Von Hier. Für Hier.

Ihr Immobilienexperte im Rhein-Sieg-Kreis.

MANNELLA

IMMOBILIENSERVICE

ZUHAUSE

Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern sich auch das Herz wohl fühlt.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

„Von hier, für hier“ – das ist für uns weit mehr als ein Leitspruch. Es ist unsere Haltung. Unser täglicher Antrieb.

Wir sind Mannella Immobilienservice – ein eingespieltes und engagiertes Team von Immobilienexperten mit starken Wurzeln in unserem schönen Rhein-Sieg-Kreis. Die meisten von uns sind hier geboren, aufgewachsen – und geblieben. Wir kennen die Menschen, die Orte, die Geschichten hinter den Häusern. Und wir wissen: Hier findet man nicht nur Immobilien – sondern ein echtes Zuhause, eine Heimat, in der man sich wohlfühlt.

Für uns zählen nicht allein Daten, Lagen oder Quadratmeter. Für uns zählen Menschen, Lebenswege und eine vertrauensvolle Beziehung.

Ob Sie Ihr Elternhaus verkaufen, ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen, eine Wohnung vermieten oder eine Immobilie verwalten lassen möchten – wir begleiten Sie auf diesem Weg mit Herz, Erfahrung und echter Nähe.

Wir hören zu, nehmen uns Zeit, beraten ehrlich und mit Einfühlungsvermögen. Vielleicht ist das der Grund, warum wir seit über 25 Jahren erfolgreich am Markt sind – und warum viele unserer Kundinnen und Kunden auf Empfehlung zu uns kommen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen kleinen Einblick in unsere Arbeit geben – in das, was uns bewegt und wie wir Sie unterstützen können.

Am liebsten lernen wir Sie aber persönlich kennen. Besuchen Sie uns gerne an einem unserer vier Standorte oder rufen Sie uns einfach an – wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Ihr Wunschzuhause verdient Aufmerksamkeit. Wir nehmen uns Zeit dafür.

Herzlichst,

Ihr Filippo Mannella

Ein Team wie die Region: bunt, offen, echt.

Unser Team.

Seit über 25 Jahren sind wir im Rhein-Sieg-Kreis zuhause – und mit heute rund 30 Kolleginnen und Kollegen an vier Standorten für die Menschen der Region im Einsatz.

Was mit der Vision von Filippo Mannella begann, ist heute ein vielseitiges, eingespieltes Team – und trotzdem: Unser Herz schlägt immer noch wie am ersten Tag für unsere Mission.

Einige von uns sind seit der ersten Stunde dabei, andere kamen im Laufe der Jahre als frisch Ausgebildete, Quereinsteiger oder Spezialistinnen und Spezialisten hinzu. Wir sind stolz darauf, dass wir ausbilden, weiterentwickeln und langfristig begleiten – das schafft Vertrauen, Tiefe und Erfahrung.

Ob Verkauf, Vermietung, Wertermittlung, Energieberatung, Architektur, Home Staging oder Verwaltung – bei uns arbeiten Menschen mit verschiedenem Hintergrund, aber einem gemeinsamen Ziel:

Wir wollen für jede Kundin und jeden Kunden die passende Lösung finden – menschlich und fachlich.

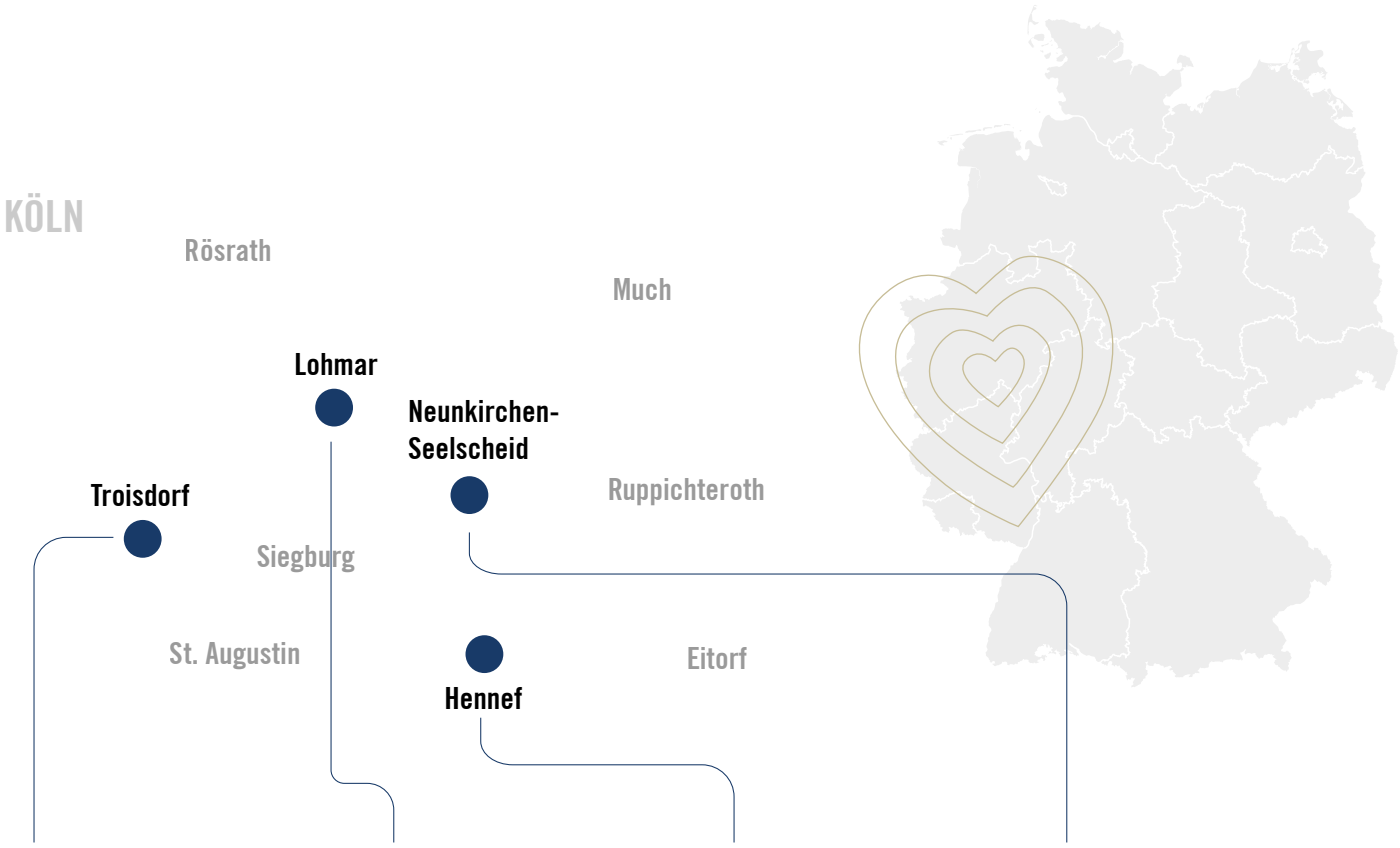
Unterstützt werden wir von einem zuverlässigen Netzwerk aus professionellen Fotografen und Videoproduzenten, damit jede Immobilie ins richtige Licht gerückt wird.

Wir glauben: Ein starkes Team braucht nicht nur Fachwissen – sondern auch Herz, Haltung und Hingabe.
All das bringen unsere Kolleginnen und Kollegen Tag für Tag mit – für die Menschen von hier.

mehr als 25 Jahre
MANNELLA IMMOBILIENSERVICE

Dolce Vita trifft Dat Jeföhl.

Besonders macht uns auch unser Miteinander:
eine lebendige Mischung aus italienischer Leidenschaft
für das Schöne im Leben und rheinischer Frohnatur mit
viel Bodenständigkeit. Offen, herzlich, zugewandt –
so arbeiten wir, so begegnen wir den Menschen.



Immobilien-Center Troisdorf

Svenja Klinke
Inhaberin Immobilien-Center
Troisdorf
Lizenzpartnerin der Mannella
Immobilienservice GmbH

Immobilien-Center Lohmar

Sandra Wehr
Inhaberin Immobilien-Center
Lohmar
Lizenzpartnerin der Mannella
Immobilienservice GmbH

Immobilien-Center Hennef

Yannick Brücher
Geschäftsführer Immobilien-
Center Hennef
Lizenzpartner der Mannella
Immobilienservice GmbH

Immobilien-Center Neunkirchen

Filippo Mannella
Geschäftsführung
Mannella Immobilienservice GmbH

Ein Ort fürs Leben – mit Leidenschaft gefunden.

Ihr Immobilienkauf.

Ein Haus ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist der Ort, an dem das Leben passiert. Ein Nest, das Schutz bietet. Ein Raum, den man nach seinen eigenen Wünschen gestalten möchte. Genau deshalb begleiten wir Sie mit Feingefühl, Erfahrung und einem starken Netzwerk auf dem Weg zu Ihrer Wunschimmobilie.

Ob Sie zum ersten Mal kaufen oder sich wohnlich verändern möchten: Wir sind für Sie da – von der ersten Idee bis zum Einzug. Verlässlich. Unkompliziert. Und immer mit dem Blick für das, was zu Ihnen passt.

Unser Rundum-Service für Käufer:

Immobiliensuche & Beratung
Wir finden die Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt – abgestimmt auf Ihre Lebensphase und Wünsche.

Organisation der Besichtigungstermine
Koordination und persönliche Begleitung Ihrer Besichtigungen.

Gesundes Wohnen
Beratung bei Verdacht auf Schadstoffe oder bauliche Besonderheiten.

Vermittlung von Handwerkern & Experten
Renovieren, modernisieren, prüfen: Wir empfehlen verlässliche Profis aus der Region.

Vertrags- & Rechtsberatung
Klare Antworten auf rechtliche Fragen – für ein gutes Gefühl beim Kauf.

Finanzierungsvermittlung
Individuelle Finanzierungskonzepte durch unsere hauseigenen Experten.

Verkaufsverhandlungen
Wir verhandeln fair, lösungsorientiert und in Ihrem Sinne mit dem Verkäufer.

Kaufvertrag & Notariat
Wir arbeiten eng mit dem Notariat zusammen und begleiten Sie zur Beurkundung.

Objektübergabe mit Protokoll
Sorgfältige Übergabe, alles dokumentiert – für maximale Sicherheit.

Um- & Anmeldung bei Behörden
Hilfestellung bei Ummeldungen, Versorgern & Verwaltung.

Nachbetreuung
Auch nach dem Einzug bleiben wir für Sie da.

1
GUTE NACHT, GORILLA

Mit Liebe zum Detail.
Und zum besten Ergebnis.

Unsere Vermarktungsstrategien.

„Von hier, für hier“ – das gilt auch beim Verkauf Ihrer Immobilie. Denn wer den Rhein-Sieg-Kreis kennt, weiß: Jede Straße, jedes Haus und jeder Blick hat seinen eigenen Wert und erzählt eine Geschichte. Genau dieses Potenzial bringen wir zur Geltung – mit Erfahrung, Feingefühl und viel Leidenschaft.

Wir investieren nicht nur Zeit und Ideen, sondern setzen auf Marketing auf höchstem Niveau: von professionellem Home Staging über exzellente Fotos und Videos bis hin zu hochwertigen Exposés und zielgerichteter Kommunikation. Wir präsentieren Ihre Immobilie über alle relevanten Online-Kanäle hinweg – von großen Portalen bis zu Social Media. Und natürlich auch dort, wo unsere Wurzeln liegen: ganz persönlich, hier vor Ort.

Ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Kapitalanlage – wir entwickeln für jedes Objekt eine individuelle Vermarktungsstrategie, die nicht nur zu Ihrer Immobilie passt, sondern auch zur Region und ihren Menschen.

Von der ersten Einschätzung bis zum Kaufvertragsabschluss begleiten wir Sie persönlich, nah und professionell. Und sorgen dafür, dass Ihr Zuhause in gute Hände kommt – zum besten Preis und mit einem richtig guten Gefühl.

Unsere Vermarktungsleistungen im Überblick:

Individuelle Vermarktungsstrategie
Maßgeschneidertes Konzept für Zielgruppe, Markt und Objekt – kein Standardverfahren.

Beratung zu Optimierungsmaßnahmen
Wir zeigen auf, welche kleinen Investitionen den Verkaufswert erhöhen können.

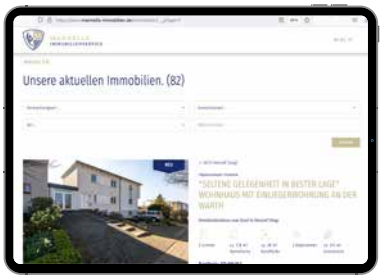
Professionelle Wertermittlung
Objektive Preisfindung durch qualifizierte Sachverständige mit Marktkenntnis.

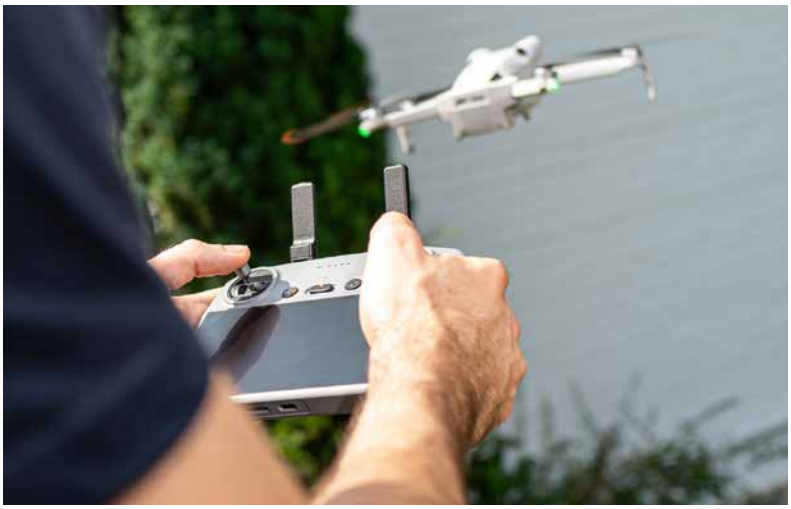
Zugang zu Handwerk & Dienstleistern
Verlässliche Partner aus unserem Netzwerk für Modernisierungen oder Ausbesserungen.

Hochwertige Präsentation
Professionelle Fotos, Grundrisse, Texte & Home Staging – damit Ihre Immobilie glänzt.

Marktkenntnis & Preisstrategie
Fundierte Einschätzung basierend auf Lage, Zustand, Nachfrage und Wettbewerb.

Vertrauen & Diskretion
Verkauf mit Herz und Verstand – für Eigentümer, die Qualität und Nähe schätzen.





Immobilien im besten Licht – und auf allen Kanälen.

Ein gutes Gefühl beginnt mit einer ehrlichen Einschätzung.

Professionelle Gutachten.

Besondere Werte verdienen besondere Sorgfalt. Oft heißt es: „Wir haben's direkt an Freunde oder Bekannte verkauft – dann weiß man, wer drin wohnt." Klingt nach einem guten Gefühl, birgt aber Risiken. Denn: War es auch der richtige Preis? Und bleibt es wirklich bei einem guten Verhältnis – oder entwickelt sich aus Kleinigkeiten plötzlich Streit?

Bei Geld hört die Freundschaft manchmal auf. Deshalb gilt: Wer verkaufen möchte, sollte zuerst wissen, was die eigene Immobilie wert ist – objektiv, neutral und marktgerecht. Und genau dafür sind wir da.

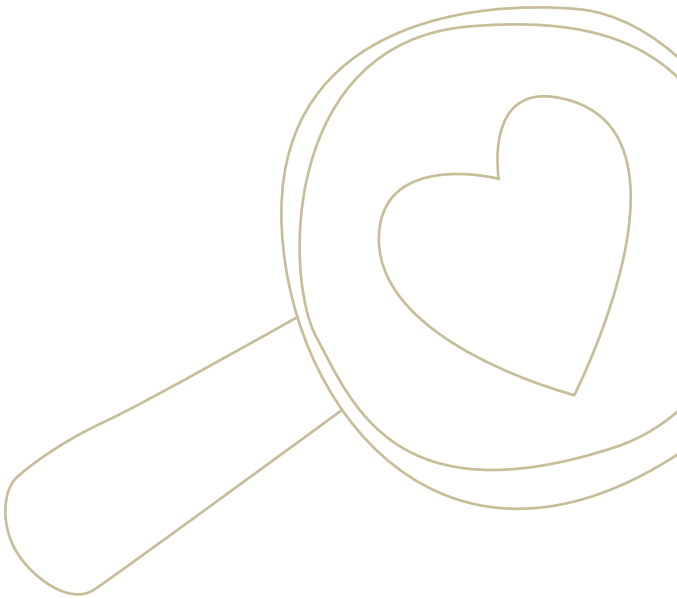
Filippo Mannella ist nicht nur Makler, sondern auch TÜV-zertifizierter Gutachter – und bietet damit fundierte, rechtssichere Expertisen für verschiedenste Anlässe. Ob Verkauf, Erbschaft, Sanierung oder Auseinandersetzung: Ein belastbares Gutachten schafft Klarheit und schützt vor Fehlentscheidungen.

Auch hier gilt unser Prinzip „Von hier, für hier": Wir kennen den Markt im Rhein-Sieg-Kreis wie kaum ein anderer, beobachten Entwicklungen genau – und beraten Sie nicht nur professionell, sondern auch ehrlich und persönlich.

Eine erste Einschätzung ist für Sie selbstverständlich kostenfrei. Für alles Weitere finden wir gemeinsam die passende Lösung.

Unsere Gutachtenleistungen im Überblick:

- **Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB
- **Beleihungswertgutachten** für Banken
- **Beratung** bei Neubau, Umbau oder Sanierung
- **Schimmelpilz-Gutachten** z. B. bei Mietstreitigkeiten
- **Bewertung** nach Wertermittlungsverordnung
- **Marktwertermittlung** als Grundlage für Verkauf, Erbe oder Scheidung



Ihre Ansprechpartner:

Tobias Koppenburg

Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung DIAZert (zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024)

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (degib)

Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V. (degib)

Immobilienkaufmann IHK

Filippo Mannella

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied im Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises

Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V. (degib)

Kleiner Fall – großer Unterschied: Wie ein Gutachten 47.000 € mehr brachte.

Herr W. aus Hennef wollte sein Elternhaus an einen Bekannten verkaufen, der ihm 320.000 € auf die Hand bot. Ein kostenloses Erstgespräch mit uns brachte ihn ins Grübeln: Die Immobilie war zwar renovierungsbedürftig, doch das Grundstück lag in gefragter Lage.

Nach einer professionellen Wertermittlung samt Marktanalyse und Gutachten: realistischer Marktwert 367.000 €. Am Ende konnte Herr W. sogar für 375.000 € verkaufen – an eine sympathische Familie aus der Region.

Fazit: Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht. Wer den echten Wert kennt, trifft bessere Entscheidungen – und das mit einem guten Gefühl.

Zukunft sichern – in einer Region mit Perspektive.

Immobilien als Kapitalanlage.

Wer heute in Immobilien investiert, entscheidet sich für Stabilität in bewegten Zeiten. Gerade in einer Welt, in der Aktienmärkte schwanken, Kryptowährungen undurchschaubar sind und Zinspolitik sich laufend verändert, bleibt die Immobilie ein verlässlicher Anker: ein greifbarer Sachwert mit Substanz – und nachhaltigem Potenzial.

Doch nicht jede Immobilie eignet sich als Kapitalanlage. Man braucht Erfahrung, Marktkenntnis und das richtige Gespür für Entwicklungspotenziale. Genau das bringen wir mit – hier vor Ort, seit über 25 Jahren.

Der Rhein-Sieg-Kreis bietet Kapitalanlegern ideale Voraussetzungen: Die Region zählt zu den gefragtesten Wohn- und Arbeitsstandorten in Nordrhein-Westfalen – mit hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur, guter Anbindung an Köln und Bonn sowie einem starken Mittelstand. Gleichzeitig finden sich in vielen Lagen noch attraktive Einstiegsmöglichkeiten mit Zukunft. Ob Eigentumswohnung zur Vermietung, Mehrfamilienhaus oder langfristige Altersvorsorge – wir begleiten Sie individuell und ehrlich auf dem Weg zur passenden Anlageimmobilie.

Unser Versprechen: Keine Massenabfertigung, kein Hochglanzversprechen. Sondern klare Zahlen, echte Beratung und ein gutes Gefühl.

Unsere Leistungen für Kapitalanleger:

- **Standortanalyse & Beratung** zu Anlageformen
- **Marktwertermittlung & Ertragsbewertung**
- **Vermietung** & langfristige Verwaltungsbegleitung
- **Beratung** zu Optimierungs- und Ausbaumöglichkeiten
- **Zugang** zu exklusiven Anlageobjekten vor Markteintritt
- **Vernetzung** mit Banken, Steuerberatern & Notariaten
- **Handwerkliches Netzwerk** für Modernisierung & Pflege

Wenn sich Wege trennen – und ein Zuhause bleibt.

Immobilien im Scheidungsfall.

Nicht alle Veränderungen im Leben sind geplant. Wenn aus einem gemeinsamen Zuhause plötzlich zwei getrennte Lebenswege werden, stellen sich viele Fragen – auch rund um die Immobilie.

Wir wissen: Gerade in emotional fordernden Zeiten braucht es einen ruhigen Kopf, sachliche Orientierung und ein Team, das zuhört.

Ob Haus oder Wohnung – wir unterstützen Sie dabei, die beste Lösung zu finden. Fair. Klar. Und mit der nötigen Diskretion.

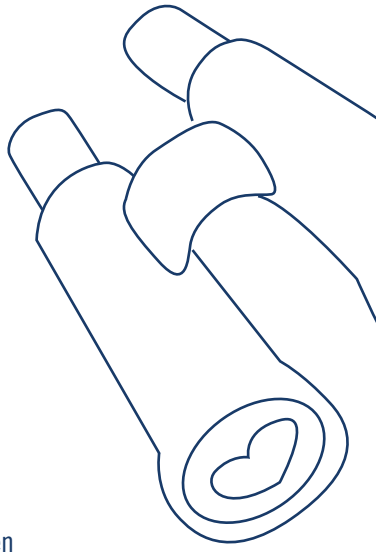
In einem persönlichen Gespräch klären wir gemeinsam, welche Optionen in Ihrer individuellen Situation infrage kommen. Dazu zählen u.a.:

Mögliche Wege im Überblick:

- **Verkauf** – auch während des Trennungsjahres möglich
- **Vermietung** – Immobilie bleibt im Familienbesitz, z. B. für Kinder
- **Übertragung** – ein Partner übernimmt die Immobilie zu klaren Konditionen
- **Gutachten & Verkehrswertermittlung** – objektive Grundlage für faire Entscheidungen
- **Beratung im Einvernehmen** – wir stehen auf Wunsch beiden Parteien zur Verfügung

Unser Ziel ist es, Sie in dieser Übergangszeit nicht nur fachlich zu begleiten, sondern auch zwischen den Zeilen zu hören, was wirklich wichtig ist. Denn manchmal geht es eben nicht nur um Stein und Boden – sondern darum, mit Klarheit und Respekt neue Kapitel aufzuschlagen.

Unser Vermittlungs-ansatz:
Wir prüfen alle Optionen objektiv: Verkauf, Vermietung oder Übertragung. Mit professioneller Marktanalyse, Verkehrswertermittlung und individueller Beratung sorgen wir dafür, dass jede Entscheidung transparent, fair und auf Ihre Situation zugeschnitten ist.
MANNELLA
IMMOBILIENSERVICE



Wenn sich Lebensphasen ändern, ziehen wir mit.

Altersgerechtes Wohnen.

Viele Menschen im Rhein-Sieg-Kreis wohnen seit Jahrzehnten im eigenen Zuhause – oft mit schönen Erinnerungen, aber auch mit einem Haus, das irgendwann nicht mehr so richtig zur Lebenssituation passt.

Plötzlich wird eine Treppe zur Hürde, der Garten zur Last oder die Entfernung zur Familie zum Problem. Und genau da kommen wir ins Spiel.

Denn: Wohnbedürfnisse verändern sich – aber das Zuhausegefühl muss nicht verloren gehen. Wir helfen Ihnen, frühzeitig die richtigen Schritte zu gehen. Ganz gleich, ob Sie verkleinern möchten, nach einer barrierearmen Wohnung suchen oder ein Umfeld mit mehr Unterstützung brauchen – wir beraten Sie persönlich, individuell und auf Augenhöhe.

Als Makler mit starkem Netzwerk, viel Erfahrung und einem feinen Gespür für Lebenswandel finden wir gemeinsam mit Ihnen genau das Zuhause, das zu Ihrem nächsten Kapitel passt.

Und natürlich übernehmen wir auch alles Organisatorische rund um Verkauf oder Vermietung Ihrer jetzigen Immobilie – mit Respekt für Ihre Geschichte und Klarheit für Ihre Zukunft.

Was wir für Sie tun – auf einen Blick:

- **Individuelle Wohnberatung** passend zu Ihrer Lebensphase
- **Persönliche Begleitung** bei der Immobiliensuche
- **Erstellung** eines individuellen Suchprofils
- **Unterstützung** bei Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie
- **Vernetzung** mit lokalen Dienstleistern rund um Umbau, Pflege und Servicewohnen
- **Kenntnis** von Angeboten mit Pflege- oder Serviceanbindung
- **Beratung** bei rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen
- **Zeit & Zuhören** – auch bei Ihnen zu Hause

Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es zunehmend moderne, **alters-gerechte Neubauprojekte** mit guter Infrastruktur, Nähe zu Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Wir kennen die besten – oft noch vor der offiziellen Veröffentlichung.

Ihr Erbe. Unser Rat. Gemeinsame Lösungen.

Immobilien als Erbe.

Eine Immobilie zu erben ist oft eine Freude – aber manchmal auch eine Herausforderung. Wenn mehrere Erben beteiligt sind, treffen unterschiedliche Vorstellungen und Wünsche aufeinander. Vielleicht möchte ein Familienmitglied das Haus behalten, während ein anderer lieber verkaufen möchte. Oder es geht darum, die Immobilie gemeinschaftlich zu vermieten, um sie weiterhin im Familienbesitz zu halten.

Wir verstehen diese Situationen sehr gut und begleiten Sie mit viel Einfühlungsvermögen und Kompetenz, damit alle Beteiligten zu fairen und tragfähigen Lösungen finden. So kann etwa ein Erbe ausbezahlt werden, ohne dass die Immobilie sofort verkauft werden muss – oder eine Vermietung wird organisiert, um laufende Kosten zu decken und den Wert zu erhalten.

Ein wichtiger Schritt ist die präzise Wertermittlung Ihrer Immobilie. Filippo Mannella, TÜV-zertifizierter Gutachter, erstellt für Sie ein unabhängiges Verkehrswertgutachten. Das schafft Sicherheit, beispielsweise bei der Berechnung der Erbschaftssteuer oder bei der Auszahlung eines Miterben.

Ganz gleich, ob es um steuerliche Fragen, Ausgleichszahlungen oder den reibungslosen Verkauf geht – wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Sie können sich darauf verlassen, dass wir die oft sensiblen Gespräche mit Fingerspitzengefühl moderieren und gemeinsam mit Ihnen den besten Weg finden.

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – denn wir wissen, wie wichtig es ist, in dieser Lebensphase gut aufgehoben zu sein.

Was wir für Sie tun – auf einen Blick:

- **Beratung** bei Verkauf, Vermietung, Eigennutzung oder Ausgleichszahlungen
- **Unterstützung** bei Erbengemeinschaften und unterschiedlichen Interessen
- **TÜV-zertifizierte,** unabhängige Wertermittlung für Erbschaftssteuer und Auszahlung
- **Vermittlung** zwischen Erben für einvernehmliche Lösungen
- **Persönliche** und vertrauensvolle Begleitung in einer sensiblen Lebensphase

Ihr Eigentum in besten Händen – lokal und persönlich.

Unsere Verwaltungsservices.

Die Verwaltung einer Immobilie ist mehr als nur das Verwalten von Zahlen und Verträgen. Es bedeutet, sich um ein Zuhause zu kümmern – egal, ob es sich um ein Mehrfamilienhaus, eine Eigentümergemeinschaft oder einzelne Mietobjekte handelt. Bei uns im Rhein-Sieg-Kreis wissen wir genau, worauf es ankommt: Eine funktionierende Hausordnung, die Nachbarn zusammenbringt, die schnelle Organisation einer Reparatur, wenn mal das Dach undicht ist, oder die transparente Abrechnung, damit Sie immer wissen, wo Ihr Geld bleibt.

Wir stehen Ihnen bei allen Fragen zur Seite, verhandeln mit Handwerkern, kümmern uns um Versicherungen und schaffen Ihnen den Raum, sich entspannt zurückzulehnen – denn Ihre Immobilie ist bei uns in besten Händen. Bei Mannella Immobilienservice sind Sie nicht einfach „Einer von Vielen“ – wir kennen Sie persönlich und handeln mit Herz und Verstand für Ihre Immobilie von hier.

Wir übernehmen für Sie:

Verwaltung von Gemeinschaftseigentum: Wirtschaftsplan, Eigentümerversammlungen, treuhänderische Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Objektbegehungen & Instandhaltung: Regelmäßige Kontrolle und schnelle Umsetzung von Beschlüssen

Hausordnung & Versicherungsschutz: Organisation und Pflege für Sicherheit und Wohlfühlatmosphäre

Mietobjektverwaltung: Buchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Kontrolle der Mieteingänge und Eintreibung von Mietrückständen

Mieterhöhungen: Prüfung und Umsetzung nach aktuellen gesetzlichen Vorgaben

Kostenoptimierung: Vergleichschecks bei Handwerkern und Dienstleistern dank langjähriger Partnerschaften und Datenbanken

Versicherungsmanagement: Zusammenarbeit mit einem erfahrenen, familiengeführten Versicherungsbüro für optimale Konditionen

Handwerkerservice: Zugang zu verlässlichen Partnern mit Vorteilen bei Preis und Termin

Persönliche Ansprechpartner: Schnelle und individuelle Betreuung für Eigentümer und Mieter

Vertrauen Sie auf mehr als 25 Jahre Erfahrung vor Ort und profitieren Sie von unserem starken Netzwerk und unserem Engagement – für Sie und Ihre Immobilie

Helena Steger
Erstellung Energieausweise, Bauberatung
Brigitte Honscheid
Mietverwaltung/ WEG-Verwaltung
Ina Henscheid
Mietverwaltung/ WEG-Verwaltung
Andrea Lingnau
Mietverwaltung/ WEG-Verwaltung
SU MI 247H
Alessandra Zobel
Vermietung
Ilona Pfeffer
Mietverwaltung/ WEG-Verwaltung
Gesa
Überwachung

Gut beraten, besser investiert: Energieberatung mit Weitblick.

Energieausweis und Energieberatung.

Energieeffizienz ist kein Trend – sie ist Pflicht und Chance zugleich. Wer heute eine Immobilie verkauft, vermietet, modernisiert oder neu baut, kommt am Thema Energie nicht vorbei. Gut, wenn man jemanden an der Seite hat, der sich auskennt.

Als TÜV-zertifizierte Energieberaterin erstellt unsere Kollegin Helena Steger nicht nur Ihren gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis – sie begleitet Sie auch umfassend bei der Frage: Wo lässt sich konkret etwas verbessern, sparen oder sinnvoll modernisieren?

Gerade in Zeiten steigender Energiekosten und wachsender Anforderungen an Nachhaltigkeit ist eine fundierte Energieberatung Gold wert. Ob Wohnhaus im Grünen oder Stadtwohnung im Altbau: Wir prüfen die energetische Substanz Ihres Gebäudes vor Ort, identifizieren Einsparpotenziale und zeigen Ihnen, welche Förderprogramme und vergünstigten Kredite Ihnen offenstehen.

So investieren Sie nicht nur in Ihre Immobilie – sondern auch in eine sichere, bezahlbare und nachhaltige Zukunft.

Unsere Leistungen im Überblick:

- **Energieausweis** erstellen lassen
- **Pflicht bei Verkauf & Vermietung –** wir kümmern uns darum, rechtssicher und professionell.
- **TÜV-zertifizierte Beratung** vor Ort
- **Individuelle Einschätzung** Ihrer Immobilie – verständlich erklärt, mit konkreten Empfehlungen.
- **Berechnung** von Einsparpotenzialen
- **Wo lohnt sich eine Sanierung?** Wo können Förderungen beantragt werden? Wir zeigen's Ihnen.
- **Zugang zu Förderprogrammen** & günstigen Krediten
- **Unsere Beratung** ist staatlich bezuschusst – und öffnet Ihnen die Tür zu weiteren finanziellen Vorteilen.
- **Alles aus einer Hand –** persönlich, regional, nah
- **Vom Energieausweis bis zur Umsetzungsbegleitung:** Wir sind hier für Sie – im Rhein-Sieg-Kreis

Ihre Ansprechpartnerin:

Helena Steger

Dipl.-Ing. Innenarchitektin (AKNW)

TÜV-zertifizierte Energieberaterin

Eingetragen in die
Energieeffizienz-Expertenliste
für Förderprogramme des
Bundes (KfW)

Mit uns können Sie rechnen – auch wenn es um die Finanzierung geht.

Unsere Finanzierungsberatung.

Eine Immobilie soll Ihnen nicht nur gefallen, sondern auch finanziellen Spielraum lassen. Neben dem Kaufpreis sollten immer Rücklagen für Reparaturen, Renovierungen und mögliche Neuanschaffungen eingeplant werden.

Wir begleiten Sie dabei, Ihre individuelle Finanzierung optimal zu planen. Gemeinsam klären wir Ihren persönlichen Finanzierungsbedarf, prüfen Ihre Unterlagen und leiten diese an ausgewählte Banken weiter – auf Wunsch auch an unsere bewährten Finanzierungspartner, damit Sie Vergleichsangebote erhalten und die beste Lösung finden.

Dank unseres Expertennetzwerks können wir Ihnen mehr bieten als eine Bank:

Wir kalkulieren den Wert der Immobilie, Renovierungskosten, Energieeinsparpotenziale sowie mögliche Fördermittel und beziehen Handwerker oder Dienstleister mit ein. So erhalten Sie eine umfassende, realistische Finanzplanung aus einer Hand.

In der aktuellen Marktsituation verlangen viele Verkäufer bereits vor der ersten Besichtigung einen Finanzierungsnachweis. Wenn Sie noch keine Immobilie im Blick haben, aber den Wunsch nach Ihrem Eigenheim fest im Blick, empfehlen wir Ihnen ein Beratungsgespräch mit uns. So sind Sie schnell handlungsfähig und anderen Interessenten einen Schritt voraus – das lohnt sich!

Unser Service für Sie:

- **Persönliche Finanzierungsberatung** – individuell auf Ihre Situation abgestimmt
- **Prüfung und Weiterleitung** Ihrer Unterlagen an passende Finanzierungspartner
- **Umfassende Kalkulation** von Kaufpreis, Renovierungs- und Energieeinsparpotenzial
- **Einbindung unseres Handwerker-** und Dienstleisternetzwerks für realistische Kostenschätzungen
- **Information zu Fördermöglichkeiten** und finanziellen Zuschüssen
- **Schnelle Finanzierungsbestätigung** für einen Wettbewerbsvorteil bei Besichtigungen

Fragen, die wir oft und gerne beantworten in aller Kürze:

- **Brauche ich eine Finanzierungszusage vor der Besichtigung?**
  Ja, viele Verkäufer verlangen heute einen Finanzierungsnachweis, um seriöse Interessenten zu filtern. Wir helfen Ihnen, diesen frühzeitig zu bekommen.

- **Wie viel Eigenkapital sollte ich einplanen?**
  Empfohlen werden mindestens 20-30 % des Kaufpreises, inklusive Nebenkosten und Rücklagen für Renovierungen.

- **Kann ich Fördermittel nutzen?**
  Ja, wir beraten Sie zu passenden Förderprogrammen und helfen bei der Antragstellung.

- **Was, wenn ich noch keine Immobilie gefunden habe?**
  Vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch, um vorbereitet und schnell handlungsfähig zu sein, sobald das passende Objekt gefunden ist.

Von Hier. Für Hier.
Gemeinsam vermitteln wir mehr als Immobilien. Wir schaffen ein echtes Zuhause.

Sie haben Fragen oder möchten persönlich beraten werden? Ob Kauf, Verkauf, Vermietung, Verwaltung oder Finanzierung – wir begleiten Sie zuverlässig und mit Herz durch jeden Schritt. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Wohnträume verwirklichen.

Mannella Immobilienservice GmbH
Immobilien-Center Neunkirchen
Hauptstraße 43
53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel.: 0 22 47 . 900 140
Fax: 0 22 47 . 92 20 40

info@mannella-immobilien.de
www.mannella-immobilien.de

Immobilien-Center Hennef
Lizenzpartner Yannick Brücher
Frankfurter Straße 105
53773 Hennef
Tel.: 0 22 42 . 90 90 725

Immobilien-Center Troisdorf
Lizenzpartnerin Svenja Klinke
Kölner Straße 35-37
53840 Troisdorf
Tel.: 0 22 41 . 169 99 26

Immobilien-Center Lohmar
Lizenzpartnerin Sandra Wehr
Hauptstraße 54
53797 Lohmar
Tel.: 0 22 46 . 100 99 40