IMMOBILIEN MAGAZIN

VR Immobilien GmbH | Am Bahnhof 12 | 36037 Fulda | 1. Ausgabe in 2022, kostenfrei



WOHNEN IM ALTER
UMZUG INS AUSLAND

STADT ADÉ
WAS BEIM UMZUG VON DER STADT AUFS LAND WICHTIG IST

IMMOBILIEN-TEILVERKAUF
LIQUIDITÄT UND DIE ERFÜLLUNG VON SEHNSÜCHTEN

© VR Immobilien GmbH

© VR Immobilien GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

4 | 5 Vermietete Immobilie verkaufen: Darauf müssen Sie achten

Wohnen im Alter: Umzug ins Ausland

6 | 7 Wie verkaufen Sie Ihre Immobilie, wenn Sie nicht vor Ort sind?

8 | 9 Ist Holz das neue Gold?

Wohnungs- und Immobilienwechsel durch Tauschpartner

10 | 11 Auflösung der Erbengemeinschaft

12 | 13 Immobilien-Teilverkauf: Liquidität und die Erfüllung von Sehnsüchten

14 | 15 Auszeichnung: FOCUS-SPEZIAL TOP-Immobilienmakler 2022

Wir sind Regional

16 | 17 Der Energieausweis: Ein Muss bei der Vermarktung von Immobilien

18 | 19 Tiny Home – Kleines Haus, großes Glück?

20 | 21 Stadt Adé: Was beim Umzug von der Stadt aufs Land wichtig Ist

Der Ratgeber für Haus & Garten

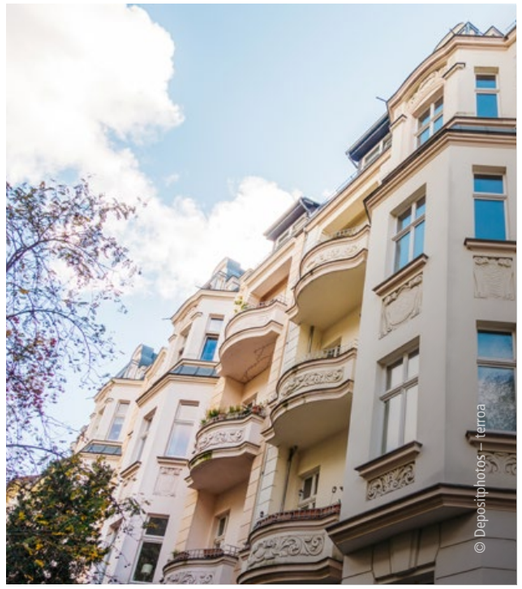
Kundenstimme

22 | 23 Unsere Firmenempfehlungen für Sie

Erfolgreich vermarktet

VERMIETETE IMMOBILIE VERKAUFEN: DARAUF MÜSSEN SIE ACHTEN

Immobilien gelten nach wie vor als sichere Kapitalanlage. Besonders vermietete Immobilien sind dabei für Anleger interessant. Auf welche Dinge Eigentümer beim Verkauf einer solchen Immobilie achten muss erfahren Sie hier:


© Depositphotos – Terroa

Eine vermietete Immobilie ist für Kapitalanleger deshalb so interessant, da sie vom ersten Tag an Mieteinnahmen generieren und man sich nicht um die Vermarktung kümmern braucht. Besteht ein Mietverhältnis, hat das auch Auswirkungen auf den Verkaufspreis. Ebenso ist die Nachfrage meist geringer als bei nicht vermieteten Immobilien.

Kauf bricht Miete nicht

Eigentümer können ihren Mietern nicht einfach kündigen, um die Immobilie leerstehend zu verkaufen. Der Käufer der Immobilie muss das bestehende Mietverhältnis zu den gleichen Konditionen wie bisher übernehmen. Denn das Mietverhältnis ist geschützt. Allerdings kann der Käufer nach dem Kauf Eigenbedarf anmelden, wenn er selbst oder ein enger Familienangehöriger die Immobilie beziehen möchte. Vermieter können Mietern einen Mietaufhebungsvertrag vorschlagen. In der Regel nehmen Mieter diesen nur an, wenn sie dafür eine Abfindung und vielleicht zusätzlich eine Aussicht auf eine neue Wohnung erhalten. Hierfür ist es ratsam, einen lokalen Qualitätsmakler zu beauftragen, der eine passende Immobilie sucht und die Verhandlung mit dem Mieter übernimmt.

Mieter frühzeitig informieren – Vorkaufsrecht des Mieters beachten

Um Streit zu vermeiden, der sich nachteilig auf den Verkauf auswirken kann, sollten Eigentümer den Mieter frühzeitig über den Verkauf informieren. Schließlich müssen auch Besichtigungstermine mit ihm vereinbart werden. Zwar haben Eigentümer ein Besichtigungsrecht, die Besuche müssen jedoch mindestens 24 Stunden vorher angekündigt werden. Es ist auf jeden Fall ratsam, dem Mieter etwas mehr Zeit einzuräumen, um die Immobilie in einem guten Zustand zu präsentieren.

Mieter haben ein Vorkaufsrecht, wenn ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und zum ersten Mal verkauft werden soll. Eigentümer sind spätestens dann, wenn ein Kaufvertrag aufgesetzt wird, verpflichtet, ihrem Mieter den Vertragsinhalt mitzuteilen. Der Mieter hat dann zwei Monate Zeit, sein Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Er kann die Immobilie dann, zu den gleichen Konditionen wie im Kaufvertrag vereinbart, kaufen.

Zielgruppe und Vermarktung

Es gibt Immobiliensuchende, die hoffen, nach dem Kauf Eigenbedarf anmelden zu können, um selbst in die Immobilie einzuziehen. In der Regel sind vermietete Immobilien jedoch eher für Kapitalanleger interessant. Diese wollen die Immobilie nicht bewohnen, sondern Rendite erzielen. Zwar setzen einige Anleger auf leerstehende Immobilien, weil sie hier Modernisierungen durchführen und bei Neuvermietung eine höhere Miete ansetzen können. Andere Anleger sehen dagegen bei vermieteten Immobilien den Vorteil, dass die Mietersuche entfällt und sie sofort Mieteinahmen haben.

Diese Voraussetzungen stellen andere Anforderungen an die Vermarktung. Das Exposé ist deutlich wichtiger. Denn Anleger erwarten darin eine Kalkulation der Rendite. Zu deren Berechnung kommt es unter anderem auf die Höhe der Mieteinnahmen im Vergleich zum Kaufpreis an, auf anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Höhe der Miete im Vergleich zum ortsüblichen Mietspiegel. Experten empfehlen deshalb Verkäufern von vermieteten Immobilien, sich von lokalen Immobilienprofis beraten zu lassen. Diese besitzen auch die nötige Erfahrung, um das Verkaufsgespräch sicher führen zu können.

Sie suchen Unterstützung beim rechtssicheren Verkauf Ihrer vermieteten Immobilie? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.


© iStock – anyabefkut

WOHNEN IM ALTER: UMZUG INS AUSLAND

Mit dem Cocktail auf der Veranda und ganzjährig Sonne. Viele Rentner träumen nicht nur davon, Ihren Ruhestand in mildem Klima zu verbringen, viele lassen dem Traum konkrete Planungen folgen.

Jedoch bietet nicht jedes sonnige Land die gleichen Vorteile. Bevor Sie also das Abenteuer starten, sollten Sie genau prüfen, wo es sich für Sie am meisten lohnt. Deutsche Senioren werden immer älter und waren noch nie so fit wie heute. Wenn die Kinder aus dem Haus sind und der Ruhestand näher rückt, überlegen viele, wie sie ihre neue Freiheit genießen können. Senioren
sind heute flexibler als früher und gestalten ihre Zeit aktiver. Während manche planen, im Ruhestand mehr zu reisen, planen andere den Wohnsitz komplett ins Ausland zu verlegen. Doch wer dauerhaft im Ausland wohnen möchte, sollte die Lebensbedingungen im Traumland checken.

Wie ist die ärztliche Versorgung?

Auch wenn Senioren zu Beginn des Ruhestandes noch fit sind, man wird nicht jünger. Ob das neue Zuhause am Meer auch die Gesundheitsversorgung im Alter leisten kann, muss gründlich geprüft werden. Denn was nutzt das Haus am Meer, wenn der nächste Arzt Kilometer weit entfernt ist oder weder Deutsch noch Englisch spricht?

Wie hoch sind die Lebenshaltungskosten?

Ebenso sollten Umzugswillige durchrechnen, ob sie sich die Lebenshaltungskosten leisten können oder wollen. In beliebten Ländern wie beispielsweise den USA sind die Lebenshaltungskosten höher als in Deutschland. In Ländern wie Spanien, Ungarn, Tschechien oder Polen sind die Lebenshaltungskosten niedriger als in Deutschland. In diesen Ländern ist auch die medizinische Versorgung sehr gut. Ebenso sollten Sie sich über Renten, Steuern und Versicherungen im Ausland informieren.

Umzug gut überlegen

Es kommt aber nicht nur auf Medizin und Finanzen an. Überlegen Sie sich, ob das Zielland auch für Sie das passende ist. Hier können Sie sich folgende Fragen stellen: Kennen Sie die Mentalität des Landes und kommen Sie auf Dauer damit klar? Bekommt Ihnen ein warmes Klima? Milde Winter sind angenehm, dafür können in manchen Ländern die Sommer extrem heiß werden. Wäre die Entfernung zur Heimat ein Problem? Für viele ist es eine Belastung, die eigene Familie seltener zu sehen. Vertragen Sie die landestypischen Speisen? Manch ein Norddeutscher zuckt schon zusammen, wenn er nur an eine bayrische Weißwurst denkt.

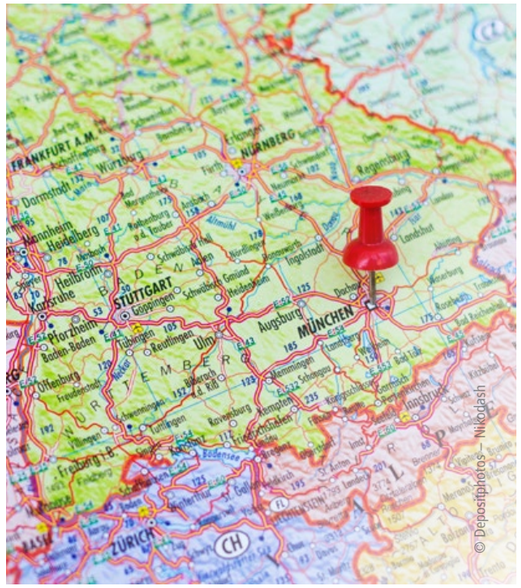
Was wird aus der Immobilie in Deutschland?

Wer eine Immobilie in Deutschland besitzt, sollte sich von einem lokalen Immobilienmakler beraten lassen, was dafür die beste Lösung ist. Lohnt sich eine Vermietung? Ist es vielleicht empfehlenswert, die Immobilie bereits auf die Erben zu übertragen? Oder benötigen Sie Startkapital für das neue Zuhause im Ausland und möchten die Immobilie verkaufen? Wer sich in allen Punkten umfassend informieren lässt und das Zielland klug wählt, kann am Ende mehr aus seiner Rente herausholen.

Spielen Sie mit dem Gedanken, Ihren Lebensabend im Ausland zu verbringen und haben Fragen, was die beste Lösung für Ihre Immobilie ist? Gerne beraten wir Sie individuell und persönlich.

WIE VERKAUFEN SIE IHRE IMMOBILIE, WENN SIE NICHT VOR ORT SIND?

Eine Immobilie zu verkaufen, ohne selbst vor Ort zu sein, ist eine Herausforderung. Mit professioneller Unterstützung vor Ort ist der Verkauf deutlich einfacher zu organisieren und zu bewältigen.



Wenn Sie zum Beispiel in München wohnen und in Fulda eine Immobilie geerbt haben, können Sie wahrscheinlich nicht während des ganzen Verkaufsprozesses vor Ort sein, weil Sie beispielsweise berufstätig sind.

Eine Immobilie allein aus der Ferne zu verkaufen, ist so gut wie unmöglich. Für viele Termine müssen Eigentümer vor Ort sein oder jemanden haben, auf den sie sich verlassen können. Eventuell müssen vorab Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Die Immobilie benötigt ein Wertgutachten und muss von einem Immobilienexperten bewertet werden. Interessenten möchten die Immobilie besichtigen. Zum Schluss folgen Notartermin und Übergabe der Immobilie. Ein lokaler Immobilienmakler kann diese Termine für Sie übernehmen.

Vorbereitung der Immobilie

Um den Wert der Immobilie zu erfahren, muss ein Immobilienprofi den Zustand der Immobilie begutachten und auf Mängel prüfen. Nach der Sichtung der verkaufsrelevanten Unterlagen kann ein Wertgutachten erstellt werden. Dies dient als Grundlage, um einen Verkaufspreis festzulegen.

Wenn mögliche Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden und die Immobilie für die Präsentation hergerichtet worden ist, können Fotos für Immobilienportale und Exposé gemacht werden. Neben aussagekräftigen Fotos gehören auch alle relevanten Informationen zur Immobilie ins Exposé.

Besichtigungsmanagement

Hat das ansprechende Exposé das Interesse vieler Immobiliensuchender geweckt, müssen Besichtigungstermine vereinbart und durchgeführt werden. Ein Profimakler übernimmt das für Sie und Sie ersparen sich, extra anreisen zu müssen. Sie sollten aber mit dem Makler in Kontakt bleiben, damit alle Entscheidungen kurzfristig abgesprochen und getroffen werden können.

Notartermin ohne Ihre Anwesenheit

Immobilienverkäufer und -käufer müssen in der Regel beim Notartermin anwesend sein. Sie können aber auch einer Vertrauensperson wie beispielsweise Ihrem Immobilienmakler eine Vollmacht erteilen, um Sie beim Notar und der Unterzeichnung des Kaufvertrages zu vertreten.

Alternativ ist auch die vollmachtlose Vertretung mit Nachgenehmigung möglich. Dann wird der Kaufvertrag erst gültig, wenn Ihre Genehmigung beim Notar eingegangen ist. Vor dem Termin schickt der Notar Ihnen eine Kopie des Kaufvertrags zu. Dann haben Sie zwei Wochen Zeit, den Vertrag zu prüfen. Ihr Makler berät Sie, wenn Sie bei einigen Klauseln unsicher sind.

Lassen Sie sich beim Immobilienverkauf aus der Ferne von einem Profi unterstützen. Das erspart Ihnen viel Zeit und Aufwand.

Sie haben Fragen zum Verkauf Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

ANZEIGE



ANZEIGE





© Adobe Stock – Sujeeringo

IST HOLZ DAS NEUE GOLD?

Baustoffe für Immobilien werden derzeit immer knapper und teurer. Das hat gravierende Auswirkungen auf die Sanierung und den Bau von Immobilien in Deutschland. Expeteren raten zu Geduld und Flexibilität.

Kam es während der Coronapandemie bereits zu einer höheren Nachfrage bei Holz, kommt jetzt auch der Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen hinzu. Kritisch ist die Lage auch bei anderen Baustoffen wie Metall oder Kunststoffen. Egal, ob Dämmung, Bleche, Farben, Kunststoffrohre oder Isolierstoffe für Kabel – viele Hersteller sind vom Mangel betroffen.

Woher kommt der Rohstoffmangel?

Neben den Auswirkungen der Coronapandemie auf die Herstellung von Baustoffen sorgen auch das Aufkaufen von Rohstoffen durch China und die USA für Engpässe und deutlich gestiegene Preise. Zusätzlich boomt das Heimwerken. Viele, die Geld für Urlaub gespart hatten, haben es in der Pandemie in Terrassen, Gartenhäuser oder Carports investiert. Auch die Mehrwertsteuersenkung in 2020 hat die Entwicklung vorangetrieben. Laut der Berliner Zeitung stieg der Holzfertigbau im November und Dezember 2020 um 20 Prozent zum Vorjahreszeitraum.

Während vor Corona beispielsweise eine Dachlatte 0,50 EUR pro Meter kostete, liegt der Preis im Frühjahr 2022 bei 1,60 EUR – wenn man überhaupt welche bekommt. Auch Kies und Sand gibt es leider nicht wie „Sand am Meer". Das sind zwar Entwicklungen, die schon vor der Pandemie begonnen, die sich jetzt aber nochmal verstärkt haben. Handwerker und Bauunternehmer haben Probleme, bereits abgeschlossene Aufträge zu erfüllen.

Wann entspannt sich die Situation?

Bauexperten hoffen auf eine Stabilisierung der Lage im Laufe diesen Jahres – zumindest was die Materialknappheit angeht. Mit einer kurzfristigen Senkung der Preise rechnen sie dagegen kaum. Unter Umständen kann es sogar sein, dass die Preise auch nach der Überwindung des Engpasses auf dem Niveau bleiben werden. Viele sehen in der aktuellen Situation sogar eine Bremse der konjunkturellen Entwicklung nach Corona in Deutschland.

Was können private Bauherren tun?

Bauherren sollten sich auf lange Lieferzeiten einstellen und dies in ihre Bauprojekte einplanen. Es ist außerdem ratsam, wenn möglich, in seinen Entscheidungen flexibl zu sein. Eine Maßnahme kann sein, einzelne Tätigkeiten am Bau umzudisponieren. Also immer nur das zu sanieren oder zu bauen, was abhängig von Material, Kosten und Lieferzeiten, gerade gut umsetzbar ist. Das bedarf natürlich guter Planung, Recherche und viel Geduld. Zusätzlich raten Bauexperten, Aufträge an Handwerker möglichst frühzeitig zu vergeben. Denn je früher ein Auftrag eingeht, desto mehr Zeit haben Handwerker, die notwendigen Baumaterialien zu besorgen. So wirken sich längere Lieferzeiten weniger stark auf den Baufortschritt aus.

Sind möchten wissen, ob sich die Sanierung vor dem Immobilienverkauf aktuell lohnt? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWECHSEL DURCH TAUSCHPARTNER

Ihre aktuelle Wohnung ist Ihnen zu klein.
Das Haus eines anderen ist zu groß.
Ein Immobilientausch kann dafür die Lösung sein.
Man muss seinen passenden Gegenüber
bloß noch finden.



© Depositphotos – castalabstudio

Besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen. Das trifft auch auf den stark angespannten Wohnungs- und Immobilienmarkt zu. Familien mit Kindern haben dabei andere Bedürfnisse an eine passende Wohnimmobilie als ältere Mitmenschen und Singlehaushalte.

Der Tausch der eigenen vier Wände ist kein neuer Trend auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt. Seit Jahren entstehen immer mehr Onlineportale, die sich als Tauschbörse für Immobiliensuchende verstehen. Aber auch Makler nehmen dieses Modell immer öfter in Ihren Leistungen auf und bringen die perfekten Tauschpartner zusammen.

Tausch von eigenen Immobilien?

Eigentümer, die ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung tauschen, sparen sich die aufwendige Suche nach einem neuen Käufer. Es empfiehlt sich allerdings einen Makler mit ins Boot zu holen, der den Immobilientausch betreut. Dafür spricht vor allem die enorme Zeitersparnis und die geringere Konkurrenz unter Tauschwilligen. Zudem kann der Makler auf seine umfangreiche Datenbank und Suchaufträge zurückgreifen und so leichter Tauschpartner, die echtes Interesse zeigen, zusammenbringen. Dadurch findet man schneller eine neue Immobilie.

Ablauf eines Immobilientausches

Sobald sich beim Makler interessierte Tauschpartner melden, bekommt der Eigentümer, der den Makler beauftragt hat, alle relevanten Tauschangebote zugeschickt. Ist die passende Immobilie dabei, wird ein Kaufvertrag erstellt und alle relevanten Verkaufsunterlagen zusammengebracht. Der Immobilientausch ist ein ganz normaler Verkauf, wenn auch kein klassischer.

Die Tauschpartner kaufen sich Ihre Immobilien gegenseitig ab. Die Differenz zahlt derjenige, der das teurere Haus oder die teurere Wohnung kauft. Auch hier kommen Eigentümer nicht an einer Immobilienbewertung vorbei. Die Bewertung der beiden Immobilien ist die Grundlage für den Tausch.

Diese wird von einem unabhängigen Dritten, dem Makler, vorgenommen. Am Ende steht nur noch der Termin beim Notar an.

Tausch von Mietwohnungen

Mieter, die Ihre Wohnungen tauschen, nutzen oft Wohnungstauschbörsen im Internet. Haben sich Tauschpartner untereinander geeinigt, dass der Wohnungswechsel vollzogen werden soll, muss eins immer noch bedacht werden: grundsätzlich bestimmt der Vermieter wer neu in eine Wohnung zieht. Der darf keinesfalls übergangen werden. Nicht immer herrscht hier Einigkeit. Es muss rechtlich viel bedacht werden. Daher sollte der Mietvertrag nicht zu früh gekündigt werden.

Interessieren Sie sich für den Tausch Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gern.

ANZEIGE



VR IMMOBILIEN GUTSCHEIN





© Depositphotos – Wavebreakmedia

AUFLÖSUNG DER ERBENGEMEINSCHAFT

Hinterlässt ein Verstorbener mehrere Erben, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Solch eine Erbengemeinschaft ist nicht für die Ewigkeit geeignet, weshalb eine Auslösung denkbar und oft auch sinnvoll ist.

Immobilienmakler mit langjähriger Erfahrung wissen, dass eine Erbengemeinschaft auf zwei Wegen aufgelöst werden kann: Entweder friedlich oder im Streit, in dessen Folge eine Entscheidung erzwungen wird. Deshalb ist es ratsam sich in jedem Fall an einen neutralen Immobilienexperten zu wenden, der Erben hinsichtlich des Umgangs mit der Erbimmobilie beraten kann. So lässt sich ein Streit vermeiden, der in der Regel finanzielle Einbußen zur Folge hätte.

Was ist mit der Erbimmobilie möglich?

Bevor im Detail über die Auflösung einer Erbengemeinschaft gesprochen wird, ist es ratsam, einen regionalen Immobilienexperten als Unterstützung hinzuzuziehen, der den Marktwert der Immobilie durch seine regionale Expertise ermitteln kann. Wenn der Wert der Immobilie allen Erben bekannt ist, lässt sich eine faktenbasierte und faire Entscheidung treffen, was mit der Immobilie geschehen soll.

Eine Möglichkeit wäre der Immobilienverkauf, bei dem der Verkaufserlös gerecht aufgeteilt werden kann. Ein andere Option, die man abklären kann wäre, ob sich eine Vermietung lohnen würde. Möglicherweise hat auch einer der Erben das Bestreben die Immobilie zu behalten. In dem Fall werden die Miterben ausbezahlt.

Sind alle Miterben bekannt?

Jeder Erbe kann nur über seinen Erbteil verfügen. Deshalb können nur alle Erben gemeinsam entscheiden was mit dem gesamten Erbe geschehen soll. Oft ist es nicht so einfach alle Erben zu ermitteln, wenn beispielsweise Erben außerhalb der Kernverwandtschaft erbberechtigt sind. Mit Hilfe eines Erbermittlers können weitere Erben ausfindig gemacht werden.

Der Testamentsvollstrecker

Ein Erblasser kann zu Lebzeiten testamentarisch verfügen, dass ein Testamentsvollstrecker berechtigt ist, die Auseinandersetzung innerhalb der Erbengemeinschaft zu führen. In diesem Fall kann eine Auflösung nicht ohne dessen Zustimmung erfolgen. Er ist aber auch verpflichtet, den Willen des Erblassers zu berücksichtigen.

Auflösung der Erbengemeinschaft

Die Auflösung einvernehmlich zu erreichen, ist in der Regel die beste Lösung. Kann die Erbengemeinschaft keine gemeinsame Lösung finden, kann ein Miterbe eine Entscheidung erzwingen, in dem er eine Teilungsversteigerung beantragt. Doch das hat häufig finanzielle Einbußen zur Folge. Alternativ kann die Erbengemeinschaft in einer Auseinandersetzungsvereinbarung festhalten, wie das Erbe aufgeteilt werden soll – sofern der Erblasser kein Auseinandersetzungsverbot angeordnet hat. Viele Erbengemeinschaften entscheiden sich am Ende für den Verkauf der Immobilie. Schließlich lässt sich Geld leichter teilen als ein Haus oder Grundstück.

Sind Sie und Ihre Miterben unsicher, was aus der gemeinsam geerbten Immobilie werden soll? Gerne unterstützen wir Sie bei der Immobilieneinwertung oder einem möglichen Verkauf.



IMMOBILIEN-TEILVERKAUF: LIQUIDITÄT UND DIE ERFÜLLUNG VON SEHNSÜCHTEN

© Adobe Stock – Halfpoint

Mit einem Teilverkauf Ihrer Immobilie können Sie von Ihrem Vermögen profitieren, ohne dabei Ihr Zuhause aufgeben zu müssen oder einen Kredit aufzunehmen.

Mit dem Immobilien-Teilverkauf können Eigentümer vorübergehende finanzielle Engpässe überbrücken oder sich lang ersehnte Träume erfüllen.

Wer von einer Weltreise, einem Motorrad oder einem Swimmingpool träumt, kann dies durch einen Immobilien-Teilverkauf wahr werden lassen, ohne dabei einen Kredit aufnehmen zu müssen. Neben dem klassischen Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie bietet der Immobilien-Teilverkauf eine alternative Möglichkeit von dem Wert der eigenen Immobilie zu profitieren.

Die klassische Vermarktung bietet nicht für jede Kundengruppe die perfekte Lösung. Der Immobilien-Teilverkauf schließt hier eine Lücke und bietet eine individuellere Option sein Kapital zu nutzen. Damit können wir ab sofort dem Wunsch dieser Kunden nach Flexibilität und Sicherheit gerecht werden.

Ihre Vorteile im Überblick

Liquidität aus der Immobilie
Mit einem Teilverkauf können Sie das in Ihre Immobilie gebundene Vermögen in Barvermögen umwandeln.

Durch eine Schnellauszahlung erhalten Sie eine große Geldsumme, um sich lang ersehnte Wünsche zu erfüllen – ganz ohne Kredit oder Gesamtverkauf.

Vermögen zur freien Verfügung
Das freigesetzte Kapital wird als Gesamtsumme an Sie ausgezahlt. Anders als bei einem Kredit besteht hier keine Zweckbindung. Sie zahlen keine Tilgung und machen keine Schulden.

Lebenslanges Nießbrauchrecht
Sie behalten das alleinige Nutzungsrecht Ihrer Immobilie. Außerdem besteht ein lebenslanges Nießbrauchrecht an dem Miteigentümeranteil, den Sie übergeben.

Bleibende Entscheidungshoheit
Sie besitzen und behalten die volle Entscheidungshoheit über Ihre Immobilie. Sie können Ihr Zuhause nach Ihrem Belieben umgestalten, ohne Absprachen treffen zu müssen.

Sicherheit durch notarielle Beurkundung
Eine notarielle Beglaubigung des Immobilien-Teilverkaufs regelt alle Rechte. Die entstehenden Notarkosten, Grundbuchkosten und die Grunderwerbssteuer zahlen nicht Sie, diese trägt unser Kooperationspartner in Gänze.

Von Wertsteigerungen profitieren
Die Immobilienwerte sind in den letzten 40 Jahren in Deutschland um durchschnittlich 2 % pro Jahr gestiegen. Wenn Sie Ihre Immobilie mal verkaufen möchten, profitieren Sie von dieser Preisentwicklung.

Vorkaufsrecht für Ihre Erben
Auch wenn Sie einen Teil Ihrer Immobilie verkaufen, behalten Sie und Ihre Erben das vorrangige Ankaufsrecht an den Anteilen, die Sie veräußert haben.

Möglichkeit des Mehrfachteilverkaufs
Sie haben die Möglichkeit heute einen Teil Ihrer Immobilie zu verkaufen und zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf einen weiteren Teil.

Wir verstehen uns als Full-Service-Makler und möchten Immobilieneigentümern, die über eine Veränderung nachdenken, eine optimale Lösung für ihre individuelle Situation bieten können.

Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie glauben, dass ein Immobilien-Teilverkauf für Sie interessant sein könnte.



AUSZEICHNUNG: FOCUS-SPEZIAL TOP-IMMOBILIENMAKLER 2022

Die VR Immobilien GmbH Fulda wurde in 2022 zum wiederholten Mal von FOCUS-SPEZIAL als einer der Top-Immobilienmakler in Deutschland ausgezeichnet

Das Nachrichtenmagazin FOCUS-SPEZIAL in Kooperation mit ImmobilienScout24 hat für 2022 Ihre Auszeichnungsliste zu Deutschlands Top-Immobilienmakler präsentiert.

Die Marktforschungsstudie wurde im Auftrag von FOCUS von dem unabhängigen Marktforschungsunternehmen Statista durchgeführt. Die Studie basiert auf einer Befragung von rund 13.000 Maklern, welche Kooperationspartner der Plattform ImmobilienScout24 sind oder dem IVD Regionalverband angehören.

Die Auswahl der Makler, welche von dem unabhängigen Marktforschungsunternehmen Statista kontaktiert wurden, erfolgte dabei durch Kollegenempfehlungen. Ausgezeichnet werden jährlich 1.000 Maklerbüros in ganz Deutschland.

Geschäftsführer bei VR Immobilien, Pascal Weß, ist über die Auszeichnung mehr als erfreut „Wir sind sehr stolz darüber, in diesem Jahr erneut als Top-Immobilienmakler ausgezeichnet worden zu sein. Die Zufriedenheit unserer Kunden ist für uns der größte Erfolg und diese Auszeichnung bestätigt unsere tägliche Arbeit sowie unser innovatives Denken und Handeln. Auch zukünftig werden wir unsere Dienstleistungen stetig optimieren und den wandelnden Anforderungen anpassen, um unsere Kunden beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie zu unterstützen."



WIR SIND REGIONAL

Die VR Immobilien GmbH ist Makler mit regionaler Kompetenz und Erfahrung mit Firmensitz in Fulda. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich weit darüber hinaus.



Landkreis Fulda
Rhön
Main-Kinzig-Kreis
Vogelsberg
Hersfeld-Rotenburg



Pascal Weß, Geschäftsführer



Carolin Sprycha



Marco Schüler



Johanna Haase



Sofie Hentschel

DER ENERGIEAUSWEIS: EIN MUSS BEI DER VERMARKTUNG VON IMMOBILIEN

Ohne Energieausweis sollten Sie Ihre Immobilie nicht verkaufen, denn ist gesetztlicher Pflicht-bestandteil bei der Immobilienvermarktung. Risikieren Sie kein Bußgeld und lassen Sie recht-zeitig einen E-Ausweis Ihrer Immobilie erstellen.



Gesetzlicher Pflichtbestandteil beim Verkauf und der Vermietung einer Immobilie

Wer sein Haus oder seine Wohnung verkaufen möchte, benötigt hierzu einen gültigen Energieausweis. Seit 2008 ist dieser beim Verkauf einer Immobilie gesetzlich vorgeschrieben; fehlende oder falsche Angaben zu den Energiewerten können mit hohen Bußgeldern bis zu 14.000 EUR bestraft werden. Deshalb ist es umso wichtiger, hier alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen und den Energieausweis professionell erstellen zu lassen.

Der Energieausweis soll grundsätzlich auf einen Blick zeigen, ob ein Haus viel oder wenig Energie verbraucht. Der Gesetzgeber hat klar definiert, welche Angaben beim Immobilienverkauf gemacht werden müssen. Bereits bei dem Veröffentlichen eines Immobilienangebots sind Angaben zu den Energiekennwerten erforderlich.

Auch ein professioneller Immobilienmakler verfügt über das nötige Know How einen Energieausweis für Ihre Immobilie zu erstellen. Als lokaler Immobilienexperte sind wir hinsichtlich der Erstellung eines Energieausweises geschult und wissen genau, welcher Ausweis für Ihre Immobilie benötigt wird.

Nach einer Besichtigung vor Ort wird der Energieausweis zeitnah ausgestellt, sodass alle gesetzlichen Bestimmungen für den Verkauf oder die Vermietung erfüllt sind.

Ist der Energieausweis Ihrer Immobilie noch gültig?

Ein Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Ist der Energieausweis Ihrer Immobilie noch gültig oder hat dieser bereits seine Gültigkeit verloren? Achten Sie als Immobilieneigentümer bei einem Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie unbedingt auf die Gültigkeit des Energieausweises, um kein Bußgeld zu riskieren. Hier können Sie bereits kleine Fehler teuer zu stehen bekommen.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis: Was ist der Unterschied?

„Der Bedarfsausweis besitzt eine hohe Aussagekraft zum energetischen Zustands des Gebäudes, da Bausubstanz und Anlagentechnik für die Bewertung zugrunde gelegt werden. Der Verbrauchsausweis bildet nur den Energieverbrauch des Gebäudes bzw. der Bewohner der letzten drei Jahre ab. Hier kann man leider meist nicht auf den eigenen Verbrauch Rückschlüsse ziehen." so Dr. Michael Herma, Geschäftsführer des Spitzenverbandes für Gebäudetechnik VdZ.

Lassen Sie sich beraten

Online locken günstige Angebote zur eigenständigen Erstellung eines Energieausweises. Dessen Umsetzung birgt allerdings oft große Hürden und kann schnell überfordern. Wir empfehlen Ihnen, sich bei Unsicherheiten beraten zu lassen. Immobilienexperten, wie wir es sind, erstellen durch ihre Erfahrung und Expertise einen Energieausweis schnell und korrekt.

Sie benötigen einen Energieausweis für eine private Vermarktung? Wir erstellen Ihnen gerne einen Energieausweis Ihrer Immobilie. Oder Sie möchten die Immobilienvermarktung einem Expetern überlassen? Wir beraten Sie gerne hinsichtlich unseres Leistungsangebots.

ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE





TINY HOME – KLEINES HAUS, GROSSES GLÜCK?

Minimalismus und mehr Nachhaltigkeit – weniger in besserer Qualität besitzen heißt die Devise. Mit diesen beiden Richtungen im Hinterkopf hat sich in den letzten Jahren ein Trend zum Kleinen entwickelt: in Deutschland steigt die Nachfrage nach sogenannten Tiny Houses. Wie unterscheidet sich solch ein Minihaus von anderen Haustypen und für wen eignet es sich?

Die Vorteile sind auf den ersten Blick zu sehen:

Tiny Houses brauchen von außen nicht viel Platz und bieten innen durch ein clevers Raumkonzept auf wenig Fläche alles, was man zum Leben braucht. Meist sind sie aus nachhaltigen Materialien wie Holz sowie aus vorgefertigten Modulen gefertigt. Heißt auch: sie sind schnell aufgebaut. Hat ein Tiny House Räder, ist die Flexibilität ein weiterer Pluspunkt, der für das Minihaus spricht.

Wie groß ist ein Tiny House und was kostet es?

Während in den USA durch das Baugesetz festgelegt ist, dass ein Tiny House nicht größer als 37 m² sein darf, gibt es in Deutschland derzeit keine Kriterien für die Größe. Über den Daumen gepeilt ist ein Tiny Home hierzulande bis zu 50 m² groß. Wie groß es im individuellen Fall sein soll, hängt auch immer davon ab, wer einzieht. Bei einer Einzelperson reichen 20 m² aus; bei einer kleinen Familie mit drei Personen sollte es eventuell schon das Doppelte sein. Auch die Preisspanne richtet sich nach Größe, Ausstattung und verbauten Materialien – das kann von 25.000 bis 100.000 EUR reichen.

Tiny House kaufen oder selbst bauen?

In Deutschland gibt es immer mehr Hersteller, die Tiny Houses als Komplettlösungen anbieten. Diese lassen sich ganz individuell auf die jeweiligen Bedürfnisse anpassen.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, ein Tiny House selbst zu bauen. Handwerkliches Geschick und technisches Verständnis sind hier vorteilhaft. Es bedarf einer genauen Planung, denn bei Grundriss, Statik und Ausstattung kommt es auf jedes Detail an.

Welche Einbauschränke sollen wo eingesetzt werden? Kann die Konstruktion eine Zwischenebene tragen? Welche Richtlinien muss ich beachten um bei einem Tiny House auf Rädern TÜV zu bekommen?

Das sind nur drei der vielen Fragen, die sich ein Tiny House Bauherr stellen muss. Ratsam ist es, einen Architekten und eine Baufirma hinzuziehen.

Doch noch bevor man in die Bauplanung startet, sollte man im Idealfall bereits im Vorfeld wissen, wo das minimalistische Eigenheim später stehen soll.

Wo kann ich ein Tiny House aufstellen?

Ein Tiny House kann wie jedes andere Haus auch auf einem Baugrundstück errichtet werden. Das heißt auch, dass die gleichen Regeln für den Erwerb gelten. Auch wenn für ein kleines Haus weniger Baufläche benötigt wird: eine gute Infrastruktur und ein schöner Außenbereich sind auch bei einem Tiny House nicht weniger wichtig. Es gibt auch Tiny House Besitzer, die einen Dauerstellplatz auf einem Campingplatz gemietet haben.

Der Check: ist ein Tiny House etwas für mich?

Wenn Sie bereit sind, mit Ihrer Familie auf kleinstem Raum zu leben und Sie zudem auf große Haushaltsgeräte und viel Mobiliar verzichten können, dann ist ein Tiny House eine denkbare Wohnalternative für Sie.

Auch einen guten Ordnungssinn sollten Sie mitbringen. Denn täglich aufräumen gehört bei einem Tiny House zum Alltag, ebenso dazu wie das Leben ohne Trennwände.

Sie wollen Ihre Wohnsituation ändern und fragen sich, was die optimale Lösung für Sie ist? Gerne beraten wir Sie hierzu, sowie zum Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie.



STADT ADÉ: WAS BEIM UMZUG VON DER STADT AUFS LAND WICHTIG IST

Den Traum vom eigenen Haus mit eigenem Garten und wunderschöner Natur in der unmittelbaren Umgebung möchten sich viele Stadtbewohner erfüllen. Und genau das tun viele auch.

Gerade in Coronazeiten haben besonders die Großstädter den Metropolen den Rücken zugewandt. Doch nicht immer ist das Landleben so wie man es sich gedacht hat. Um das perfekte Zuhause in weniger stark besiedelten und naturreichen Regionen Deutschlands zu finden und Konflikten vorzubeugen, sollte der Umzug gut geplant werden.

Checkliste erstellen

Als erstes empfiehlt es sich, eine Checkliste mit allen Aspekten zu erstellen, die einem persönlich wichtig sind. Das können beispielsweise folgende Fragen sein:

- Arbeite ich im Homeoffice oder fahre ich täglich zur Arbeit?
- Wie gut muss für mich die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs in die Stadt oder andere Orte sein?
- Wie weit dürfen für mich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen entfernt sein?
- Wie steht es um die ärztliche Versorgung in der Region?

Wer beispielsweise von zuhause aus arbeitet, braucht definitiv ein gutes Internet und entsprechende Telefonleitungen. Das ist auf dem Land nicht überall gegeben. Zudem ist die Infrastruktur und die Bahnverbindung im Speckgürtel in der Regel besser als in weiter entfernteren Gebieten.

Laufende Nebenkosten für das Haus

Wer von einer Mietwohnung in ein Haus mit Garten zieht, hat mehr Kostenpunkte als während des Mietverhältnisses. Die Betriebskosten, die Mieter einmal jährlich per Abrechnung vom Vermieter erhalten, werden bewusster wahrgenommen. Außerdem fallen noch weitere Geldausgaben an. Unter anderem für die Abwasserentsorgung, die Grundsteuer oder die Straßenreinigung. Eigentümer geben im Jahr, abhängig von der Wohnfläche, dem Wohnort und der Haushaltsgröße, mehrere tausend EUR für laufende Nebenkosten aus. Regionale Makler kennen die örtlichen Gegebenheiten und können Immobiliensuchende zu anfallenden Kostenpunkten beraten.

Baugrundstück oder Haus auf dem Land kaufen

Mit der wachsenden Nachfrage an Wohnraum auf dem Land steigen auch dort die Preise. Auch Baugrundstücke werden in einigen Regionen immer weniger, was die Suche erschwert. Und wenn Umzugswillige ein Grundstück finden, sind diese oft nicht die einzigen Kaufinteressenten. Um sicher zu gehen, dass es sich wirklich um ein bebaubares Grundstück handelt oder um böse Überraschungen zu vermeiden, ist es ratsam, einen Immobilienexperten an der Seite zu haben. Dieser kann geeignete Immobilien finden, den Kaufprozess mit samt Unterlagenbeschaffung begleiten und, falls notwendig, die alte Immobilie in der Stadt zu einem marktgerechten Preis verkaufen. Außerdem vermeiden Eigentümer durch die Unterstützung eines Maklers Kauffehler, die später unter Umständen nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Denn ist die Immobilie bezahlt, ist es nicht immer leicht den Rückkauf abzuwickeln.

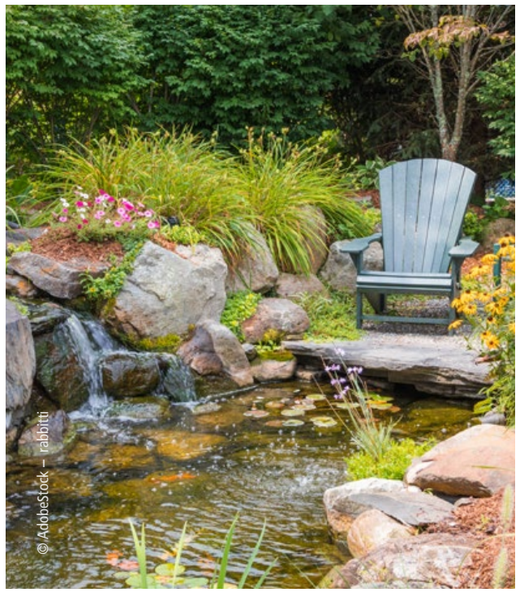
Suchen Sie eine neue Immobilie oder wollen Sie Ihre alte Immobilie verkaufen? Wir haben in der Region das größe Immobilienangebot zu bieten und unterstützen Sie gerne beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.

DER RATGEBER FÜR HAUS & GARTEN

Ein Teich im eigenen Garten ist das Highlight der ganzen Außenanlage. Wie facettenreich ein Teich sein kann, möchten wir Ihnen heute gerne vorstellen. Haben Sie Ihr nächstes Gartenprojekt schon geplant?

Sind Sie eher Typ Zierteich oder Schwimmteich? Ein Gartenteich kann die verschiedenste Ausführung haben – gut umgesetzt trägt das Stillgewässer zur Verschönerung und Belebung eines Gartens bei. Er passt sowohl zu naturbelassenen als auch zu modernen, gradlinigen Gärten. Klassisch findet man in Zierteichen oft Goldfische. Wer es etwas größer und exklusiver mag, gestaltet dem Koi ein Zuhause. Eine schöne Alternative zum reinen Zierteich ist ein Schwimmteich. Hier bekommt der Teich einen weiteren Mehrwert.

Das Anlegen eines Teichs bedarf guter Planung, Umsetzung und Bepflanzen. Entscheidend ist auch die Standortauswahl. Informieren Sie sich vorab gut, wenn Sie ein solches Projekt ohne Landschaftsgärtner angehen möchten. Achten Sie beim Gestalten Ihres Teichs bloß immer darauf, einen leichten Ausstieg für Tiere zu schaffen, die versehentlich in den Teich gefallen sind. Eine kleine Rampe kann hier den Ausstieg erleichtern und das Tier vor dem Ertrinken retten.



KUNDENSTIMME

Kundenzufriedenheit ist unser größter Erfolg. Die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien ist uns ebenso wichtig wie die Zufriedenheit unserer Kunden. Deshalb freuen wir uns, nach einem abgeschlossenen Projekt, immer wieder positives Feedback für unsere Arbeit zu bekommen.

Unsere Kunden schätzen besonders einen raschen und reibungslosen Verkaufsprozess, den wir durch unsere langjährige Erfahrung, unser aktuelles Marktwissen und unser Engangement gewährleisten können.

Werfen Sie gerne einen Blick auf unsere Referenzschreiben und das Feedback unserer Kunden. Hier können Sie lesen, welche Erfahrungen unsere Kunden mit uns gemacht haben und sich selbst davon überzeugen, weshalb Käufer und Verkäufer gerne mit uns zusammenarbeiten.

Wir freuen uns, wenn auch Sie zukünftig zu unseren zufriedenen Kunden zählen.



„Ich kann nur Gutes sagen.
Es war mit allen Beteiligten,
einschließlich Notar,
ein tolles und sympathisches Miteinander.

Ich würde es jederzeit genau so wieder machen.
Vielen Dank dafür.“

★ ★ ★ ★ ★

ILONA K.-G. · VERKÄUFERIN · 01.05.2022

SIE PLANEN EIN NEUES PROJEKT?
UNSERE FIRMENEMPFEHLUNGEN FÜR SIE

Baustoffe

H. Strupp GmbH & Co. KG
Washingtonallee 20, 36041 Fulda
www.holzstrupp.de

Dachdeckerei

Kühnel Bedachungen GmbH
Kinzigstr. 43, 36043 Fulda
www.kuehnel-bedachungen-fulda.de

Dachdeckerei/Zimmerei

Müller + Bug GmbH
Philipp-Reis-Str. 9–11, 36093 Künzell
www.dachdecker-mueller-bug.de

Elektrotechnik

Elektro Herber
Im Streich 2, 36124 Eichenzell
www.elektro-herber.de

Markisen

Rhön Markisen
Obertor 15, 36115 Hilders
www.rhoen-markisen.de

Recycling/Entsorgung

Schmitt Recycling und Entsorgung GmbH & Co. KG
Böcklerstr. 31, 36041 Fulda
www.schmitt-recycling.de

Stuck-, Putz- und Malerarbeiten

Fleischmann oHG
Hundsbacher Weg 15, 36142 Tann
www.maler-fleischmann.de

Stuck-, Putz- und Malerarbeiten

Stuck Putz Witzel GmbH & Co. KG
Marienstr. 23, 36124 Eichenzell-Kerzell
www.stuck-putz-witzel.de

Tiefbau

Alfred Wende GmbH & Co. KG
Schimmelstr. 1, 36043 Fulda-Bronnzell
www.wende-erdbau.de

ERFOLGREICH VERMARKTET

Diese und mehr als 160 weitere Objekte konnten wir in den letzten 12 Monaten bereits für unsere Kunden erfolgreich vermarkten.



Eigentumswohnung in Fulda



Zweifamilienhaus in Steinau an der Straße



Einfamilienhaus in Hünfeld

IMMOBILIEN-ANGEBOTE

Alle aktuellen Immobilienangebote finden Sie auf unserer Website.
www.v-r-immobilien.de

VR Immobilien
Durch die Bank gute Immobilien

Am Bahnhof 12 | 36037 Fulda
Tel. 0661 296 979 60 | info@v-r-immobilien.de
www.v-r-immobilien.de

Dieses Magazin wurde auf 100 % Recyclingpapier gedruckt.



VR Immobilien
Durch die Bank gute Immobilien

Marktführer in der Region

VR Immobilien GmbH

Am Bahnhof 12
36037 Fulda

0661 296 979 60
info@v-r-immobilien.de

Ihr Full-Service-Makler in der Region

Entspannt (ver)kaufen oder (ver)mieten

www.v-r-immobilien.de

© AdobeStock – Pixel-Shot