Banken und kann Ihnen die Finanzierung anbieten, die zu Ihnen passt.

Bei einem unabhängigen Finanzierungsberater stehen die verschiedenen Banken im Wettbewerb zueinander, was oft zu günstigeren Konditionen führt. Zudem ist das geforderte Eigenkapital häufig niedriger als bei der Hausbank.

Scannen Sie den QR-Code (oder <https://www.wav-immo.de/finanzierung/>) und sehen Sie die aktuellen Zinskonditionen.

Herzliche Grüße,



René Reuschenbach
Geschäftsführer
WAV Immobilien Reuschenbach GmbH

PS: Im Auftrag renommierter Bauträger suchen wir Baugrundstücke, auch Abriss, in ganz NRW.

Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Mühlenstraße 3-5, 50321 Brühl
Telefon 02236. 885 850, E-Mail: info@wav-immobilien.de, Internet: www.wav-immobilien.de

Handelsregister AG Bonn, HRB 8773, Gewerbeurlaubnis vom 22.12.1982
Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg
Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang



Brühl: Hochwertiges Einfamilienhaus mit viel Platz und tollem Grundstück in ruhiger Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	3032
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 290 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1350 m ²
Kaufpreis:	€ 1.382.525,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	2000
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	52,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise errichtet. Neben einer überdurchschnittlichen Wärmedämmung wurde auf hochwertige Materialien Wert gelegt. Beim Betreten des Hauses fällt direkt die Deckenhöhe von 2,80 m auf. Alle Räume sind großzügig geschnitten und vermitteln ein angenehmes Raumgefühl.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Kamin, die große Wohnküche mit Essbereich (ebenfalls mit Kamin), ein Gäste-/Kinderzimmer mit angrenzendem Duschbad, ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer und ein weiteres Duschbad, das gleichzeitig als Gäste-WC dient. Im Obergeschoss gibt es drei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer. Das Bad ist vom Flur und vom Ankleidezimmer begehbar.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Ein Ausbau ist denkbar. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Brühl-West: Bezugsfreie Wohnung in gefragter Lage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	3030
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 63 m ²
Baujahr:	1972
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Befuerung:	Strom
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	87,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Kaufpreis:	€ 215.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines sehr gepflegten 6-Familienhauses. Die Lage ist auf Grund der Nähe zur Innenstadt / Bahn und zum Heider Bergsee sehr beliebt.

Die Wohnung verfügt über ein recht geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Wannenbad mit Fenster. Auf der Loggia befindet sich ein praktischer Abstellraum, der ausreichend Platz für Polster und andere Dinge bietet.

Im Keller gibt es neben dem zur Wohnung gehörenden Abstellraum einen Fahrradkeller, eine Waschküche und einen Trockenraum. Mehr unter <https://www.wav-immobilien.de>

Brühl: Zentral gelegene Wohnung mit Fernblick



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	3028
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 71,43 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Baujahr:	1994
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	124 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Kaufpreis:	€ 198.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine großzügige Küche und ein Duschbad. Über eine geräumige Diele können Sie alle Räume erreichen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon mit West-Ausrichtung.

In der Tiefgarage, welche man bequem per Aufzug erreichen kann, befindet sich ein der Wohnung zugehöriger Stellplatz. Mehr unter <https://www.wav-immobilien.de>



Preisabsturz bei Immobilien – so gelingt der Verkauf trotzdem

Laut Statistischem Bundesamt verzeichneten die Immobilienpreise im Jahr 2023 das stärkste Minus seit 2000. Womit müssen Sie als Verkäufer jetzt rechnen und worauf sollten Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie besonders achten?

Der Preisrückgang bei Immobilien ist der wohl stärkste im Vorjahresvergleich und sogar seit Beginn der Jahrtausendwende. Dass die Immobilienpreise überhaupt zurückgehen, ist seit 2007 das erste Mal.

Gründe für den Preisverfall

Die Immobilienbranche hat ein krisen-gebeuteltes Jahr 2023 hinter sich, in

dem die Preise bei Wohnimmobilien um 8,4 Prozent sanken. Laut den Statistikern aus Wiesbaden fielen die Preise im vierten Quartal 2023 um 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Bereits seit Mitte 2022, dem Höhepunkt eines langjährigen Booms, verzeichnet der Immobilienmarkt einen Abwärtstrend. Besonders stark sind die

teuren Metropolen in Deutschland betroffen.

Grund für die fallenden Preise waren die deutlich gestiegenen Zinsen, die auch die Kredite erheblich verteuerten. Dies führte wiederum dazu, dass viele Menschen sich den Erwerb von Immobilien nicht mehr leisten konnten und Großinvestoren Investitionen als nicht mehr



Foto: © munich1/Depositphotos.com

rentabel erachteten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Städten hoch, während der Neubau aufgrund der Zinssteigerungen und der teuren Materialien in der Krise steckt.

Hoffnung auf Zinswende: Ende des Abwärtstrends im Sommer?

Dennoch rechnen einige Experten im kommenden Jahr mit einer Stabilisierung der Preise am Immobilienmarkt. Sie erwarten, dass die Preise stagnieren und seitwärts verlaufen oder nur noch langsam fallen. Der Chef des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Jens Tolckmitt betont: „Wohnraum bleibt in Deutschland weiterhin äußerst knapp, vor allem in Ballungsräumen.“

So prognostiziert der Vdp eine mögliche Stabilisierung der Wohnimmobilien-Preise ab Mitte 2024. Denn die wohl größten Unsicherheitsfaktoren sind jetzt weitestgehend ausgeräumt, vor allem die Inflation hat sich stabilisiert. So betrug die Inflationsrate in Deutschland im März 2024 nur noch 2,2 Prozent. Dank des günstigen Inflationstrends ist sogar eine Zinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni denkbar.

Warum gerade jetzt der richtige Zeitpunkt für den Verkauf einer Immobilie ist

Gerade, wer über Immobilienbesitz in weniger gefragten Gebieten wie ländlichen Regionen oder unattraktiven Stadtvierteln besitzt, für den ist der Zeitpunkt zum Verkauf noch immer günstig. Hierbei sollten Sie jedoch beachten, dass der

Preis nicht überteuert sein darf. Verkäufer sollten jetzt bereit sein, ihre Preisvorstellungen ein Stück weit herunterzuschrauben und an die Marktgegebenheiten anzupassen. Auch Besitzer von unsanierten oder energetisch nicht auf dem neuesten Stand befindliche Gebäude können jetzt von einem Verkauf profitieren. Oftmals kann ein Verkauf eine kostengünstige Alternative zur Renovierung sein und dennoch attraktive Renditen bieten. Ein erfahrener Immobilienmakler kann Ihnen dabei helfen, dass Ihre Immobilie marktgerecht verkauft wird und dass Sie die richtige Entscheidung zu treffen.

Sie beabsichtigen, Ihre Immobilie oder Wohneigentum zu verkaufen? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

Wesseling: Freistehendes Haus zwischen Rheinpark und Zentrum



Objektart:	Einfamilienhaus
Kennung:	3017
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 195 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 567 m ²
Stellplatzanzahl:	2
Baujahr:	1939
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	334,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Kaufpreis:	€ 598.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Der Charme dieses Hauses wird Sie begeistern! Das freistehende Haus wurde 1939 errichtet und in den letzten Jahren modernisiert. Von der großzügigen Diele erreichen Sie das Wohnzimmer, die Wohnküche mit Erker, ein Schlafzimmer mit angrenzendem, neuwertigem Duschbad und zwei weitere Zimmer.

Im Obergeschoss finden Sie vier Schlafräume und ein weiteres Duschbad. Von einem Zimmer führt eine Treppe in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

URFELD: Geräumiges Haus mit tollem Garten zum Endausbau



Objektart:	Doppelhaushälfte
Kennung:	3014
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 170 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 966 m ²
Stellplatzanzahl:	2
Baujahr:	1950
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Strom (Wärmepumpe)
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	73,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Kaufpreis:	€ 649.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1950 errichtet und im Jahr 2022 / 2023 durch einen Anbau erweitert, jedoch nicht fertiggestellt. Die Außenhülle des Hauses ist bereits fertiggestellt, der Innenausbau muss noch erfolgen. Der Verkauf erfolgt im jetzigen Zustand.

Auf ca. 170 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für Familie und Homeoffice.

Im Erdgeschoss gibt es im jetzigen Zustand ein großes Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, zwei Schlaf-/Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer und ein Badezimmer. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Berzdorf: Außergewöhnliche Immobilie mit toller Ausstattung



Objektart:	Häuser
Kennung:	3011
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 189 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 448 m ²
Baujahr:	2000
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	136,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Kaufpreis:	€ 780.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2000 mit viel Verständnis für Architektur und Innenarchitektur errichtet. Viele Details sorgen dafür, dass sich das Haus von vielen anderen Häusern deutlich abhebt.

Das Haus wurde als Hinterlandbebauung errichtet, wodurch Sie Ruhe und Privatsphäre genießen können.

Das Erdgeschoss ist recht offen gehalten. Eine Treppe mit Glaswangen trennt Küche und Wohnbereich optisch ab. Die Küche verfügt über eine moderne Kochinsel. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für angenehme Wärme und gemütliche Abende. Ein Gäste-WC ist im Erdgeschoss natürlich auch vorhanden.

Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Wesseling: Eckhaus in ruhiger und zentraler Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	3036
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 106 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 272 m ²
Baujahr:	1957
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	444 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Kaufpreis:	€ 285.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Eckhaus wurde im Jahr 1957 in Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zum Anbau, der ebenfalls als Wohnzimmer genutzt wurde. Ferner gibt es im Erdgeschoss ein Zimmer mit Durchbruch zum Wohnzimmer. Dieses Zimmer kann z.B. als Esszimmer oder Homeoffice genutzt werden. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss die Küche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Duschbad. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, hier befinden sich zwei weitere Räume, einer davon mit einem Einbauschränk.

Mehr unter <https://www.wav-immo.de>



Worüber gibt ein Energieausweis Auskunft?

Schlechte Energiebilanz, kaum Interessenten – sollte Ihre Immobilie energetisch nicht ganz auf dem neuesten Stand sein, werden Sie das kennen. Gerade jetzt, wo die Preise für Immobilien sinken, ist ein Energieausweis besonders wichtig. Denn er enthält auch Empfehlungen zur Modernisierung.

So oder so ist ein solcher Ausweis Pflicht, wenn Sie eine Immobilie verkaufen wollen. Fehlt er oder wird gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Das möchte man natürlich umgehen. Auch ein potenzieller Käufer möchte auf Nummer sicher gehen und wissen, was ihn in Sachen energetischer Sanierung erwartet. Er ist

verpflichtet, etwaige Sanierungen innerhalb von zwei Jahren nach Kauf durchzuführen.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – wo ist der Unterschied?

Für einen Bedarfsausweis führt ein Energieexperte eine technische Analyse

durch, bei der er den Energieverbrauch der Immobilie bestimmt. Dafür betrachtet er Heizung, Warmwasserbereitung und Belüftung, dessen Anlagen er inspiziert. Auch die Baustruktur des Gebäudes wird genau unter die Lupe genommen.

Der aufgezeichnete Energieverbrauch der letzten drei Jahre ist die Basis für



Foto: © AntonMatyukha/Depositphotos.com

den Verbrauchsausweis. Zur Berechnung werden die Abrechnungen für Heiz- und Nebenkosten genutzt.

Welcher Energieausweis für welche Immobilie benötigt wird, kann Ihnen ein Energieberater genau sagen. Er schaut auf das Baujahr, die Zahl der Wohneinheiten und welche Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz

Ein Energieausweis gibt zudem darüber Auskunft, welche Maßnahmen durchgeführt werden können, um die Energieeffizienz einer Immobilie verbessern zu

können. Das ist für Kaufinteressenten und Eigentümer gleichermaßen von Interesse.

Will man die Immobilie vor dem Verkauf oder zum Werterhalt selbst sanieren, können staatliche Förderungen anteilig dazu genutzt werden. Informieren Sie sich dazu beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Förderungen gibt es ebenfalls von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Gut zu wissen

Wichtig: die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis ersetzen keine professionelle Beratung. Ein unabhängiger Energieexperte kann Ihnen genau

sagen, welche Sanierungen sich lohnen, welche unbedingt sein müssen und wie Sie diese finanzieren können.

Mit Rücksicht auf mögliche Sanierungen und gutem Expertenwissen im Hintergrund können zum einen Preisreduktionen beim Verkauf vermieden werden. Zum anderen ist bei kluger und durchdachter Planung der Maßnahmen sogar eine Wertsteigerung drin.

Haben Sie Fragen zum Energieausweis? Oder suchen Sie jemanden, der sich um eine professionelle Erstellung kümmert? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Bornheim-Merten: Freistehendes Haus mit toller Aussicht!



Objektart:	Häuser
Kennung:	2968
Ort:	53332 Bornheim
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 179 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 756 m ²
Baujahr:	1972
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	199,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Kaufpreis:	€ 449.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1972 in Fertigbauweise in den Höhenlagen von Merten errichtet und besticht durch einen unvergleichbaren Fernblick.

Über nur wenige Stufen gelangen Sie in das Erdgeschoss des Hauses, wo Sie zuerst die großzügige Diele betreten. Hier finden Sie auch den Kamin sowie ausreichend Platz für einen Essbereich. Über einen offenen Durchgang betreten Sie das geräumige Wohnzimmer.

Sowohl der Ess-, als auch der Wohnbereich verfügen über eine große Fensterfront mit bodentiefen Fenstern, von wo aus Sie das gesamte Tal bis nach Köln überblicken können. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Hürth: Modernisierte Wohnung im Herzen von Gleuel - bezugsfrei



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2989
Ort:	50354 Hürth
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 70 m ²
Baujahr:	1970
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	78,97 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Kaufpreis:	€ 239.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen 7-Familienhauses. Sie betreten die Wohnung über eine geräumige Diele, die einen offenen Durchgang zum Wohn- und Esszimmer bietet und von der aus man auch alle weiteren Räume erreicht. Die Wohnung verfügt ferner über eine großzügige Küche, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein Schlafzimmer. Ein kleiner Abstellraum befindet sich ebenfalls innerhalb der Wohnung.

Im Kellergeschoss gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie einen separaten Kellerraum zur eigenen Nutzung.

Hinter dem Haus finden Sie gemeinschaftliche PKW-Stellplätze. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Köln-Nippes: Toll geschnittene Wohnung in zentraler Lage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	3035
Ort:	50733 Köln
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 65 m ²
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1973
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Erdgas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	144,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Kaufpreis:	€ 280.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die sehr gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre und ist über wenige Stufen erreichbar. Die Wohnung wurde um das Jahr 2010 modernisiert und verfügt über ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer und ein Duschbad.

Zusätzlich gibt es im Untergeschoss einen zur Wohnung gehörenden ca. 20 m² großen Hobbyraum. In diesem Raum sind auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Der Raum ist beheizbar und verfügt über Fenster, so dass dieser auch als Fitnessraum oder Homeoffice genutzt werden kann. Mehr unter <https://www.wav-immo.de>

Bonn-Röttgen: Moderne Wohnung in gefragter Lage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	3034
Ort:	53125 Bonn
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 60 m ²
Stellplatzanzahl:	1 Tiefgaragenplatz
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	2015
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	46 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Kaufpreis:	€ 325.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2015 errichteten Hauses. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, einen großen Balkon, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Duschbad und ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige, barrierefreie Dusche. Die Wohnung und die Tiefgarage sind bequem über den Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Mehr unter <https://www.wav-immo.de>



Hilfe, wir haben eine Immobilie geerbt – wie einigen wir uns?

Der eine will selbst einziehen, die andere verkaufen, der dritte überlegt, ob vermieten nicht vernünftiger wäre. Erben mehrere Menschen eine Immobilie, gibt es oft unterschiedliche Vorstellungen, was damit passieren soll. Das führt immer wieder zu Streit in der Erbengemeinschaft. Ein Fallbeispiel.

Florian, sein Bruder Daniel und seine Schwester Yvonne haben gemeinsam das Haus ihres Vaters geerbt. Während für Yvonne von Anfang an klar war, was die Immobilie bei einem Verkauf einbringen würde, wollte Daniel mit seiner Familie gerne einziehen und seine Geschwister auszahlen. Florian wollte erstmal abwarten, was die Zukunft bringen würde und zunächst vermieten. Ausei-

inandersetzungen waren somit vorprogrammiert.

Kurz vor der Zwangsversteigerung

Die Herausforderung war, sich zu einigen, so dass alle glücklich und zufrieden sind. Nicht nur Yvonne wollte schnell alles erledigen, schließlich mussten die laufenden Kosten bezahlt werden. Nach

einem schnellen Blick auf die gängigen Immobilienpreise war sie sich sicher, was das Haus wert war. Daniel schwebte allerdings eine viel niedrigere Summe vor. Die Zwistigkeiten gingen so weit, dass Yvonne fast eine Zwangsversteigerung beantragt hätte.



Foto: © konradbak/Depositphotos.com

Zunächst eine Immobilienbewertung durchführen lassen

Florian, dem es mittlerweile egal war, was mit der Immobilie geschieht, fing daraufhin an zu recherchieren. Schnell war ihm klar, dass eine Zwangsversteigerung meist mit finanziellen Einbußen einhergeht. Das wollten alle drei nicht. Um endlich zu einer professionellen Lösung zu kommen, schlug Florian vor, die Immobilie von einem Makler schätzen zu lassen. Mit der Internetsuche nach einer Immobilienbewertung fand er einen Fachmann, der die Einschätzung kostenlos vornimmt.

Nachdem dieser dann die Immobilie besichtigt und dabei alle Besonderheiten und Unterlagen berücksichtigt hatte, gab es das Ergebnis: es war mehr, als Daniel dachte, aber auch weniger, als

Yvonne geschätzt hatte. Durch sein schlüssiges, detailliertes und nachvollziehbares Ergebnis konnte der Makler letztendlich auch die skeptische Yvonne überzeugen, von ihrer Vorstellung abzurücken.

Ein Verkauf ist meistens die beste Lösung für alle

Letztendlich kam heraus, dass Daniel es sich nicht leisten konnte, seinen Bruder und seine Schwester auszuzahlen. Auch wenn ihn der Makler zu verschiedenen Finanzierungsoptionen beraten konnte – die Summe wäre zu hoch gewesen. Schweren Herzens konnte er sich schließlich auf einen Verkauf einlassen. Vor allem durch die sensible Art des Maklers, der ihm ausführlich alle Vorteile erklärte, wurde eine Lösung gefunden, die für alle Parteien der Erbgemein-

schaft passte. Mit dem Erlös konnte sich Daniel sogar anteilig eine andere Immobilie leisten. Und während Yvonne endlich eine lang ersehnte Weltreise antreten konnte, entschied sich Florian, seinen Anteil für die Zukunft zu sparen.

Sie wissen nicht, was Sie mit einer gemeinsam geerbten Immobilie anstellen sollen und was sie wert ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern!

Was ist meine Immobilie wert?

Wer seine Immobilie verkaufen will, möchte kein Geld durch einen zu niedrigen Angebotspreis verschenken aber auch keine potenziellen Interessenten mit einem zu hohen Angebotspreis abschrecken. Daher ist der richtige Angebotspreis der Schlüssel zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf.

Wir kennen die aktuelle Marktlage und ermitteln den Wert Ihrer Immobilie nach der ImmoWertV und nach §194 BauGB. Wenn Sie uns mit der Vermarktung Ihrer Immobilie beauftragen, ist die Wertermittlung selbstverständlich kostenfrei.



Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie!

René Reuschenbach

Zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung (TÜV)



Neugierig? Onlinewertermittlung unter www.immowert-gratis.de

Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder Besuch

Immobilienshop Brühl

Mühlenstraße 3-5
50321 Brühl

02232 - 568 398
info@wav-immobilien.de

Immobilienshop Wesseling

Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling

02236 - 885 850
info@wav-immobilien.de

Büro Bornheim

Am Zidderwald 3
53332 Bornheim
(nur nach Terminabsprache)

02227 - 909 284
info@wav-immobilien.de