



# ImmBlick.MG

## **Aus Alt mach Neu**

Wertvolle Tipps ein Haus oder eine Wohnung zu sanieren.

## **Immobilie in der Krise**

Wie sollte der Eigentümer reagieren? Das beantwortet Rechtsanwalt Andreas Heinen

AUSGABE

**03**

Dezember

2021

## **Spekulationssteuer beim Verkauf**

Was ist zu beachten? Informationen erhalten Sie von Steuerberater Roland Beckers

## **Verkaufsbegleitung**

Wie kann der Makler hierbei unterstützen? Birgit Carstensen gibt einen kurzen Einblick.

# Kennen Sie diese Gratis Ratgeber?

## Einfach downloaden

Diese und 10 weitere Ratgeber/Checklisten finden Sie auf [www.immobilien-carstensen.de/ratgeber.xhtml](http://www.immobilien-carstensen.de/ratgeber.xhtml) zum Download. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen auch gerne telefonisch unter 02161-828144 zur Verfügung oder bestellen Sie bei uns ein gedrucktes Exemplar.



### PRIVATER IMMOBILIENVERKAUF ... 36 Seiten

Von der Preisfindung bis zur Schlüsselübergabe – erfolgreich zum Top-Preis verkaufen.

Inhalt:

- Der Zeitfaktor
- Die Wertermittlung
- Die Bewerbung einer Immobilie
- Anfragen und Besichtigungen
- Der Kaufvertrag



### IMMOBILIE GEERBT ... 32 Seiten

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben.

Inhalt:

- Geerbt ... und nun?
- Die Klärung der Nachlassregelung
- Annehmen oder Ausschlagen
- Die Erbschaftssteuer
- Der Wert der Erbimmobilie
- Die Nutzung der Erbimmobilie



### WOHNEN IM ALTER ... 48 Seiten

Seniorenrechtliches Wohnen ist eine Frage der guten Planung.

Inhalt:

- Das Jetzt kommt vor der Zukunft
- Vom Hindernis zur Barrierefreiheit
- Wohnraum umbauen oder umnutzen
- Vermietung einzelner Räume oder eines Gebäudeteils
- Wohnen mit Komfortvorteil
- Die Marktlage nutzen
- Bleiben und genießen
- Gut beraten in die Zukunft

# Herzlich willkommen bei Carstensen-Immobilien



Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Freundinnen und Freunde  
von Carstensen-Immobilien!

Wir sagen Danke. Danke für die vielen Rückmeldungen und Anregungen auf die zweite Ausgabe unseres Immobilienmagazins **ImmBlick.MG**. Es freut uns sehr, dass wir Ihnen mit neuen Kontakten, Anregungen und Tipps helfen konnten.

Auch mit der dritten Ausgabe möchten wir Ihnen, unseren Kunden und allen Immobilieninteressierten, nicht nur jede Menge spannenden Lesestoff mit Informationen aus Ihrer Heimat bieten, sondern Sie auch über viele Themen rund um die Immobilie auf dem Laufenden halten.

Sicherlich möchten Sie erfahren, wie sich die **Preise für Wohnimmobilien** in der Vitusstadt entwickelt haben und wo die Reise vielleicht noch hin geht. Als Kaufinteressiert sind Sie sicherlich neugierig auf die Entwicklung der **Bauzinsen**. Erfahren Sie auch, was es mit dem **Energieausweis** auf sich hat. Lernen Sie außerdem, welche Vorteile **virtuelle Besichtigungen** beim Immobilienverkauf bringen.

Sie finden in diesem Magazin Ratschläge zum Thema **Immobilienanierung** genauso, wie wertvolle Handlungshinweise eines Rechtsanwaltes, wenn sich die eigene **Immobilie in der Krise** befinden sollte. Hinweise zur **Spekulationssteuer** beim Immobilienverkauf liefert Ihnen ein Steuerberater.

Wen Sie fragen können, wenn Sie im Alter mehr Geld aus der Immobilie gewinnen und trotzdem wohnen bleiben möchten, wird ebenfalls angesprochen.

Vielen Dank auch für die vielen Einsendungen zu unserem **Kreuzwort-Rätsel**. Lernen Sie den Gewinner des Gutscheins kennen und versuchen auch Sie Ihr Glück bei dem neuen Rätsel.

Nicht zuletzt empfehlen wir unsere kostenlosen Ratgeber und das weihnachtliche **Nussecken-Rezept**, das Birgit Carstensen und Heike Goergens für Sie ausgesucht und gebacken haben.

Selbstverständlich finden Sie auch Auszüge aus unseren aktuellen Immobilien-Angeboten. Vielleicht ent-

decken Sie sogar dabei Ihr Traumhaus? Oder möchten Sie sich einen Vorsprung bei der Immobiliensuche sichern? Dann lassen Sie sich auf unserer Homepage [www.immobiliencarstensen.de](http://www.immobiliencarstensen.de) als Suchkunde registrieren. Über neue Immobilien werden Sie dann zügig informiert. Oder folgen Sie uns in den sozialen Medien – auf unserem Facebook-Account [www.facebook.com/immobiliencarstensen](http://www.facebook.com/immobiliencarstensen) veröffentlichen wir die aktuellen Angebote zuerst!

Gerne empfehlen wir Ihnen auch unsere Anzeigenpartner in dieser Ausgabe.

Zum guten Schluss möchten wir Ihnen und Ihren Lieben ein besinnliches Weihnachtsfest und ein zufriedenes Jahr 2022 wünschen. Passen Sie gut auf sich auf und bleiben Sie gesund!

Ihre

Birgit und Arno Carstensen.

*B. Carstensen A. Carstensen*

## INHALT

Energieausweis	4
Immobilienpreise in Mönchengladbach	6-7
Rätsel	8
Gewinner letzte Ausgabe	9
Aus alt mach neu	10-11
In der Weihnachtsbäckerei: Rezept Nussecken	12
Immobilie in Not	13
Es war einmal ...	14-15
360° Immobilienrundgänge	16
Spekulationssteuer beim Verkauf	17
Altbausanierung	18
Verkaufsbegleitung	19
Mehr Geld im Alter	20
Mehrwert mit mehr Herz	21
Unsere aktuellen Angebote	22-23

# Alles im grünen Bereich?

## Der Energieausweis ist Pflicht!

**Bei Vermietung oder Verkauf von Wohnimmobilien muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Immer noch tun sich aber Immobilienverkäufer und Vermieter schwer damit welcher Ausweis der Richtige ist. Fehlerhafte Angaben können mit hohen Bußgeldern belegt werden.**

### Informationen zu den Energiekosten

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Zustand einer Immobilie. Interessenten sollen so objektive Information darüber bekommen, mit welchen Energiekosten sie zu rechnen haben. Der Energieausweis soll auf einen Blick zeigen, ob eine Immobilie viel oder wenig Energie „verbraucht“. Wie bei elektrischen Geräten ist im Energieausweis eine Verbrauchssampelpel abgebildet. Rot steht für schlechte Energiewerte. Grün für gute.

### Verbrauch oder Bedarf?

Das Gesetz definiert klar, welche Angaben gemacht werden müssen und unterscheidet zwischen dem verbrauchsorientierten und dem bedarfsorientierten Energieausweis. Der Verbrauchsausweis basiert auf einer Schätzung des Energieverbrauches. Beim Bedarfsausweis wird der energetische Zustand einer Immobilie berechnet. Für den Verbrauchsausweis werden die Energieverbrauchsdaten der letzten drei aufeinanderfolgenden Abrechnungsperioden herangezogen. Das Ergebnis ist somit von der Energienutzung der Bewohner geprägt und kann für eine energetische schlechte Immobilie einen guten Wert erzielen. Beim Bedarfsausweis werden für die Ermittlung der Energiewerte objektive Daten wie der Zustand der Fenster, die Dämmung des Daches und der Fassade oder der Zustand der Heizung zu Grunde gelegt. Er liefert dadurch ein objektiveres Bild.

Immobilien mit einem Baujahr vor 1965 oder deren Bauantrag vor 1977 gestellt wurde und die nicht energetisch saniert wurden, benötigen einen Bedarfsausweis. Hat die Immobilie weniger als 5 Wohneinheiten ist ebenfalls ein Bedarfsausweis gefordert. Da für Neubauten noch keine Verbrauchswerte vorliegen, kommt auch hier der Bedarfsausweis zum Zuge.

Bei Immobilien mit mindestens 5 Wohnungen oder die nach 1977 gebaut wurden, reicht ein Verbrauchsausweis. Entspricht die Immobilie der Wärmeschutzverordnung von 1977, reicht ebenfalls der Verbrauchsausweis. Denkmalgeschützte Immobilien

unterliegen nicht der Ausweispflicht.

### Beratung hilft weiter

Wer einen Energieausweis ausstellen lassen möchte, ist oft überfordert. Schließlich wimmelt es im Internet nur so vor günstigen Angeboten. Diese sind nicht immer von guter Qualität. Eigentümer sollten nicht an der falschen Stelle sparen und sich z. B. von ihrem Immobilienmakler beraten lassen. Der Immobilienexperte weiß, wem bei der Ausstellung zu vertrauen ist und welcher Ausweistyp für ihre Immobilie am besten geeignet ist.

### Fragen zum Thema „Energieausweis“?

Auf [www.immobilien-carstensen.de](http://www.immobilien-carstensen.de) finden Sie eine kostenlose 16-seitige Checkliste „Energieausweis“ zum Download. Oder wenden Sie sich an Birgit und Arno Carstensen unter Tel. 02161-828144. Fragen kostet nichts!



ANGABEN FÜR  
DEN ENERGIEAUSWEIS

Welche Kennzahlen Sie für einen  
verbrauchsorientierten Energieausweis benötigen.

CHECKLISTE



### REIHENHAUS ... MG-WINDBERG ... SOLIDE UND WERTBESTÄNDIG

- Klassiker ... ideale Größe für ein Paar
- ansprechende Lage
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- ausgebauten Dachgeschoss
- kleiner idyllischer Garten ... Süd-West-Lage

Energiewert: V, 138,7 kWh, Gas, BJ 1967, E



### EINFAMILIENHAUS ... SCHWALMTAL

- 4,5 Zimmer
- Doppelgarage ... weitere Stellplätze
- großes Grundstück
- ideal für Tierliebhaber

Energiewert: B, 153,8 kWh, Gas, BJ 1988, E

Anzeige



Diese können dann Dienstags bis Freitags von 13 bis 17 Uhr und Samstags von 10 bis 13 Uhr abgeholt werden.

Neben den süßen Köstlichkeiten bietet der Tortenmann auch eine Vielzahl an Variationen für den herzhaften Geschmack. So zaubert er aus Brot, Käse und Wurst



tolle Torten.

Schildkröten, Spinnen, Totenköpfe – alles zum Anbeißen. Peter Schuster hat ein Händchen für Torten in außergewöhnlichen Formen. Hier wird jeder Anlass zum Fest: Ob Hochzeit, runder Geburtstag, Muttertag oder ein Betriebsfest.

Seit 2019 findet man den Tortenmann in seinem eigenen kleinen Laden in MG-Bettrath.

Auf Facebook und Instagram gibt es regelmäßig Neuigkeiten über das aktuelle Kuchenangebot.



Vegane Torten sind selbstverständlich auch möglich.

Sie sind neugierig geworden? Dann schauen Sie sich die verschiedenen Torten auf der Homepage an.

**Bestellungen bitte an:  
Der Tortenmann**

Graf-Haeseler Str. 31  
41066 Mönchengladbach  
Tel: 015233984221  
www.der-tortenmann.de

# Wohin geht die Reise?

## Immobilienpreise in Mönchengladbach

**2020 ging die Anzahl der verkauften Wohnhäuser und Wohnungen in Mönchengladbach weiter zurück. Im ersten Halbjahr 2021 schien sich dieser Trend fortzusetzen. Zuletzt hat sich die Angebotsseite in der Vitusstadt aber wieder belebt.**

### Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis

2020 wechselten rund 9 Prozent weniger Einfamilienhäuser in Mönchengladbach ihre Eigentümer. Bei Wohn- und Teileigentum lag der Rückgang noch deutlich höher. Kein Wunder, dass bei anhaltend hoher Nachfrage die Preise auch in der Vitusstadt gestiegen sind. Im letzten Jahr wurden bei Familienwohnhäusern Anstiege im Bereich von 13 bis 18 Prozent auf Jahressicht ausgewiesen. Begünstigt wird dies durch historisch gesehen günstiges Baugeld.

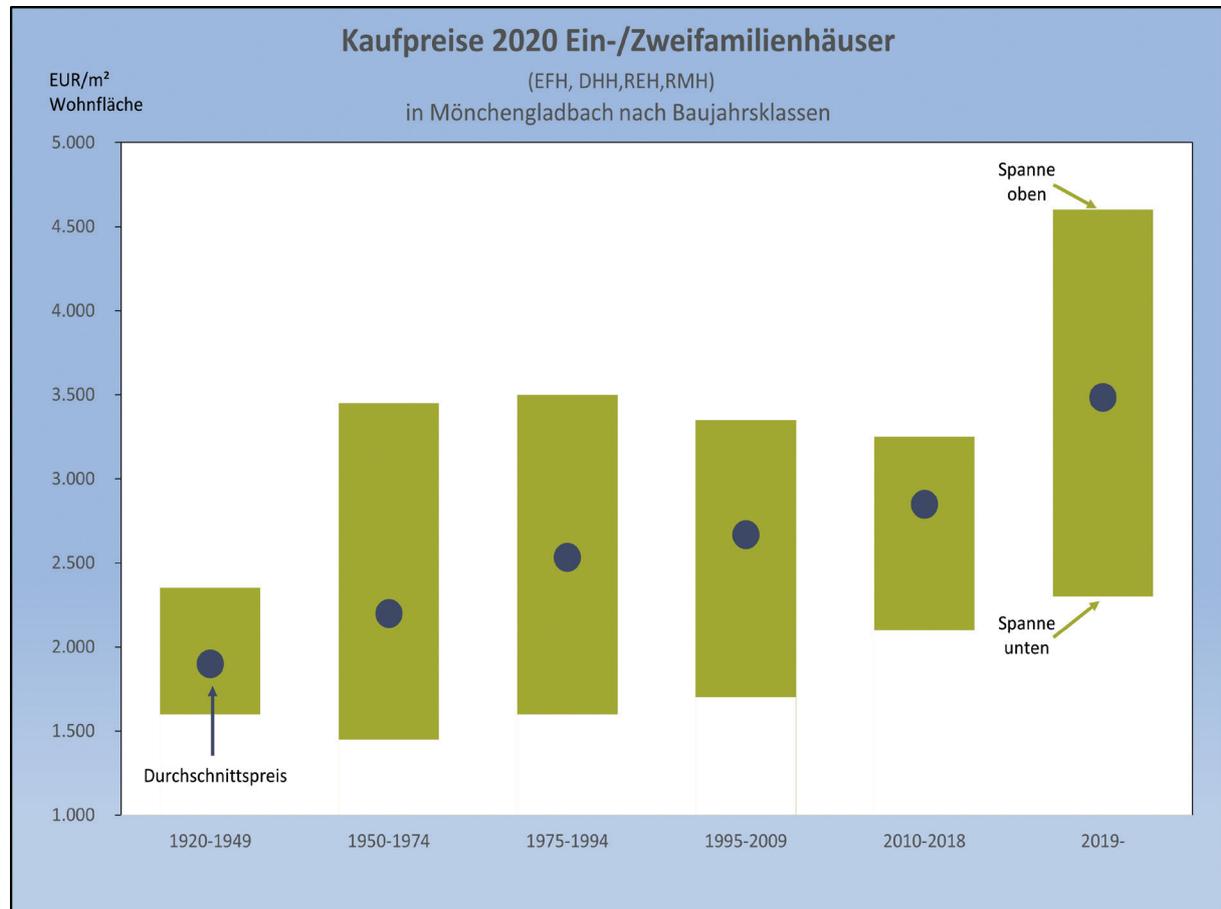
### Hohe Preisspannen

Je nach Lage, Ausstattung und Modernisierung lagen die Verkaufspreise in den einzelnen Baujahrsklassen weit auseinander (s. Grafik). Für ähnlich alte Häuser

mit vergleichbarer Wohnfläche wurden Preisspannen von mehr als 1.700 EUR/m<sup>2</sup> bezogen auf die Wohnfläche ausgewiesen. Das können dann schon mal sechsstellige Preisunterschiede je nach Lage und Ausstattung sein.

### Trend 2021

Die aktuellen Angebotspreise lassen vermuten, dass sich der Preisanstieg bei Wohnimmobilien in Mönchengladbach 2021 zuletzt verlangsamt hat. So weist ein großes Immobilienportal für Mönchengladbach für den Herbst 2021 nur noch einen durchschnittlichen Anstieg der Angebotspreise von ca. 1,6 Prozent gegenüber dem Sommerquartal bei Häusern aus. Auch bei den Wohnungen könnte sich das Preistempo seit dem Sommer verlangsamt haben. Die Angebotspreise zeigten nur noch einen durchschnittlichen Anstieg von 0,1 Prozent. Manche führen diese Entwicklung auf einen erwarteten weiteren Zinsanstieg zurück und der in einzelnen Segmenten gestiegenen Anzahl angebotener Immobilien zurück.



**Ausblick 2022**

Billiges Geld und hohe Nachfrage haben die Preise in den letzten Jahren nach oben getrieben. Nach dem starken Preisanstieg wird von vielen Experten für 2022 kein Ende des Booms erwartet, mittelfristig ist eine Beruhigung jedoch möglich. So wird berichtet, dass Kaufinteressenten bei Eigentumswohnungen preiskritischer geworden sind. Dies dürfte auch damit zusammenhängen, dass bei diesen Immobilien Rendite-Überlegungen ausschlaggebender sind als der Wohlfühlaspekt bei selbstgenutzten Häusern.

Angesichts gestiegener Inflationsraten werden Auswirkungen auf Kreditzinsen erwartet, so dass die Finanzierung für Kaufinteressenten teurer wird. Auf der anderen Seite bleibt angesichts geringer Neubauszahlen die Nachfrage aber hoch, was die Verkaufspreise wiederum stützen sollte.

**Unser Tipp**

Eigentümer, die für ihre weiteren Planungen eine individuelle und detaillierte Einschätzung zu Ihrer Immobilie haben möchten, nutzen den Gutschein auf der Rückseite dieses Magazins oder melden sich für eine (telefonische) Erstberatung unter 02161-828144.

**Meisterbetrieb**

Ihr zuverlässiger Partner  
rund um das Thema  
Wärme-Wasser-  
Wohlbefinden

Dünner Str. 56  
41066 Mönchengladbach  
Tel.: 599 231 4  
Fax: 599 231 5  
info@cerra-shk.de

**Tätigkeitsschwerpunkte****Immobilie**

- An- und Verkauf
- Finanzierung und Verwaltung
- Wohnungseigentum und Miete
- Immobilien in der Krise (Kreditkündigung, Zwangsverwaltung- und versteigerung)

**Vertrag**

- Kooperation und Joint Venture
- Provisions- und Treuhandverträge
- Kauf-/Miet-/Dienst- und Werkverträge
- „Der verständliche Vertrag“

**ANDREAS HEINEN****Rechtsanwalt**

www.ra-heinen-mg.de  
Am Spielberg 10  
41063 Mönchengladbach  
Tel. 02161 13011  
mail@ra-heinen-mg.de

# 50,- Euro Gutschein vom Tortenmann in MG gewinnen



Notvorrat	Irrtümer (lat.)	Windrichtung	Männernamen		Fischöl		histor. span. Königreich	Filmferkel	sächlicher Artikel		Spannungswandler (Mz.)		König von Norwegen † 1991	Herumtreiber	Volksstamm in Westafrika
							Grill					4			
Backwürze		2							offene Fuge						
pur, sauber					Zugtier-Halsbügel		dt. Kurienkardinal † 1968			Wortteil: natürlich, naturbelassen	Landgut in den USA	Adriansel			
				Roman von Jack London		dt. Komponist (Ludwig van ...)									
süd-deutsch: Mädchen			Koranabschnitt					kubanischer Tanz im 4/4-Takt		in hohem Grade			Dummheit		
						Teil einer Maschine						dunkel			chem. Zeichen für Selen
zweisitziges Fahrrad	Mixgetränk mit Früchten	Fabelname des Bären					Kurort in Graubünden		Einnahme						
Abk.: Berufsakademie			süd-amerikanischer Kuckuck		Extremität				übermäßig		von Sinnen				
					elektr. geladene Teilchen		Süßwasser-raubfisch						Wulst an einer Säule		Abk.: Rhesusfaktor
Staat in Zentralafrika			Hilfswerkzeug zum Zeichnen			8				Verfasser	Landstreitmacht				
Elan, Schwung		Balkanfriedens-truppe (Abk.)		1			griech. Göttin der Jugend	ein Wildgemüse				6			
			munter, aktiv	fast, beinah							Stadt im Hennesgau				seem.: anwerben
deutscher Vizeadmiral †	Leichengift	Schiffsanlegeplatz			Schmierstoffabfall		nervöses Muskelzucken		Streit-schlichter		nieder-deutsch: Bauer		Initialen der Allende		
Edelpelz		Sumpfgas zum Flechten			Heißgetränk				österr. Dichter † 1926			weißes liturgisches Gewand	Zimmer		
					Laubbaum		großer Raubfisch			Artunterteilung					
Leiter des Kirchenchores			Arbeitsweise						7		englisches Fürwort: sie			lateinisch: Götter	
						Hptst. von New Mexico (Santa ...)		Kirmesstand							
		5								Werkzeug z. Reifenwechsel				3	
Singvogel, Stieglitz			Windschattenseite				rotes Wurzelgemüse						unbestimmter Artikel		

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Bitte senden Sie das Lösungswort bis zum **15.01.2022** an [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Unter allen richtigen Einsendungen wird ein Gutschein verlost. Die Gewinnerin oder der Gewinner wird von uns kontaktiert. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

# And the winner is ...

## "Freude über gewonnenen Gutschein"

Manfred K. hat das Rätsel in der 2. Ausgabe unseres Magazins **ImmBlick.MG** gelöst. Unter allen richtigen Einsendungen wurde er ausgelost. Er und seine Frau freuen sich riesig über einen Gutschein in Höhe von

50 EUR für das Restaurant Neuzeit in Neuwerk. Carstensen-Immobilien und auch Inhaber Hasan Arici wünschen dem Ehepaar K. einen guten Appetit und einen schönen Aufenthalt im Restaurant Neuzeit.



Anzeige

### LANDINSICHT

Umzüge, Haushaltsauflösungen & Entrümpelungen

#### Ihr zuverlässiger Partner bei Umzügen, Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen

Umzüge und Haushaltsauflösungen bedeuten oftmals eine große Belastung im Alltag. Dies nehmen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne ab. Mit Effizienz, Umsicht und vor allem Rücksicht auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Umstände erledigen wir Ihren Auftrag zuverlässig.



Klever Straße 66 40477 Düsseldorf

#### Ihre Ansprechpartnerin:

Nathalie Jäschke

☎ 0211 - 930 700 44

Mo-Fr 07-20 Uhr, Sa 09-17 Uhr

info@landinsicht-nrw.de



# Aus alt mach neu

## Ein Haus oder eine Wohnung sanieren

**Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren. Der Wohnkomfort steigt, die Heizkosten sinken, die Umwelt wird geschont und der Immobilienwert erhöht sich. Was gilt es zu beachten und wie lassen sich ausufernde Umbaukosten verhindern?**

Wer eine Bestandsimmobilie kauft oder erbt und sie bewohnen will, wird sie meist vor dem Einzug sanieren. Häufig waren die Verkäufer schon älter und hatten in den zurückliegenden Jahren kaum investiert. Auch waren die Grundriss-Vorlieben in den 1970er und 1980er Jahren andere als heute.

Die Wohnzimmer waren großzügig, die Küchen und Zimmer eher klein. Daher werden häufig die Grundrisse verändert. Kurz: Wer in ein frisch erworbenes Eigenheim einzieht, auch wenn es schon einige Jahrzehnte auf dem Buckel hat, will dass es beim Einzug seine Traumimmobilie ist.

### **Kalkulieren und Puffer einplanen**

Einige Dinge sollten Sanierer beachten. Sie sollten eine genaue Kalkulation der Umbaukosten anfertigen und finanzielle Puffer für unvorhersehbare Ausgaben einplanen. Viele Neueigentümer, müssen ein Darlehen abbezahlen und der Großteil ihrer Ersparnisse ist bereits als Eigenkapital in den Immobilienerwerb geflossen.

Für die folgenden Sanierungsarbeiten sollte also genug Geld vorhanden sein. „Im Übrigen kann eine Baufinanzierung mit einem Modernisierungsdarlehen verbunden werden, sofern es sich um wertsteigernde

Maßnahmen handelt“, erläutert Arno Carstensen. Gemeinsam mit Birgit Carstensen leitet er Carstensen-Immobilien. Er kennt sich mit Sanierungen von Immobilien aus, nicht zuletzt, weil viele Bestandsgebäude von ihren neuen Eigentümern umgestaltet werden.

### **Arbeitsaufwand realistisch einschätzen**

Wer einen Großteil der Arbeiten selbst beziehungsweise mit Freunden und Verwandten durchführen will, sollte die handwerklichen Fähigkeiten sowie den Zeitaufwand realistisch einschätzen. Oft wird beides „schöngerechnet“. Private Helfer müssen über die Bauberufsgenossenschaft ([www.bgbau.de](http://www.bgbau.de)) gegen Unfälle versichert werden.

### **Gewährleistungsansprüche und Bauantrag**

Zu bedenken ist, ob man sich und seinen Helfern zutraut, ein Bad mit allen Installations- und Elektroarbeiten umzugestalten. „Übernimmt diese Arbeiten ein Fachbetrieb, besteht ab Abnahme in Abhängigkeit vom Umfang der Arbeiten und den anzuwendenden Vorschriften (BGB oder VOB/B) ein Gewährleistungsanspruch,“ gibt Rechtsanwalt Andreas Heinen zu bedenken. Er ist auf Immobilienrecht spezialisiert.

Kleine Verschönerungsmaßnahmen wie das Streichen der Zimmer oder das Verlegen neuer Bodenbeläge können zumeist von Laien durchgeführt werden. Bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz müssen Bauanträge eingereicht und Architekten und Statiker hinzugezogen werden. Das gilt beispielsweise für Grundrissanpassungen, bei denen tragende Wände rausgenommen oder versetzt werden.

Genehmigungspflichtig sind außerdem Anbauten wie Wintergärten oder Dachausbauten, Anpassungen der Schornsteinanlage sowie größere Fassadeneingriffe. Bis ein Bauantrag bewilligt wird, vergehen zumeist mehrere Wochen. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Für den Antrag ist eine Gebühr fällig, die bei 0,5 Prozent der geplanten Bausumme liegt.

### **Bausubstanz prüfen lassen**

Ein Bauingenieur oder Architekt sollte auch die Bausubstanz und den Untergrund checken. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, muss die Denkmalschutzbehörde über geplante Veränderungen informiert werden. Sie bestimmt zum Beispiel beim Fensteraustausch darüber, welche Art Fenster eingebaut



werden müssen, welche Farben und Materialien zu verwenden sind. Während der Umbaumaßnahmen sollten Bauherren ein Bautagebuch führen, um die Arbeiten zu dokumentieren. Auch Fotos sind hilfreich. Das vereinfacht die Abnahme.

### Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse

„Je nach Art der Maßnahme gibt es zudem zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank. Das gilt zum Beispiel für die Gewinnung erneuerbarer Energie, einen besseren Einbruchschutz oder energetische Sanierungen. Hier helfen Makler oder andere Immobilien-Experten weiter“, erläutert Arno Carstensen. Bei älteren Gebäuden, die umfassend saniert werden, sind energetische Verbesserungen verpflichtend.

#### Sie haben Fragen



oder wollen mehr zur Sanierung einer Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an Carstensen-Immobilien, Telefon: 02161-828144, E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de). Auf [www.immobilien-carstensen.de](http://www.immobilien-carstensen.de) finden Sie zudem den kostenlosen Ratgeber „Eine Immobilie sanieren“.



### EINE IMMOBILIE SANIEREN

Schöner wohnen und  
nachhaltig den Wert steigern.

RATGEBER

Anzeige



**farbDESIGN  
&  
WERKstatt**

Malerfachunternehmen & Bausachverständiger



**Ausführung sämtlicher  
Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Thomas van Baal  
Auf den Kempen 97a  
41352 Korschenbroich

Tel. 021 61.475 93 84  
Mobil 0152.58584766  
[farbdesignundwerkstatt.de](http://farbdesignundwerkstatt.de)

Anzeige



**NEUBIG**

SCHREINEREI

Hocksteiner Weg 31  
41189 Mönchengladbach  
Telefon 02161-66 27 00  
Mobil 0171- 83 31 798  
[www.schreinerei-neubig.de](http://www.schreinerei-neubig.de)

# In der Weihnachtsbäckerei ...

## Rezept Nussecken



(Das Rezept bekam Birgit Carstensen vor 30 Jahren von der Mutter eines Freundes.)



**Teig:** 300 g Mehl  
1 gestr. TL Backpulver  
130 g Zucker  
1 Packung Vanillezucker  
2 Eier  
100 g Butter  
Zimt nach Geschmack

**Zum Bestreichen:** Waldbeermarmelade

**Belag:** 200 g Butter  
200 g Zucker  
2 Päckchen Vanillezucker  
4 EL Wasser  
gemahlene, evtl. teilweise gehackte Haselnüsse, insgesamt 400 g  
Zartbitterkougurtüre

Die Zutaten für den Teig verrühren und auf ein gefettetes Backblech geben. Auf dem Teig die Marmelade verstreichen. Die Zutaten für den Belag verrühren und über die Marmelade geben.

Bei 200°C (Ober- und Unterhitze) ca. 20 Minuten backen.

Nach dem Erkalten mit Kougurtüre verzieren. **Guten Appetit!**

Die Nussecken wurden im Handumdrehen im Büro von uns verspeist.



### Unser Tipp für Sie:

Da der Teig sehr klebrig ist, rollen Sie diesen mit Klarsichtfolie aus, dann geht es einfacher!

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Nachbacken!



Gebacken von Heike Goergens und Birgit Carstensen

# Immobilie in der Krise

## Wie sollte ich reagieren?

Wenn die Immobilie in Gefahr ist, benötigen Sie rechtliche Beratung und Hilfe einer Anwaltskanzlei, denn es steht viel Geld auf dem Spiel.

### 1. Ursachen für eine Krisensituation

- rückständige Finanzierungsraten;
- drohende oder bereits erfolgte Kreditkündigung;
- nicht entrichtete Grundbesitzabgaben;
- Schulden beim Finanzamt oder bei Sozialversicherungsträgern;
- Zwangssicherungshypotheken durch Gläubiger nach verloren gegangenen Gerichtsverfahren;
- drohende oder bereits eingeleitete Zwangsversteigerungsmaßnahmen bezogen auf die Immobilie;
- Anordnung einer Zwangsverwaltung (vornehmlich bei Mehrfamilienhäusern zur Abschöpfung der Mieterträge);
- Erbimmobilie mit zerstrittener Erbengemeinschaft

### 2. Generelle Empfehlungen

- nicht warten, bis sich die Situation weiter verschärft;
- aktives Zugehen auf den Forderungsinhaber/ Gläubiger/Miterben;
- Unterbreitung von Angeboten auf Zwischenlösungen wie Stundung und/oder Ratenzahlung, um vorübergehende Zahlungsprobleme zu überbrücken;
- oder endgültige Lösungen wie Vergleich/ Abfindung, freihändiger Verkauf der Immobilie anzubieten;
- Suche nach Verbündeten in der Krise (Familienangehörige, Freundes- und Bekanntenkreis, Arbeitgeber, Geschäftspartner, Umschuldungsbank)
- Inanspruchnahme von Beratung (Verbraucherzentrale, Schuldnerberatung, Finanzierungsberater, auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwälte, Insolvenzrechtler);



Rechtsanwalt Andreas Heinen

### 3. Bereiten Sie den Ausweg aus der Krise vor, indem Sie die Beratung erleichtern

- Prüfung Marktwert der Immobilie durch Einholung einer externen Markteinschätzung (Quellen: BORIS NRW für Grundstückswerte, Gutachter, Qualitätsmakler, Eigenrecherche);
- bei notleidenden Krediten: Darlehensverträge herausuchen und Kernzahlen wie den aktuellen Schuldenstand, Restlaufzeit, Sonderkündigungsrecht ermitteln;
- Grundbuchinhalt prüfen (aktuellen Grundbuchauszug beim Amtsgericht gegen geringe Gebühr einholen)
- alle Objektunterlagen zusammenstellen (Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung, Berechnung m<sup>3</sup> umbauter Raum, Gebäudeversicherungspolice, Anschaffungsrechnungen, Energieausweis, Erstellung ansprechender Fotos von innen und außen);
- mit Hilfe von Experten alle Rechtsmittel ausschöpfen, um Zeit für die Entwicklung eines Abwehrkonzepts zu gewinnen;
- Rücklagen in Form einer „Kriegskasse“ bilden, um Aufwendungen für Beratungen auch bezahlen zu können.

### 4. Spezialthema: die Erbimmobilie

Dazu erfahren Sie in der nächsten Ausgabe von **ImmBlick.MG** näheres!

Andreas Heinen  
Rechtsanwalt aus Mönchengladbach

# Es war einmal ...

## November 2021

### Weihnachten steht vor der Tür. Die Corona Pandemie hat uns wieder fest im Griff.

Preisexplosion, ob beim Sprit, Öl, Gas, Wohnungsmarkt: Alles ist irgendwie außer Kontrolle. Die Inflation entwertet Vermögen. Was tun? Diese Frage bekomme ich oft von meinen Kunden und Interessenten gestellt.

### Apropos stürmisch....

Mein tägliches Doing ist, in der Immobilienbranche als selbstständiger Baufinanzierer tätig zu sein. Meine Branche erlebt seit Beginn der Corona Pandemie einen erheblichen Umbruch. Steigende Kaufpreise und mittlerweile auch moderat steigende Zinsen und kein Ende ist in Sicht.

### Droht hier perspektivisch eine Immobilienblase?

Wo geht die Reise hin? Wie es aktuell ist, so sollte es meiner Meinung nach nicht weiter gehen.

### Die Probleme bzw. Lösungen liegen auf der Hand.

1. Die exorbitanten Kaufpreise führen zu sehr großen Beleihungsproblemen, d.h. die Banken benötigen mittlerweile eine gute Bonität und hohen Eigenkapitaleinsatz, i.d.R. mehr als die Kaufnebenkosten, die

schon ca. 13 % des Kaufpreises ausmachen.

Alternativ werden Darlehen gewährt und die Zinssätze sind annähernd an die zwei Prozent. Da platzen schnell mal Träume bzw. Wunschvorstellungen von Kunden, in Bezug auf die monatliche Rate.

Kapitalanlegerfinanzierungen, gerne ohne Eigenkapital sind kaum noch möglich, da die Objektwerte es nicht mehr hergeben. Deutsche Großbanken haben sich teils komplett aus dem Anlagemarkt verabschiedet.

### 2. Wo stehen wir aktuell ?

Im Januar 2021 gab es für eine 10 jährige Zinsbindung einen Zinssatz von 0,76 %, Im November kostet das gleiche Darlehen 1,06 % . Quelle : Interhyp Zinschart

### Ist eine Trendwende zu erkennen?

Die Nachhaltigkeit der aktuellen Inflation wird von den großen Noten- und Zentralbanken unterschiedlich bewertet: Die Europäische Zentralbank (EZB) lässt den Leitzins und den Umfang der Anleihekäufe weiterhin unverändert, trotz deutlich steigender Inflation, um den aktuellen Wirtschaftsaufschwung

## Zinsentwicklung der vergangenen 10 Jahre



Grafik: Interhyp AG

nach der Corona-Pandemie nicht zu gefährden. Die amerikanische Notenbank Fed hingegen will ihre Anleihekäufe zurückfahren. Dennoch ist es mit Blick auf die Entwicklung der Inzidenzwerte und Liefer-schwierigkeiten, trotz Konjunkturbelebung und steigender Renditen, zu früh, um von einer generellen Trendwende zu sprechen.

#### **Womit kann ich meinen Kunden aktuell einen echten Mehrwert bringen?**

Immobilieninteressierte mit einem konkreten Objekt im Blick und einer tragfähigen Finanzierung sollten nicht auf niedrigere Konditionen spekulieren.

Eigentümer mit laufendem Darlehen, die zwischen 2011 und 2013 finanziert haben, sollten ein Forward-Darlehen in Betracht ziehen, falls ihre zehnjährige oder längere Zinsbindung demnächst ausläuft. Diese sind mit einem Sonderkündigungsrecht kündbar. Die Kunden sind noch an Konditionen gewöhnt zwischen 3-5 % Zins. Dadurch, dass in den Jahren schon gut getilgt worden ist und die Objektwerte gestiegen sind, können hier langfristige neue Verträge abgeschlossen werden.

Ich wünsche allen meinen Kunden und deren Familien ein frohes und besinnliches Fest.

Auch in diesen verrückten Zeiten sollten wir , trotz Abstand , enger zusammen rücken  
Und uns gegenseitig stärken.

**Ich danke all meinen Kunden/Freunden und Geschäftspartnern, die mir dieses Jahr das Vertrauen geschenkt haben. Für eure Mühe, euer Vertrauen in meine Arbeit und für die vielen Empfehlungen.**

**Ihr seid wahnsinnig!**

Liebe Grüße  
Christian Fritzsche



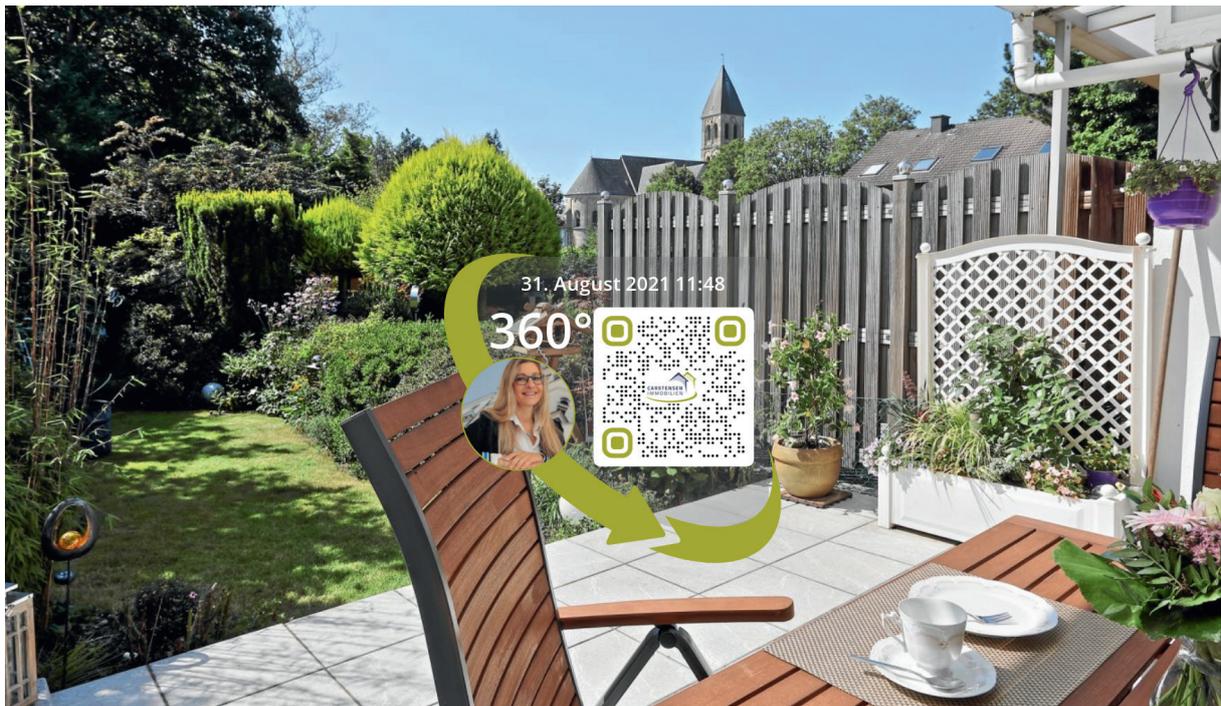
Anzeige

Diplom-Kaufmann  
Roland Beckers  
Steuerberater

Die Zeichen der Zeit erkennen  
und danach handeln.  
– Wir begleiten Sie in die digitale Welt der Steuern –

 ROLAND BECKERS  
STEUERBERATER

Gartenstraße 186 | 41236 Mönchengladbach | 021 66/99 868-0 | info@stb-beckers.de | beckers-steuerberater.de



# 360° Immobilienrundgänge

## Vorteile durch virtuelle Besichtigung

**Nicht nur während der Coronakrise kann eine solche Vorbesichtigung eine gute Entscheidungshilfe sein.**

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchte, muss sich zunächst einmal mit den Angeboten beschäftigen, die es auf dem Markt gibt.

Viel Zeit verbrachten Interessenten vor Beginn der Coronapandemie damit, die unterschiedlichsten Immobilien zu besichtigen. Viele Makler haben - ganz ähnlich wie Carstensen-Immobilien - die Erfahrung gemacht, dass sich oftmals bereits nach wenigen Minuten einer Besichtigung herausstellt, dass das Angebot überhaupt nicht den Vorstellungen des Interessenten entspricht. Dies lässt sich mit einer virtuellen 360°-Besichtigung in den meisten Fällen vermeiden.

Carstensen-Immobilien bietet diese Möglichkeit bereits seit einigen Jahren an. Die Immobilie wird - zusätzlich zur üblichen Fotografie - mit speziellem Profi-Equipment fotografiert, so dass später am Computer ein virtueller Rundgang erstellt werden kann. Potenzielle Käufer erhalten einen passwortgeschützten Zugang und haben damit die Möglichkeit die Immobilie zu Hause am Rechner, auf dem Tablet oder Smartphone von innen und außen anzuschauen.

Gefällt den Interessenten, was sie sehen, können sie danach natürlich einen "echten" Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Zahl der Besichtigungstermine reduziert sich allerdings deutlich, was sowohl für den Verkäufer als auch für den Interessenten ein großer Vorteil ist. Zwar ist die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie in den meisten Fällen eine Bauchentscheidung, für die man das gewünschte Objekt real erleben sollte, aber ein virtueller Rundgang verschafft zunächst einmal einen guten ersten Eindruck.

Birgit und Arno Carstensen sind davon überzeugt, dass virtuelle Rundgänge in Zukunft beim Verkauf einer Immobilie die Regel sein werden: „Immobilien lassen sich dadurch schneller verkaufen und die Verkäufer werden mit deutlich weniger realen Besichtigungen belastet.“

### Unser Tipp für Eigentümer:

Schauen Sie sich eine virtuelle Muster-Besichtigung an: Einfach kurze Nachricht an [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de) mit dem Stichwort „Muster-Besichtigung“ senden oder kurz anrufen: 02161-828144.

# Spekulationssteuer beim Verkauf

## Was ist zu beachten?

Beim Immobilienverkauf kann eine Spekulationssteuer für den Verkäufer anfallen. Diese bemisst sich grundsätzlich nach dem erzielten Gewinn und dem persönlichen Steuersatz. Nachfolgend finden Sie wichtige Fakten zu dieser Steuer:

### Wann fällt die Spekulationssteuer an?

Die Spekulationssteuer fällt immer an, wenn eine Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist - also innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb - verkauft wird. Der Veräußerungsgewinn - sogenannte Spekulationsgewinn - (Verkaufspreis abzüglich des Einkaufspreises plus der geltend gemachter Abschreibungen) ist steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne fallen unter die Einkommenssteuer und werden dort geltend gemacht.

### Ausnahmen

Wenn die Immobilie zum Privatvermögen gehört und in den letzten beiden vergangenen Jahren und im Jahr des Verkaufs zu eigenen Wohnzwecken (keine Vermietung) genutzt wurde. Wenn ein Kind von Ihnen die Immobilie in den letzten drei Jahren mietfrei genutzt hat, gilt dies ebenfalls als Selbstnutzung. Dies gilt aber nur für Kinder, für die Sie im gesamten Zeitraum Kindergeld erhalten haben. Im Erbfall kann die Nutzungsdauer des Erbgebers angerechnet werden.

### Berechnung

Für die Spekulationsfrist ist das jeweilige Datum des notariellen Kaufvertrages bestimmend, Fälligkeitsdatum, Kaufpreiszahlung, Grundbucheintragung oder der Termin wirtschaftlichen Übergangs sind ohne Bedeutung.



Steuerberater Roland Beckers

### Spekulationssteuer verhindern

Wenn die Immobilie nicht selbst bewohnt wurde (s. Ausnahmen) sollten Sie sich 10 Jahre in Geduld üben. Danach fällt keine steuerliche Abgabe auf den Veräußerungsgewinn an. Allerdings müssen Sie sich an die 3-Objekt-Regel halten. Verkaufen Sie drei Immobilien innerhalb von fünf Jahren, gelten Sie als gewerblicher Verkäufer. Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel, wie der Bundesfinanzhof in einem Urteil anerkannt hat.

### Mein Expertentipp:

Der Teufel liegt wie immer im Detail. Vermeiden Sie z.B. den Verdacht eines Gestaltungsmissbrauchs. Klären Sie die ursprünglichen Ankaufskosten (inkl. Nebenkosten), Abschreibungen und den voraussichtlichen Verkaufserlös und die Verkaufsnebenkosten. Klären Sie sicherheitshalber ab, ob bei Ihnen ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Gerne beraten wir Sie dazu und geben hilfreiche Tipps.

Sie möchten Ihre Spekulationssteuer berechnen?  
Wir helfen Ihnen dabei!

Roland Beckers  
Steuerberater in Mönchengladbach

# Warum es sich lohnt einen Altbau zu sanieren und umzubauen



Mit unserem erfahrenen Team realisieren wir die kosteneffiziente Umsetzung Ihres Projektes.

Wenn es um einen Altbau geht, kommen häufig eine ganze Reihe Nachteile zum Vorschein, die einem Leben nach heutigen Ansprüchen im Weg stehen - Aufgaben, die im Rahmen einer grundlegenden Modernisierung aber durchaus zu bewältigen sind.

Und das am besten in Zusammenarbeit mit einem altbauerfahrenen Projektteam. Die kennen nicht nur die Stolpersteine, sie können auch die Potentiale eines alten Hauses viel umfassender nutzen.

Einen Altbau umbauen und sanieren - das umfasst verschiedene Maßnahmen, die sich in mehrere große Bereiche einbinden und zusammenfassen lassen.

**Fünf gute Gründe** die für eine Modernisierung Ihres Altbaus sprechen:

- **Mehr Großzügigkeit** (Räume öffnen; Flure, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer verbinden);
- **Mehr Tageslicht** (größere Fenster, Oberlichter einbauen);
- **Mehr Platz** (Raumreserven nutzen, Keller sanieren);
- **Mehr Zukunftssicherheit** (Barrierefreiheit, Flexibilität);
- **Mehr Wert** - Eine energieeffiziente geförderte Sanierung spart Geld und steigert.

Nutzen Sie schon die staatlichen Förderungen bis zu 75.000€ je Wohneinheit?



„Upgrade statt Abriss“  
- Die besten Jahre kommen noch -

Wir sorgen dafür, dass ihre Gebäude zukunftsfähig bleiben.



*Miniprojekt des Bauens*

+49 172-1700567  
info@purholzhaus.com  
www.purholzhaus.com



# Verkaufsbegleitung

## Der Makler als professioneller Helfer



**Wer heute seine Immobilie verkaufen will, darf sich in der Regel früh über eine rege Nachfrage freuen. Erste Kaufinteressenten, nicht selten aus der direkten Nachbarschaft, melden sich schon, wenn das Objekt noch gar nicht auf dem Markt ist.**

Der Verkäufer freut sich über das konkrete Interesse, möchte den Verkauf aber nicht alleine abwickeln – weil er nicht weiß, welchen Preis er nennen soll, oder weil er nicht vor Ort wohnt, für Verkaufsverhandlungen keine Zeit hat oder unsicher ist, welche Dinge man bei einem Immobilienverkauf berücksichtigen muss.

### **Seriöse und sichere Abwicklung**

Hier kommt ein professioneller Makler wie Carstensen-Immobilien ins Spiel: Der Verkäufer möchte eine seriöse und sichere Abwicklung, indem er Experten beauftragt, die sich um den kompletten Ablauf kümmern. Beide schließen einen Maklervertrag über eine professionelle Verkaufsbegleitung miteinander.

### **Zum Ablauf:**

Carstensen-Immobilien verhandelt dann im Auftrag der Eigentümer mit dem konkret genannten Kaufinteressenten. Für diesen Käufer ist das provisionsfrei, der Verkäufer zahlt in diesem Fall einen reduzierten Provisionsatz.

Die Leistungen des Maklers bei einer Verkaufsbegleitung sind – bis auf die Erstellung eines ausführlichen Exposés, Marketingmaßnahmen und Besichtigungen – dieselben wie bei einem Alleinauftrag: Zunächst werden alle relevanten Unterlagen eingeholt (z.B. beim Bauamt) und genau geprüft – oft ist beispielsweise die genehmigte Wohnfläche nicht genau bekannt. Bau- und Altlasten, Grundbuch und Anliegerkosten müssen gecheckt, der richtige Energieausweis muss bestellt werden. Gegebenenfalls muss der potenzielle Käufer auf Schäden und Mängel hingewiesen und diese im Kaufvertrag richtig dokumen-

tiert werden. Ein marktfähiger Preis muss ermittelt und mit Kaufinteressenten verhandelt werden.

### **Sicherheit für Käufer und Verkäufer**

Sollte der Interessent nach Besichtigung und Preisverhandlung sein ernsthaftes Kaufinteresse bestätigen, muss er schriftlich nachweisen, dass er eine Finanzierung für dieses Objekt erhält oder über genug Eigenmittel verfügt. Ist der Nachweis erfolgt, wird ein Kaufvertragsentwurf beim Notar angefertigt und ein Beurkundungstermin abgestimmt.

Carstensen-Immobilien begleitet den Verkauf beim Notartermin, der Objektübergabe nach Kaufpreiszahlung und der Ablesung der Zählerstände.

### **Tipp:**

Sie haben Fragen oder wollen mehr zum Thema "Verkaufsbegleitung" wissen? Dann wenden Sie sich an Carstensen-Immobilien, Telefon: 02161-828144, E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de). Wir beraten Sie gerne!



# Mehr Geld im Alter

## Immobilien-Rente, Teilverkauf ...

**Um im Alter liquide zu bleiben, suchen viele ältere Menschen nach der besten Möglichkeit mehr Geld aus der eigenen Immobilie zu erhalten und trotzdem wohnen zu bleiben. Die Vielzahl der Modelle für größere finanzielle Freiräume und mehr Flexibilität im Alter macht die richtige Wahl nicht einfach.**

### Sorgfältig bedenken

Nachdem man fast das ganze Berufsleben für die eigene Immobilie als Altersvorsorge gearbeitet hat, möchten viele Eigentümer im Ruhestand aus ihrem Betongold zusätzliche Einkünfte gewinnen. Die eigene Immobilie in andere Hände zu geben, sollte sorgfältig bedacht werden. Besonders, wenn ein Wohn- oder Nießbrauchrecht vorgesehen werden soll. Die Vielzahl der Modelle macht die Entscheidung nicht leicht.

### Überblick gewinnen

Bei einer Immobilien-Rente, einem Teilverkauf oder einer Rückmiete gibt es Chancen und Risiken. Es

lohnt sich genau zu prüfen, welches Modell zu den eigenen Bedürfnissen am besten passt. Ob Einmalzahlung oder monatliche Rente, ob Nießbrauch- oder Wohnrecht, ob Verkauf an einen institutionellen oder privaten Käufer ... Es gibt viel zu bedenken!

### Experten fragen

Eigentümer sollten sich die Möglichkeiten in allen Facetten erklären zu lassen. Passt eine Zeit- oder Leibrente besser? Welche Vorzüge hat ein Wohnrecht und welche Risiken ein Nießbrauchrecht? Worauf muss bei Verkauf geachtet werden? Welche Sicherheiten sollten garantiert sein?

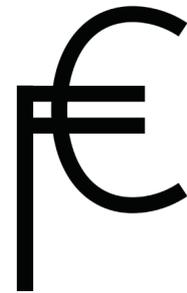
### Tipp:

Arno Carstensen nimmt sich die Zeit, Ihnen alle Details zu erklären. Nutzen Sie die telefonische Beratung: 02161-828144. Es lohnt sich einen erfahrenen Lotsen ins Boot zu holen.

Anzeige

### Kontaktieren Sie mich:

+49 (0) 176 45987009 | christian@baufinanzierungfritzsche.de



**Gemeinsam  
verwirklichen wir Ihr  
Projekt effektiv,  
schnell und  
professionell.**

**Privatkredit,  
Eigenheimfinanzierung,  
Umbau & Modernisierung**

Bei mir finden Sie  
die „etwas andere“ Beratung.

**Authentisch, persönlich und  
und immer zielführend.**

# Mehrwert mit mehr Herz

## Immobilienherz zahlt die Renovierung

**Sie besitzen eine leerstehende Immobilie und möchten diese verkaufen, aber so wie die Immobilie jetzt aussieht will sie keiner kaufen oder nicht genug dafür bezahlen?**

Fast jede Immobilie kann einen höheren Verkaufspreis erzielen. Durch Renovierung, Reparaturen, Reinigung kann diese zum Verkauf emotional präsentiert werden.

Beim Auto ist es selbstverständlich: es wird geputzt, poliert, technisch gecheckt und erst dann im optimalen Zustand verkauft. So lässt sich ein besserer Verkaufspreis erzielen.

Immobilienherz bietet sich als Partner für Eigentümer an, die ihre renovierungsbedürftige Immobilie zu einem besseren Preis verkaufen möchten: Immobilienherz renoviert auf eigene Kosten und bringt ein Netzwerk von professionellen Helfern ein. Immobilienherz hat das Ziel, die Immobilie zum höchstmöglichen Preis zu verkaufen! Von diesem MehrwertPrin-

zip profitieren beide Seiten.

Auf Basis eines von Immobilienherz erstellten Gutachtens einigen sich die Verkäufer und Immobilienherz auf den sogenannten garantierten Verkaufspreis, den die Eigentümer beim Verkauf auf jeden Fall erhalten. Der Preis richtet sich nach dem Marktwert und nach den Vorstellungen der Verkäufer. Immobilienherz kümmert sich dann um die Renovierung, koordiniert die Handwerker und finanziert alle diese Leistungen vor.

Die Verkäufer haben so kein Kostenrisiko bei der Aufwertung der Immobilie. Immobilienherz geht dafür in Vorleistung. Der Verkauf wird ohne zusätzliches Risiko für die Verkäufer von Profis organisiert und übernommen, die sich sicher sind einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.

Thomas Brehmer  
Immobilienherz Neuss  
Tel. 0172-6129552  
neuss@immobilienherz.com

Anzeige



**DAS MEHRWERTPRINZIP VON IMMOBILIENHERZ**

**Für Privatpersonen:  
Bis zu 15-25% mehr beim Immobilienverkauf**

**DAS BESTE FÜR SIE:  
Sie haben keine Renovierungskosten**

 <b>HÖCHSTE QUALITÄT</b>	 <b>GEMEINSAM MEHR ERREICHEN</b>	 <b>54 PARTNER DEUTSCHLANDWEIT</b>	 <b>100% ZUFRIEDENHEIT</b>
--	--	--	--

# Unsere aktuellen Angebote:

## mehr auf [immobilien-carstensen.de](https://www.immobilien-carstensen.de)



### ARCHITEKTENHAUS MIT LICHT UND NATUR

- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- 206 m<sup>2</sup> beeindruckendes Wohnvergnügen
- 877 m<sup>2</sup> Grundstück ... Gartenhaus
- Kamin - maßangefertigt ... offenes Kaminzimmer
- Alma-Einbauküche
- Sauna und Weinkeller im KG

Energiewert: V, 137,4 kWh, Gas, BJ 1985, E



### BUNGALOW ... SELTENHEITSWERT ... TOP GEPFLEGT

- Südwest-Ausrichtung
- vollunterkellert ... wohnlich ausgebaut
- Heizkamin ... wohlige Wärme
- Sauna ... Erholung für Körper und Seele
- Garage ... extrabreit

Energiewert: liegt zur Besichtigung vor



### REIHENMITTELHAUS ... WINTERGARTEN ... GARAGE ... KAARST

- 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 263 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- Wintergarten
- ruhige Lage

Energiewert: liegt zur Besichtigung vor



### DEMNÄCHST ... REIHENECKHAUS ... GREFRATH

- historisches Backsteinhaus
- 5 Zimmer
- überwiegend renoviert in 2020/21
- 3 Bäder
- Gasheizung aus 2020
- Lehmputzwände

Energiewert: B, 245,1 kWh, Gas, BJ 1900, G



Das Team von  
 Carstensen-Immobilien  
 wünscht  
 Ihnen und Ihren Familien  
 ein schönes und besinnliches  
 Weihnachtsfest.

*Bleiben Sie gesund!*



**EIGENTUMSWOHNUNG ... FRISCH SANIERT ...  
 MG-WICKRATH**

- 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Bad und Gäste-WC
- Balkon

Energiewert: E, 155 kWh, Gas, BJ 1963, E



**IN VORBEREITUNG ... REIHENECKHAUS ...  
 MG-GIESENKIRCHEN**

- 5 Zimmer
- Garage mit Überlänge
- ruhige Lage
- modernisiertes Bad und Gäste WC
- Kaminofen

Energiewert: liegt zur Besichtigung vor



# Gutschein

## DER RICHTIGE WERT: IST MEHR WERT!

Sie wollten schon immer wissen, wieviel Ihre Immobilie wert ist?  
Mit diesem Gutschein bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich.  
Oder Sie vereinbaren einen kostenfreien Beratungstermin unter: 02161-828144



Einen ersten Richtwert erhalten Sie schnell unter:  
**[immowert-carstensen.de](http://immowert-carstensen.de)**

### Immobilien Carstensen

Lützowstr. 3  
41061 Mönchengladbach  
Telefon: 02161/828144  
E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de)  
[www.immobilien-carstensen.de](http://www.immobilien-carstensen.de)

### Impressum:

**Herausgeber**  
Arno Carstensen Immobilien  
Lützowstr. 3  
41061 Mönchengladbach

**Kontakt**  
Telefon: 02161/828144  
E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de)

**Erscheinungsdatum**  
Dezember 2021

### Redaktion

Arno Carstensen (v.i.S.d.P.)  
Beiträge von Arno Carstensen, Birgit Carstensen, Andreas Heinen, Christian Fritzsche, Thomas Brehmer, Roland Beckers  
Namentlich gekennzeichnete Artikel stehen in der Verantwortung des jeweiligen Autors.

### Bildnachweis

Bottimmo, Andreas Heinen, Michaela Heckers, Jutta Stegers, Der Tortenmann, gavel-g39b39e531\_1920.jpg, Interhyp AG, Christian Fritzsche, Roland Beckers, savings-g9f18dd226\_1920, AdobeStock\_427563103, christmas-g2b332d0e1\_1920,

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH, Mühlbachstr. 7, 71522 Backnang

### Konzeptionelle Gestaltung

Arno Carstensen, Birgit Carstensen, Heike Goergens, Maria Bergen

### Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers und sind ohne Gewähr