

10 | 23

IMMOBILIENJOURNAL

Wissenswertes für Käufer, Verkäufer und Eigentümer



Top - Immobilienangebote

Im Landkreis Harburg, Winsen und Hamburg



Gebäudeenergiegesetz

Was jetzt für Hauseigentümer zu beachten ist



Infoveranstaltung 25.10.23

Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf



Marktwertermittlung

Kostenfreie Online-Wertermittlung Ihrer Immobilie



Herzlich willkommen!

Das gibt es Neues auf dem Immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Sommer liegt hinter uns. Erst ein fantastischer Juni gefolgt von einem verregnetem Juli, ein warmer August und dann ein sonniger Spätsommer.

Wie der Sommer, so war auch der Immobilienmarkt in diesem Jahr sehr unterschiedlich. In den ersten Monaten des Jahres sind die Immobilienpreise deutlich gesunken, die Nachfrage zog wieder an – dann gab es eine Pendelbewegung und die Preise sind wieder leicht gestiegen – dann wieder leicht gesunken. Insgesamt konnten wir feststellen, dass die Immobilienpreise um 10 – 15% gesunken sind.

Ist das schlimm? Ich denke nein. Wenn wir uns den normalen „Schweinezyklus“ anschauen, dann wäre dieser Ende 2019 vorbei gewesen. Doch dann kam Corona – das Wohnen bekam eine ganz neue Bedeu-

tung und der „Schweinezyklus“ hat sich bis 2022 künstlich verlängert. Ich denke, dass wir im Moment eine Phase haben, in der sich die Preise auf ein Niveau von Ende 2019 hin entwickeln.

Denjenigen, die vor mindestens 5 Jahren ihre Immobilie gekauft haben und jetzt wieder verkaufen wollen, sei gesagt: Sie werden gute Gewinne mit Ihrer Immobilie erzielen, aber die absoluten Höchstpreise sind nicht mehr umsetzbar.

Hypothekenzinsen sind in diesem Jahr kontinuierlich gestiegen. Die EZB hat insgesamt 10 mal hintereinander den Leitzins erhöht. Im Moment haben wir einen Leitzins von 4,5%. Das ist schon beachtlich, vor allem wenn man bedenkt, dass wir noch Anfang 2022 einen negativen Leitzins hatten.

Nach langem hin und her hat die Politik im September das neue Gebäude-Energie-Gesetz verabschiedet und somit etwas Ruhe in die kursierende Verunsicherung gebracht. Es ist nicht so schlimm wie viele ver-

mutet hatten. Einzelheiten erfahren Sie auf Seite 7.

Am **25.10.2023** findet wieder unser beliebter Infoabend **„Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf“** statt. Weitere Informationen lesen Sie auf Seite 4.

Außerdem finden Sie in diesem Heft aktuelle Immobilienangebote und Informationen rund um die Immobilie.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr
Jan Mettenbrink



AE-10340 | Buchholz (Steinbeck)

DOPPELHAUSHÄLFTE

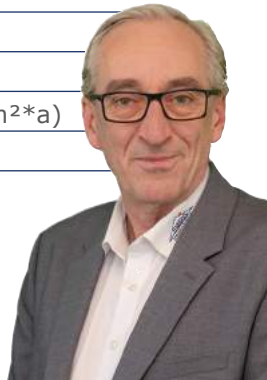
Haus sucht glückliche Familie, Doppelhaushälfte in Steinbeck

Wohn-Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Vorratsraum, Gäste-WC, Duschbad, Garage mit Abstellraum, überdachte Terrasse

Kaufpreis	369.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Grundstück	ca. 250 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Endenergiebed.	127,24 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

...für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an!

André Eisenmenger
☎ 04181 - 9 42 43 43



MZ-11052 | Buchholz (Zentrum)

BUNGALOW

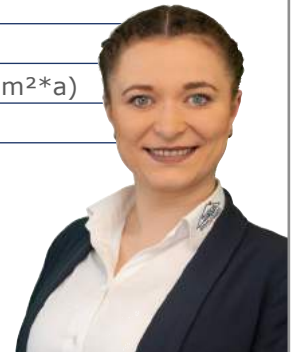
Charmanter Bungalow auf idylischem Hanggrundstück in zentraler Lage

3 Wohn/Schlafzimmer, 2 Küchen, Duschbad, Wannenbad, Wintergarten, Abstellraum, 4 Kellerräume, Terrasse, Doppelgarage mit Abstellraum

Kaufpreis	399.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 97 m ²
Grundstück	ca. 1.046 m ²
Anzahl Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Endenergiebed.	282,50 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	H

...für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an!

Michelle Zahn
☎ 04181 - 9 42 43 46





KANZLEI RECHTSANWÄLTE
NOTARE
UNTER DEN LINDEN



Michael Oehlich
(Rechtsanwalt & Notar)



Peter Oehlich
(Rechtsanwalt & Notar)



**UNSERE ERFAHRUNG
IST IHR FUNDAMENT.**

RICHTIG FÜR IHR RECHT.

KANZLEI-LINDEN.DE

Telefon: 04182 - 29 49 0

• info@kanzlei-linden.de

• Unter den Linden 15, 21255 Tostedt

25.10.2023 - Kostenfreier Infoabend

Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf

„... hätte ich das gewusst, hätte ich es anders gemacht!“

Das wollen Sie bestimmt nicht irgendwann sagen müssen. Doch gerade bei einem komplexen Thema wie dem Verkauf Ihrer Immobilie sind Fehler schnell passiert, die unter Umständen nicht mehr rückgängig zu machen sind. Gerade zum Anfang des Verkaufsprozesses passieren die meisten Fehler.

Nach einer erfolgreichen Veranstaltung im Frühjahr mit vielen Gästen, findet unser beliebter Infoabend zum Thema „Chancen und Risiken beim Immobilienverkauf“ in diesem Jahr ein zweites Mal statt.

Ein informativer Abend rund um den Verkauf einer Immobilie wartet auf Sie. Als professioneller Makler sehen wir es als unsere Aufgabe, Sie ausführlich über den Verkaufsprozess aufzuklären, damit Sie von vornherein Fehler vermeiden können.

Die Teilnehmer erfahren, wie sie den Immobilienwert ermitteln, die Immobilie richtig aufbereiten und wie eine erfolgreiche Vermarktung aussieht. Es gibt Hinweise zum Umgang mit Mängeln und zu dem Ablauf von Besichtigungen, Tipps für die Verkaufsverhandlung und Ratschläge zur Sicherung des Kaufpreises.

Abschließend werden die juristischen Besonderheiten des Kaufvertrages und die Aufklärungspflichten des Verkäufers von dem Rechtsanwalt und Notar Herrn Peter Oehrich erläutert.

Der Infoabend findet am Mittwoch, den 25.10.2023 um 19 Uhr, im „Flair Hotel zur Eiche“, in Buchholz statt. (Steinbecker Str. 111, 21244 Buchholz)

Da das Platzkontingent im Hotel begrenzt ist, ist eine vorherige Anmeldung zwingend erforderlich.

Reservieren Sie Ihren Platz unter: Tel.: 04181 - 9 42 43 44 oder info@maison-immobilien.de.

Wir freuen uns auf Sie!





MZ-11066 | Buchholz (Zentrum)

EINFAMILIENHAUS


**Großzügiges Familien-
domizil in zentraler &
ruhiger Lage**

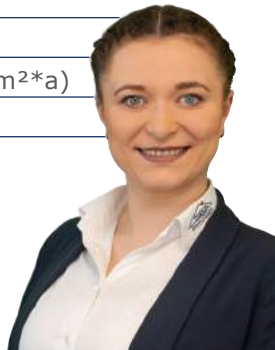
*5,5 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad,
Vollbad, Sauna, Heizungsraum, 7 Kellerräume, WC,
Waschküche, Gartenhaus, Terrasse, 1 Garage...*

Kaufpreis	729.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	provisionsfrei
Wohnfläche	ca. 222 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Anzahl Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Endenergieverb.	165,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	F

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

Michelle Zahn

 04181 - 9 42 43 46



AE-9177 | Tostedt (Zentrum)

ETAGENWOHNUNG


**Die Belohnung für
langes Suchen!**

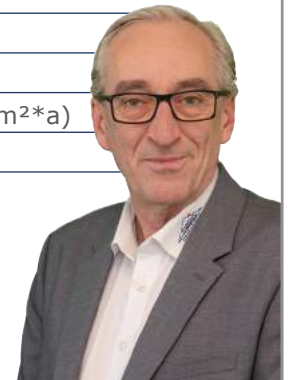
*3 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Wannenbad,
Gäste-WC, großer Balkon, Kellerraum, PKW-
Stellplatz*

Kaufpreis	199.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Anzahl Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Endenergieverb.	130,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	E

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

André Eisenmenger

 04181 - 9 42 43 43



Teppiche | Teppichboden
Laminat | Parkett | Designbeläge
Gardinen & Sonnenschutz | Markisen
Insektenschutz | Farben & Tapeten
Wohndekoration & Accessoires

Wohnraumberatung | Aufmaß | Lieferung
Sonderanfertigungen | Verlegearbeiten
Dekoration | Nähservice | Montage
Finanzierung

Farb- und Musterbeispiel

Knutzen Wohnen GmbH | Hanomagstraße 41 | 21244 Buchholz | Telefon 04186 - 89 12 50 | www.knutzen.de



JM-9470_1 | Buchholz (Sprötze)

DOPPELHAUSHÄLFTE
Energieeffizient | CO²-
Neutral | Nähe Waldorfschule

4 Wohn-/Schlafräume, Vollbad, Gäste-WC, Küche, HWR, PKW-Stellplatz

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

Wohnfläche: ca. 119 m²

Grundstück: ca. 245 m²

Baujahr: 2023

Kaufpreis: € 469.000,00

provisionsfrei



AE-11112 | Undeloh

GRUNDSTÜCK
Baugrundstück
mit Wochenendhaus

Baugrundstück, Altbestand,
bewaldet

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

Wohnfläche: ca. 40 m²

Grundstück: ca. 7.603 m²

Kaufpreis: € 198.000,00

zzgl. 3,57% vom KP inkl. MwSt.

Jetzt bei uns vormerken lassen!

Was jetzt für Hauseigentümer zu beachten ist

Gebäudeenergiegesetz wurde vom Bundestag beschlossen

Die Europäische Union (EU) nimmt in Sachen Klimawandel auch den Immobiliensektor in den Blick. Bis 2050 sollen Gebäude in der EU klimaneutral werden. Etwa 14 Millionen, ungefähr die Hälfte der Immobilien in Deutschland, sind betroffen. Was kommt auf Eigentümer zu?

Das überarbeitete Gebäudeenergiegesetz wurde nach langer Diskussion am 08. September 2023 vom Bundestag beschlossen und tritt ab dem 1. Januar 2024 in Kraft.

Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt Hauseigentümern eine Übersicht, welche Pflichten und Fristen es zu beachten gibt und welche Handlungsmöglichkeiten sich hinsichtlich ihrer Heizung ergeben.

Was gilt für bestehende Heizungen und in diesem Jahr neu eingebaute Heizungen?

Eine Heizungsanlage, die bereits im Haus im Einsatz ist oder noch bis Ende dieses Jahres eingebaut wird, kann bis zum 31. Dezember 2044 betrieben und auch repariert werden. Sollte die Heizungsanlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahre nach Einbau.

Der Immobilienunternehmerverband sieht daher aktuell keinen eiligen Handlungsbedarf für Hauseigentümer, wenn die Heizung absehbar

noch einige Jahre betriebsfähig ist. In der Regel sei es besser, mit Neuinvestitionen abzuwarten, bis die Marktlage für Brennstoffe, Strom und Heizungsanlagen klarer ist, empfiehlt der IVD.

Was gilt ab dem kommenden Jahr?

Ab dem 1. Januar 2024 sind Bauherren verpflichtet, in Neubauten nur noch Heizungsanlagen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie einzubauen.

In Bestandsgebäuden hingegen können Gas- und Ölheizungen auch ab dem 1. Januar 2024 noch eingebaut werden, müssen dann aber ab 2029 stufenweise auf erneuerbare Brennstoffe umgestellt werden. Der dann verpflichtende Mindestanteil im Brennstoff an Biomasse (Biogas, Biodiesel, e-Fuels) oder Wasserstoff beträgt zunächst 15 Prozent, ab 1. Januar 2035 30 Prozent, ab 1. Januar 2040 60 Prozent und ab 1. Januar 2045 100 Prozent.

Die kommunale Wärmeplanung setzt den entscheidenden Zeitpunkt für neue Vorgaben

Für alle Städte und Gemeinden wird eine Wärmeplanung bald zur Pflicht. Großstädte ab 100.000 Einwohner müssen ihre Wärmeplanung bis spätestens 1. Juli 2026 vorlegen, alle anderen Kommunen bis zum 1. Juli 2028.

Wird eine neue Heizung nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut, gilt ab diesem Zeitpunkt ein Pflichtanteil erneuerbarer Energien von 65 Prozent. Dies kann durch einen Anteil von 65 Prozent am Brennstoff (beispielsweise Biomasse, grüner Wasserstoff) erreicht werden oder durch den Einbau einer Wärmepumpe, einer reinen Stromheizung, dem Anschluss an ein Wärmenetz, den Einsatz von Solarthermie oder eine Biomasseheizung (wie eine Holzpellet-Heizung). Auch hybride Lösungen wie etwa die Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Gasheizung sind zulässig.

In jedem Fall müssen aber dem 1. Januar 2045 alle Heizungen 100 Prozent klimaneutral sein und dürfen keine fossilen Brennstoffe mehr nutzen.

Einbau neuer Gasheizungen

Wenn eine Heizung mit Erdgas nach dem 1. Januar 2024 eingebaut wurde und die Wärmeplanung der Kommune ein Wasserstoffausbaugebiet vorsieht, dann kann diese Heizung längstens bis 1. Januar 2045 betrieben werden, wenn sie bis dahin komplett auf Wasserstoff umgestellt wird.

Eine weitere wissenswerte Regelung gilt für Wärmenetze: Ab dem 1. Januar 2024 kann eine Heizungsanlage jeder Art eingebaut werden, auch wenn eine kommunale Wärmeplanung bereits vorliegt. Voraussetzung für den Einbau ist, dass die Heizungsanlage spätestens nach zehn Jahren durch den Anschluss an ein Wärmenetz ersetzt wird. Dafür muss vom Hauseigentümer bereits schon bei Einbau der Heizung ein Vertrag über die Belieferung durch ein Wärmenetz vorgelegt werden.

Wie wird der Einbau klimafreundlicher Heizungen unterstützt?

Hauseigentümer können künftig für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage 30 Prozent

Förderung erhalten. Weitere 30 Prozent können Selbstnutzer mit einem Jahreseinkommen unter 40.000 Euro bekommen. Und noch einmal 20 Prozent Förderung erhalten selbstnutzende Hauseigentümer, die vorzeitig in eine neue Heizung investieren, obwohl sie dazu noch nicht verpflichtet sind (Speed-Bonus). In Summe können jedoch nur maximal 70 Prozent gefördert werden, zudem ist die maximal förderbare Summe gedeckelt (im Falle eines Einfamilienhauses auf 30.000 Euro).

Vermieter können ihre Mieter an den Investitionen in die neue klimafreundliche Heizung beteiligen. Sie können die eigens für diesen Zweck von acht auf höchstens zehn Prozent leicht erhöhte Modernisierungsmieterhöhung nutzen, wenn gleichzeitig die staatliche Förderung in Anspruch genommen wird. Außerdem ist die Erhöhung auf monatlich 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt, soweit es die Kosten für die Heizungsanlage selbst betrifft. Für die weiteren Kosten der Sanierung, beispielsweise für Heizkörper, Verteiler, Pumpen oder Speicher, soll weiterhin die reguläre gesetzliche

Kappungsgrenze je nach Miethöhe von zwei oder drei Euro gelten.

Wichtige Regelung zu Etagenheizungen

Bei Etagenheizungen ist zu beachten: Fünf Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung muss eine Entscheidung getroffen werden, ob weiterhin Etagenheizungen betrieben werden sollen. Fällt keine Entscheidung, besteht die Pflicht, an deren Stelle eine Zentralheizung einzubauen – spätestens acht Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung. Dies ist auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) relevant.

Quelle: IVD | Die Immobilienunternehmer



Folgen Sie uns auf Social Media!



Für alle aktuellen Immobilienangebote
und Neuigkeiten auf dem Immobilienmarkt!



SCAN MICH!



 @maison Immobilien



SCAN MICH!



 @maisonimmobilienbuchholz



Bremer Straße 5 · Buchholz
Telefon 04181-7931
www.movieplexx.de





JM-4885_1 | Hamburg (Harburg)

ETAGENWOHNUNG

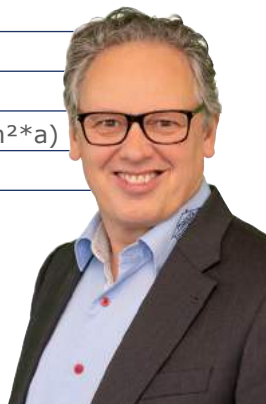
**Klassisch, schöne
Altbauwohnung mit Balkon -
zentral und ruhig !!!**

*4 Wohn-/Schlafräume, Flur, Küche, Duschbad,
Abstellraum, Kellerraum, Balkon*

Kaufpreis	497.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	provisionsfrei
Wohnfläche	ca. 113 m ²
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1911
Endenergiebed.	114,40 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

**...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!**

Jan Mettenbrink
☎ 04181 - 9 42 43 44



AE-10957 | Tostedt (Zentrum)

ETAGENWOHNUNG

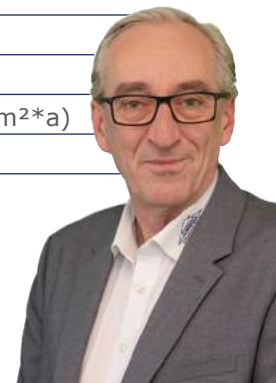
**Kaufen statt mieten -
78 m² Eigentumswohnung
in Tostedt**

*3 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Wannenbad, Gäste-
WC, Balkon, Keller, Sauna, PKW-Stellplatz*

Kaufpreis	185.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 78 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Anzahl Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Endenergiebed.	120,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

**...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!**

André Eisenmenger
☎ 04181 - 9 42 43 43



Das Erfolgsteam

Wir stellen uns vor:

Ich bin Nina Wendt

Vielfältigkeit, Kreativität und Einfühlungsvermögen - das sind die Eigenschaften, die ich an meinem Beruf als Immobilienkauffrau am meisten schätze.

Ich wohne im schönen Harsefeld, im Landkreis Stade, und habe nach meinem Abitur erfolgreich die Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen.

Die Leidenschaft zur Immobilienbranche hat sich während meiner Zeit bei maison Immobilien zunehmend verfestigt und ich freue mich, tagtäglich neue Herausforderungen anzunehmen. Die sich ständig verändernde Marktlage macht diese Herausforderungen abwechslungsreich und spannend.

Durch regelmäßige Weiterbildungen wird das Wissen ständig erweitert und politisch auf dem neusten Stand



gehalten.

Neben dem Vertrieb sind die Abteilungen Marketing und Auftragsgewinnung meine Haupttätigkeiten.



Ich bin Michelle Zahn

Aufgewachsen bin ich in Buchholz Steinbeck und Holm-Seppensen, bis mich die Liebe vor ein paar Jahren ins schöne Hittfeld gezogen hat. Schon als junges Mädchen habe ich

mich sehr für Immobilien und deren Vermittlung interessiert, weshalb ich eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei maison Immobilien begonnen und im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen habe.

Mit meiner mittlerweile achtjährigen Berufserfahrung konnte ich bereits verschiedenste Lebenssituationen, Menschen, Immobilien und Marktsituationen kennenlernen. Auf die jeweiligen Bedürfnisse einzugehen, macht diesen Beruf abwechslungs-

reich und aufregend, was mich immer wieder begeistert!

Menschen und Immobilien zusammenzubringen und sie auf dem Weg zu begleiten, ist meine Leidenschaft!

Ich bin Paula Sophie Zitlau

Ich hatte schon als Kind und Jugendliche ein gesteigertes Interesse an Immobilien. Daher war der Berufswunsch klar: Ich wollte in die Immobilienbranche.

Im Oktober 2022 habe ich dann mein duales Studium bei maison Immobilien begonnen. Das duale Studium BWL Immobilienwirtschaft kombiniert die wissenschaftliche Be-

trachtung des Immobiliengeschäfts mit der Praxis.

Die Kombination aus Immobilien, Wirtschaft und Recht macht für mich diesen Beruf so spannend und einzigartig.

Ich bin mir sicher, dass ich den richtigen Berufsweg eingeschlagen habe und würde mich immer wieder für das duale Studium bei maison Immobilien entscheiden.



Wenn Interesse und Leidenschaft zum Beruf wird – dann ist das für mich eine Berufung!



Ich bin André Eisenmenger

Als gelernter Groß- und Außenhandelskaufmann habe ich im Jahre 1982 eine zusätzliche Ausbildung zum Automobilkaufmann absolviert. Über Umwege von der „Mobile“ bin

ich dann 1997 zur „Immobilie“ gewechselt. In den darauffolgenden Jahren habe ich in einem renommierten Unternehmen in Schleswig Holstein neue Massivhäuser für einen Bauträger vermarktet, bis ich dann 2018 zu maison Immobilien gewechselt bin.

Meine Schwerpunkte liegen in der Vermarktung von Grundstücken und als Zertifizierter Bauherrenfachberater im Vertrieb von Neubauten. Der Verkauf von Bestandsimmobilien

macht mir ebenfalls sehr viel Spaß. Ich freue mich, Teil eines so jungen, starken, dynamischen und professionellen Teams zu sein.

Wie viel Eigenheim Sie für Ihre Miete bekommen würden

Die Miete gegen eine Kaufrate eintauschen und den Wunsch vom Eigenheim Umsetzen: Das wünschen sich mehr als 70 Prozent der Mieter in Deutschland. Aber wie viel Immobilie würde man mit dem Geld-einsatz der Miete eigentlich bekommen? Das Magazin Focus ist in einer Studie zu überraschenden Erkenntnissen gekommen.

Raten anstelle von monatlichen Mietzahlungen: In einer Analyse des Magazins Focus wurden alle 400 deutschen Städte und Landkreise ausgewertet. Untersucht wurde, wie viel Wohnfläche mit dem Geld, das aktuell für Miete aufgebracht wird, gekauft werden kann.

Dazu hat das Magazin maximale Kreditsummen für Monatsraten von 500, 750, 1.000, 1250, 1500 und 2.000 Euro berechnet, mit 4 Prozent Zinsen und anfänglichen 2 Prozent Tilgung, was derzeit den deutschen Durchschnittswerten entspricht.

Von der maximalen Kreditsumme wurde die maximale Kaufsumme inklusive Nebenkosten berechnet und ein Eigenkapitalanteil des Käufers von 20 Prozent des Kaufpreises veranschlagt. So kam Focus auf folgende Ergebnisse.

500 Euro monatl. Tilgungsrate

Ergebnis: In hochpreisigen, städtischen Lagen würde die Kaufimmobilie gegenüber der Mietwohnung zum Teil auf Besenkammergröße schrumpfen. So zum Beispiel in Mün-

chen. Mit einer monatlichen Zahlung von 500 Euro würde gerade mal eine 11 Quadratmeter große Wohnung drin sein.

Im sächsischen Vogtlandkreis hingegen würde man für dieselbe Zahlung eine satte 116 Quadratmeter Eigentumswohnung finanzieren können. An den Rechenbeispielen von Focus lassen sich die regionalen Unterschiede gut ablesen und zeigen an, ob sich das Eigenheim gegenüber der Mietimmobilie lohnt und wer sich wie viel Quadratmeter leisten kann.

Top-7-Städte

Mit einem Budget von monatlich 500 Euro brauchen Immobiliensuchende in den sieben deutschen Metropolen München, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Düsseldorf und Stuttgart die Suche erst gar nicht starten. In München reicht es – wie gesagt – für 11 Quadratmeter, in Köln für 21 Quadratmeter. Die anderen Top-7 liegen dazwischen. Aber auch mit einem monatlichen Budget von 2.000 Euro reicht es in diesen Städten nur zu 46 bis 85 Quadratmeter.

Mittelstädte

In Städten wie Salzgitter, Bremerhaven, Gelsenkirchen und Chemnitz können mit 500 Euro immerhin mehr als 60 Quadratmeter finanziert werden. Mit 1.000 Euro sind hier 124 bis 134 Quadratmeter möglich. Wer monatlich sogar 2.000 Euro übrig hat, kann sich hier sogar 249 bis 268 Quadratmeter leisten.

Entscheidend für die Erschwinglichkeit ist auch das Haushaltsnettoeinkommen. Banken finanzieren in der Regel nur dann Immobilien, wenn der Käufer ein Fünftel des Kaufpreises durch Eigenkapital einbringt und die Ratenbelastung weniger als ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.

Terrassendach & Rollläden - eine sichere Investition in mehr Wohn-Qualität!

Terrassendach auf Maß: individuell statt 08/15

Verwandeln Sie Ihre Terrasse in Ihren **privaten Naherholungsort**, der nur wenige Schritte entfernt ist. Das **Glas-Terrassendach TERRAZZA** bietet formschönen Wetterschutz und öffnet den **Wohnraum zur Natur hin**. Genießen Sie die ersten warmen Sonnenstrahlen der Frühjahrs-sonne, gönnen Sie sich eine sommerliche Auszeit im Freien und erfreuen Sie sich an den Farben des Herbstes – gut geschützt und trotzdem draußen. **Muster-Dach in unserer Ausstellung!**



NEU: Terrazza Sempra von weinor

Alu-Rollläden für Neubau und Modernisierung

Unsere Rollläden sind **wahre Multitalente**: Sie schützen Ihre Privatsphäre, machen Ihr Zuhause viel sicherer, sperren Lärm und Kälte aus, bewahren Räume vor Überhitzung und sehen einfach gut aus. Wir bieten Ihnen **Unterputzsysteme für Ihren Neubau und Vorbau-Rollläden aus Aluminium** zum Nachrüsten. Ausgestattet mit **E-Antrieb und Zeitautomatik** wird Ihr Wohnkomfort noch größer. RETZLAFF bietet Ihnen alles aus einer Hand: **Beratung, Planung und Fachmontage.**



Foto: heroal

Öffnungszeiten:

Mo - Do: 07:30 - 16:00 Uhr
Fr: 07:30 - 12:30 Uhr
Sa: 10:00 - 14:00 Uhr

Persönliche Fachberatung in unserer Muster-Ausstellung in Buchholz an der Nordheide oder bei Ihnen vor Ort!

Retzlaff Rollladen- & Sonnenschutztechnik OHG
Ritscherstr. 9 | 21244 Buchholz i.d.N.

Telefon: 041 81 / 280571

Telefax: 041 81 / 280572

E-Mail: info@retzlaff-rollladen.de

Web: www.retzlaff-rollladen.de



Retzlaff

Rollladen- & Sonnenschutztechnik

www.retzlaff-rollladen.de



MZ-10786 | Buchholz (Zentrum)

EINFAMILIENHAUS

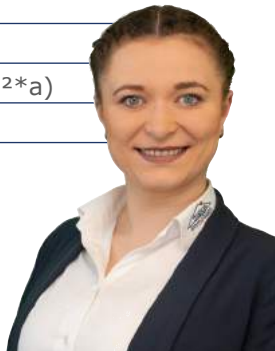
**Neuwertige Stadtvilla -
Noch in diesem Jahr die
eigenen vier Wände beziehen!**

*5 Wohn-/Schlafzimmer, offene Küche, Duschbad,
Vollbad, Hauswirtschaftsraum, Teichanlage, zwei
Terrassen, Carport mit Schuppen*

Kaufpreis	529.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 1135 m ²
Grndstück	ca. 428 m ²
Anzahl Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Endenergieverb.	92,35 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	C

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

Michelle Zahn
☎ 04181 - 9 42 43 46



AE-10504 | Buchholz (Zentrum)

ENDREIHENHAUS

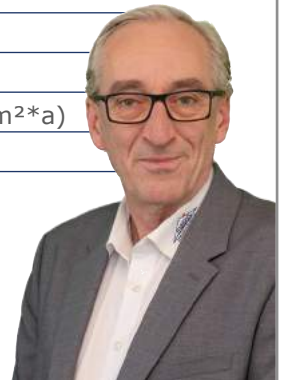
**Charmantes Endreihen-
haus in Buchholz**

*4 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC, Wan-
nenbad, Terrasse, 4 Kellerräume, Gartengerä-
tehaus, Stellplatz*

Kaufpreis	259.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 83 m ²
Grundstück	ca. 373 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Endenergiebed.	369,01 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	H

...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!

André Eisenmenger
☎ 04181 - 9 42 43 43



So gelingt altersgerechtes Bauen

Heinz von Heiden bringt auch Sie zuverlässig und sicher in Ihre eigenen vier Wände. Ihr Haus bauen wir dank ausgeklügelter Wohnkonzepte und einem einzigartigen Logistikplan mit optimalem Preis-Leistungsverhältnis.

Wir besprechen mit Ihnen gerne alle einzelnen Elemente, die Ihr neues Eigenheim altersgerecht machen können.

Kleine Wohnfläche: Im Alter benötigen Sie wesentlich weniger Platz und ein kleines Haus ist vollkommen ausreichend.

Stufenloser Zugang: Ein stufenloser Zugang ist auch eine vorausschauende Maßnahme, die es ermöglicht, das Gebäude für zukünftige

Bedürfnisse anzupassen.

Breitere Türen: Sind Sie im Alter auf Gehhilfen angewiesen, fällt das Manövrieren durch verbreiterte Türen wesentlich leichter.

Offene Bauweise: Wichtig ist die Gestaltung der Räume und eine intelligente Verteilung der Flächen. Eine offene Bauweise zeichnet sich durch den Verzicht auf viele Innenwände aus, wodurch ein großzügiges und luftiges Raumgefühl entsteht.

Infrastruktur: Ihr Haus fürs hohe Alter sollte idealerweise in der Nähe von Geschäften, medizinischer Versorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen wichtigen Einrichtungen liegen, um Ihnen den Zugang zu Dienstleistungen zu erleichtern.

Seniorengerechtes Bad: Es zeichnet sich insbesondere durch eine ausreichend große bodengleiche Duschwanne aus. Rutschfeste Oberflächen und Haltegriffe sorgen für mehr Sicherheit und Stabilität.

Warum Heinz von Heiden?

- Zahlung bei Hausübergabe
- 15 Monate Festpreisgarantie
- Bauherrenschutzbrief +
- Ausgezeichnete Bonität

Sie sind herzlich eingeladen zu einem Informationsgespräch in unserem Büro in Buchholz. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin!

André Eisenmenger
☎ 04181 - 9 42 43 43



Bunte Auswahl, süße Preise

Elektro-Jungwagen zum Schnäppchenpreis
jetzt im Autohaus Wehner!



Junge Gebrauchtwagen mit wenigen Kilometern. Verschiedene Farben und Modellvarianten.
Jetzt sichern zu unschlagbaren Preisen. Nur in Ihrem Autohaus Wehner - 6x in Ihrer Nähe!

z.B. HYUNDAI KONA Elektro Advantage EZ 03/2021, 19.976 km, Farbe: Dark Grey
100 kW (136 PS) Elektro Heckantrieb 39 kWh Batterie

- Navisystem mit Rückfahrkamera
- Apple CarPlay und Android Auto
- Umfangreiche Assistenzsysteme
- El. Außenspiegel, beheizt
- Klimaautomatik
- Sitz- und Lenkradheizung
- Tempomat
- KRELL Sound-System
- Park Distance Control
- Typ 2 Ladekabel
- Leichtmetallfelgen uvm.

Aktionspreis¹

21.990 €

Stromverbrauch kombiniert: 14.3 kWh/100km. CO₂- Emission 0 g/100km; Effizienzklasse A+++; El. Reichweite bei voller Batterie: 305 km;
Die angegebenen Verbrauchs- und CO₂-Emissionswerte wurden nach dem vorgeschriebenen WLTP-Messverfahren ermittelt.

W CLAAS
WEHNER
AUTOHAUS

| Hamburg | Lüneburg | Buchholz |
| Ahrensburg | Elmshorn |
www.autohaus-wehner.de

 **HYUNDAI**

8 JAHRE
Garantie*

*Sämtliche Informationen zum Umfang der Herstellergarantie finden Sie unter: www.hyundai.de/garantien. Fahrzeugdarstellungen zeigen die Prime Version und daher gegebenenfalls kostenpflichtige Sonderausstattung. Bei den angebotenen Fahrzeugen handelt es sich um Leasingrückläufer mit km-Stand. Fahrzeuggarantien laufen ab Erstzulassung. Verfügbar solange der Vorrat reicht.

Checkliste: Immobilie während der Scheidung

Eine Scheidung ist oft eine emotionale Achterbahnfahrt. Zusätzlich ist es auch ein bürokratischer Aufwand. Auch wenn die gemeinsame Immobilie immer im Hinterkopf ist, fällt es vielen Paaren schwer, eine gute Lösung dafür zu finden. Damit es Ihnen leichter fällt, den Überblick bei der Scheidungsimmobilie zu behalten, finden Sie hier unsere Checkliste.

Für gewöhnlich gibt es vier Möglichkeiten, mit der gemeinsamen Immobilie in der Scheidung umzugehen.

Sie kann verkauft oder vermietet werden. Einer der ehemaligen Partner kann sie übernehmen und den anderen auszahlen oder an ihn Miete zahlen.

Immobilie verkaufen

- Vorteil: ist sinnvoll, wenn Schulden getilgt werden müssen, beispielsweise die Immobilienfinanzierung noch nicht abbezahlt ist
- Nachteil: wird der Kredit vor Ablauf der Zinsbindung zurückgezahlt, verlangen viele Banken eine Vorfälligkeitsentschädigung
- Wichtig: es kann Spekulationssteuer anfallen, wenn vor dem Verkauf weniger als zehn Jahre in der Immobilie gewohnt wurde
- Achtung: können sich beide nicht einigen, droht eine Zwangsversteigerung – diese wirkt sich oft negativ auf den Verkaufserlös aus

Immobilie vermieten

- Vorteil: ist sinnvoll, wenn die Immobilie im Familienbesitz bleiben soll
- Nachteil: als Vermieter muss man sich um die Verwaltung der Immobilie kümmern, bei Scheidungsparen kann das zu Streit führen
- Wichtig: die Verwaltung einer Immobilie klappt oft nur, wenn das Scheidungspaar noch gut miteinander auskommt und Verantwortlichkeiten aufgeteilt werden können
- Achtung: ist der Immobilienkredit noch nicht abbezahlt, sollten die Mieteinnahmen ausreichen, um die monatlichen Raten zu decken

Einer der Ex-Partner übernimmt die Immobilie

- Wichtig: wer die Immobilie übernimmt, muss alle Kosten stemmen können – der andere Partner muss ausgezahlt werden, ist der Kredit noch nicht abbezahlt, fallen diese Kosten ebenfalls an, ebenso müssen Wohn- und Instandhaltungskosten getragen werden

- Achtung: es besteht häufig die Gefahr der finanziellen Überlastung, vor diesem Schritt sollte alles gründlich durchgerechnet werden

Einer bleibt in der Immobilie und zahlt Miete an den Ex-Partner

- Vorteil: mögliche Unterhaltszahlungen können mit der Miete verrechnet werden
- Nachteil: für laufende Kredite haften weiterhin beide – wird einer zahlungsunfähig, wird die Restschuld vom anderen eingefordert
- Achtung: kann der Kredit nicht abgezahlt werden, droht wiederum die Zwangsversteigerung

Sind Sie unsicher, was die beste Lösung für Ihre Scheidungsimmobilie ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



MZ-11067 | Reppenstedt

ZWEIFAMILIENHAUS

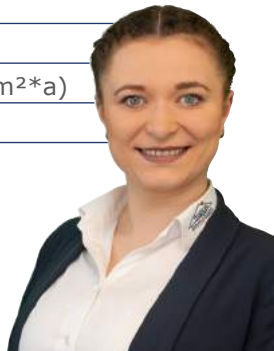
**Hier zahlt
der Mieter mit!**

*6 Wohn-/Schlafzimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer,
Vollkeller, Terrasse, Garten, 3 PKW-Stellplätze*

Kaufpreis	239.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Nutzfläche	ca. 118 m ²
Anzahl Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Endenergieverb.	205,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	G

**...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!**

Michelle Zahn
☎ 04181 - 9 42 43 46



JM-6733_1 | Buchholz (Zentrum)

ETAGENWOHNUNG

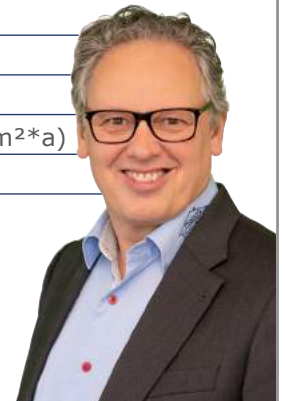
**Für Singles oder
Kapitalanleger!**

*Wohn-/Schlafraum, Pantryküche, Wannenbad,
Balkon, Kellerraum, Gemeinschaftsräume, Sauna,
Schwimmbad, PKW-Stellplatz*

Kaufpreis	129.000,00 €
Erfolgshonorar Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 37 m ²
Nutzfläche	ca. 9 m ²
Anzahl Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Endenergieverb.	122,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

**...für weitere Informationen
rufen Sie uns gerne an!**

Jan Mettenbrink
☎ 04181 - 9 42 43 44



Wie viel ist Ihre Immobilie wert?

Mit der Marktwertermittlung von maison Immobilien zu einem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.



Scannen Sie den QR-Code
Ihr Weg zur kostenlosen Online-Wertermittlung



Telefon 04181 - 9 42 43 44
www.maison-immobilien.de

Erfolgreich vermittelt:



JM-10488 | Salzhausen

EINFAMILIENHAUS Idyllisches Zuhause in Wald und Heide

*4 Wohn-/Schlafräume, Küche,
Wannenbad, Duschbad, Souterrain-
zimmer, Kellerraum, Heizungsraum,
Tiefgarage mit 2 Plätzen...*

Baujahr: 1992

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 156 m²

Nutzfläche: ca. 104 m²

Grundstück: ca. 3.951 m²



AE-9933 | Buchholz (Holm-Seppensen)

BUNGALOW Idylle | Natur | gute Infrastruktur

*3,5 Wohn-/Schlafzimmer, Küche,
Duschbad, Gäste-WC, 4 Keller-
räume, 3 Garagen*

Baujahr: 1985

Zimmer: 3,5

Wohnfläche: ca. 100 m²

Nutzfläche: ca. 50 m²

Grundstück: ca. 994 m²



MZ-10101 | Buchholz in der Nordheide

DOPPELHAUSHÄLFTE Attraktive Doppelhaushälfte in begehrter Lage

*4 Wohn-/Schlafzimmer, offene Kü-
che, Gäste-WC, Vollbad, Hauswirt-
schaftsraum, Dachboden, Terrasse,
Gartenhaus, 2 PKW-Stellplätze*

Baujahr: 2010

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 127 m²

Grundstück: ca. 405 m²



Ihre Immobilie

Wir verkaufen auch Ihre
Immobilie! Rufen Sie uns an,
wir beraten Sie gerne!

04181 - 9 42 43 44



maison Immobilien als Sponsor für:



maison Immobilien GmbH

Bremer Straße 7
21244 Buchholz
Telefon: 04181-9 42 43 44
E-Mail: info@maison-immobilien.de
www.maison-immobilien.de

IMPRESSUM

Herausgeber
maison Immobilien GmbH
Bremer Straße 7
21244 Buchholz

Kontakt
Telefon: 04181 - 9 42 43 44
E-Mail: info@maison-immobilien.de

Immobilienjournal

Magazin für den Landkreis Harburg, erste Ausgabe Mai 2020, erscheint drei Mal im Jahr

Redaktion

Jan Mettenbrink, Nina Wendt, Michelle Zahn, maison Immobilien GmbH, Bremer Straße 7, 21244 Buchholz

Bildnachweise

Stadt Buchholz

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH, Mühlbachstraße 7, 71522 Backnang, Deutschland

Anzeigen

Informationen zu Anzeigen (Formate, Preise, Termine, etc.) erhalten Sie bei Paula Zitlau unter Tel. 04181-9424344

Leserbriefe

Leserbriefe und Anregungen senden Sie bitte an info@maison-immobilien.de

Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.



maison[®]
Immobilien

M8
Immobilien Spezialisten Netzwerk

zertifiziert nach
DIN EN 15733
Immobilienmakler

Mitglied im
CC
CompetenceClub
der Immobilien-Profi

ivd
ROM VDM

IMMOBILIENPROFI
TOP25

IMMOBILIEN-BÜRO VERBAND
IDA
2021

BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2021

BELLEVUE
Best Property
Agents
2022

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023
BUCHHOLZ
FOCUS IMMOBILIEN
DE
IM BUCHHOLZ RANG MIT
statista