

10 | 24

IMMOBILIENJOURNAL

Wissenswertes für Käufer, Verkäufer und Eigentümer



Top - Immobilienangebote

In Buchholz in der Nordheide und Umgebung



Immobilien erben/vererben

Erblotse beantwortet alles, was Sie beachten müssen



Infoveranstaltung 06.11.24

Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf



Zukunft mit PV-Anlagen

Wann macht eine PV-Anlage für mich Sinn?



Herzlich willkommen!

10 Ausgaben, 248 Seiten, 91 Immobilienangebote

Liebe Leserinnen und Leser,

das Sprichwort „Es wird nichts so heiß gegessen, wie es gekocht wird!“ passt perfekt, um die aufkommende Aufregung und die teils überzogenen Befürchtungen rund um das Gebäudeenergiegesetz (GEG), oft auch als „Heizungsgesetz“ bezeichnet, zu beschreiben.

In diesem Jahr war das Thema eine der zentralen Debatten und es hat bei vielen Immobilieneigentümern Ängste und Verunsicherung ausgelöst. Die Flut an Informationen, oft widersprüchlichen Aussagen und spekulativen Annahmen, trugen dazu bei, dass sich viele überfordert fühlten.

Doch wie das Sprichwort bereits andeutet: In der Realität stellt sich vieles weniger dramatisch dar, als es zunächst. Der Berufsverband IVD und weitere Bau- und Immobilienverbände haben auf den Ge-

setzgeber eingewirkt, sodass bei der Umsetzung und Anpassung des GEG auf verschiedene Sorgen reagiert wurde. So werden neue Vorgaben schrittweise und mit Bedacht eingeführt.

Dies gibt den Immobilieneigentümern die nötige Zeit und Flexibilität, um sich auf die Veränderungen einzustellen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Letztlich zeigt sich, dass die Reformen darauf abzielen, langfristig energieeffizienter zu wirtschaften und nachhaltiger zu leben.

Es lohnt sich also, das Gesetz und seine Konsequenzen nüchtern zu betrachten, um die Chancen zu erkennen, die es bietet.

Mehr zum Gebäudeenergiegesetz und weiteren aktuellen Themen auf dem Immobilienmarkt erfahren Sie in dieser mittlerweile 10. Ausgabe unseres Immobilienjournals!

Außerdem erhalten Sie einige attraktive Immobilienangebote in Buchholz und Umgebung, die wir

mittels QR-Code interaktiv gestaltet haben, so gelangen Sie direkt zum Web-Exposé auf unserer Homepage!

Wer sich in der nächsten Zeit mit dem Immobilienverkauf befassen möchte, der sollte unseren beliebten Infoabend zum Thema **„Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf“** am 06.11.2024 nicht verpassen! Weitere Informationen lesen Sie auf Seite 16.

Außerdem präsentieren wir Ihnen einige unserer Partner aus der Region, die wir empfehlen können!

Hiermit möchte ich mich für das positive Feedback bedanken welches wir über die Jahre zu unserem Immobilienjournal erhalten haben und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Ihr
Jan Mettenbrink



AE-11708 | Buchholz (Seppensen)

WOHNUNG

Idyllisch gelegene Eigentumswohnung in Seppensen

3 Wohn-/Schlafräume, Küche, Vollbad, Loggia, 1 Kellerraum zzgl. Gemeinschaftsräume, 1 Carport

Kaufpreis	279.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Anzahl Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Baujahr	1993
Endenergiebedarf	152,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	C

...für weitere Informationen scannen Sie den QR-Code!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43



NW-11615 | Hanstedt (Undeloh)

EINFAMILIENHAUS

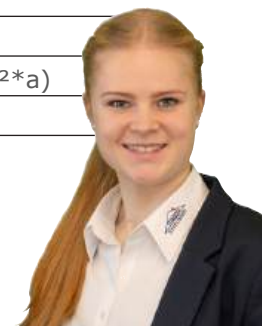
Exklusiver Wohntraum - modern saniertes Anwesen für Naturliebhaber

Eingangsbereich, offene Küche, 2 Wohn-Essbereiche, Schlafzimmer mit integriertem Vollbad, Gäste-WC, Duschbad, weiteres Zimmer, Garage mit Abstell- ...

Kaufpreis	599.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 167 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Grundstück	ca. 1.914 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Baujahr	1967 (2019)
Endenergiebed.	93,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	C

...für weitere Informationen kontaktieren Sie uns!

Nina Wendt
 04181 - 9 42 43 42





AE-11696 | Tostedt (Wistedt)

EINFAMILIENHAUS

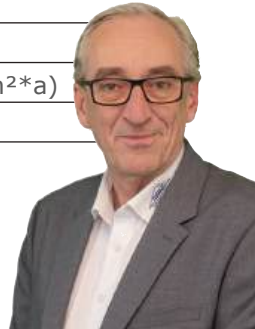
Einfamilienhaus für Handwerker oder die, die es werden wollen

4 Wohn-/Schlafzimmer, offene Küche, Duschbad, Gäste-WC, 3 Kellerräume, 2 PKW-Stellplätze, Anbau

Kaufpreis	299.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 131 m ²
Nutzfläche	ca. 31 m ²
Grundstück	ca. 1.000 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	1959
Endenergiebedarf	207,20 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	G

...für weitere Informationen scannen Sie den QR-Code!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43



MZ-11733 | Buchholz (Zentrum)

EINFAMILIENHAUS

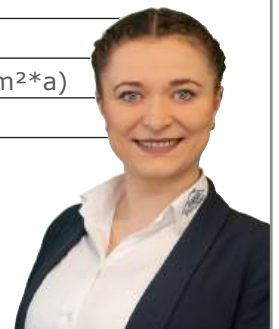
Altbaucharme trifft auf Moderne - Ein Haus für viele Wohnkonzepte

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

Kaufpreis	669.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,0 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 222 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Grundstück	ca. 1.300 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4,5
Baujahr	1985
Endenergieverb.	165,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	F

...für weitere Informationen scannen Sie den QR-Code!

Michelle Zahn
 04181 - 9 42 43 46





Gemeinsam
verwirklichen wir
Ihre Wohnträume.

Ob Eigentumswohnung, Haus oder Grundstück: Die eigenen vier Wände sind eine Investition in die Zukunft. Ein Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen – jetzt und im Alter. Wir unterstützen Sie mit individuellen Finanzierungskonzepten bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume und legen so den wichtigsten Grundstein für Ihr neues Zuhause. Kommen Sie jetzt vorbei und lassen Sie sich beraten. Ich freue mich auf Sie!



Deutsche
Vermögensberatung
Vermögensaufbau für jeden!

Büro für
Deutsche Vermögensberatung
Holger Krüger e.K.

Bremer Str. 7
21244 Buchholz in der Nordheide
Telefon 04181 9289586
Holger.Krueger@dvag.de



KNUTZEN
W O H N E N

Hanomagstr. 41 | 21244 **BUCHHOLZ**
04186 - 89 12 50 | www.knutzen.de

**GUTSCHEIN FÜR IHREN
NÄCHSTEN EINKAUF**

€ 10,-*

* Einlösbar bis zum 30.09.2025. Pro Person ist nur ein Gutschein einlösbar. Nur gültig in unserer Filiale Buchholz. Gilt nur für Neuaufträge, auch für bereits reduzierte Artikel. Nicht mit anderen Rabattaktionen kombinierbar. Ausgenommen sind Kaufgutscheine und Dienstleistungen sowie Aufträge, die den Objekt-Bereich betreffen.

**BLACK
LINE**

DA STEHEN SIE DRAUF!
Bodenbeläge unserer Hausmarke **BLACK-LINE**

Zukunft mit PV-Anlagen: Nachhaltige Energie- und Wärmepumpen

Wir haben mit Timm Schweer und Florian Balthasar von den „Sonnenprofis“ aus Buchholz gesprochen. Das Unternehmen hat sich auf den Bau von Photovoltaikanlagen (PV) spezialisiert. In unserem Gespräch klärten die beiden Experten wichtige Fragen rund um die Vorteile von PV-Anlagen, den Einsatz von Wärmepumpen sowie Möglichkeiten zur energetischen Sanierung von Dächern. Sie gaben praxisnahe Einblicke, wie nachhaltige Energielösungen funktionieren, und erklärten, warum PV-Anlagen auch bei wenig Sonne effektiv Strom erzeugen können.

Eigentümer von Immobilien haben sich spätestens seit dem Inkrafttreten des neuen „Heizungsgesetzes“ wahrscheinlich schon mit der Frage beschäftigt, wie es nach der Gas- oder Ölheizung weitergehen soll.

In diesem Interview erfahren Sie, ob eine PV-Anlage sinnvoll ist, wie Wärmepumpen eingesetzt werden können und welche Vorteile diese nachhaltigen Energielösungen für bestehende Gebäude bieten.

Welche Vorteile bietet eine PV-Anlage?

Mit einer eigenen Photovoltaikanlage können Privathaushalte Strom selbst erzeugen. Das reduziert ihren CO₂-Fußabdruck, macht sie unabhängig von externen Energieversorgern – und senkt die Stromkosten drastisch.

Wer seinen Solarstrom zudem zum Betreiben einer Wärmepumpe und für die E-Mobilität nutzt, reduziert seine Energiekosten auf ein Minimum und steigert außerdem den Wert seiner Immobilie.

Mein Haus ist 40 Jahre alt. Muss ich ein neues Dach haben?

Das Alter eines Daches ist nicht entscheidend. Es hängt immer von dessen Zustand und der geplanten Nutzung der Immobilie ab. Grundsätzlich haben

unsere PV-Anlagen eine konstruktive Lebenszeit von mindestens 40 Jahren. So lang sollte auch das Dach halten. Für einen Verkauf oder eine Veredelung der Immobilie kann eine Dachreinigung und Beschichtung aber durchaus sinnvoll sein.

Keine Sonne, kein Strom – wie helfe ich mir?

Mit einer klug geplanten PV-Anlage und den richtigen Komponenten. Wir verbauen sehr hochwertige PV-Produkte mit neuester Technologie. Sie produzieren Strom auch bei diffusem Licht – strahlender Sonnenschein ist nicht zwingend notwendig.

Mit dem richtigen System schafft ein Solarmodul auf der Nordseite eines Daches immer noch 60 Prozent der Leistung eines Modules auf der Südseite (aufs Jahr gerechnet).

Was passiert mit meiner Heizung, wenn PV und Wärmepumpe kommen?

Die Gas- oder Ölheizung wird ausgebaut und entfernt. Es fallen somit keine Kosten mehr für fossile Energieträger an. Manche Bauteile der alten Heizungsanlage können aber eine andere Verwendung finden. So nutzen wir bei einigen Kunden den Ölkessel nach einer gründlichen Reinigung als Speicher

für die Bewässerungsanlagen des Gartens.

Muss ich weiter meinen Gasanschluss bezahlen?

Nein. Die Kosten für einen Gasanschluss entfallen natürlich, wenn man kein Gas mehr bezieht. Für unsere Kunden übernehmen wir als Fachbetrieb die Abmeldung ihres Anschlusses. Das gehört zu unserem Service.

Wer beauftragt was?

Unsere Kunden beauftragen uns mit der Planung und Installation ihrer PV-Anlage. Um den Rest kümmern wir uns. Wir erledigen alle Anträge und Formalitäten. Wenn sich unsere Kunden für eine Wärmepumpe oder energetische Dachsanierung entscheiden, dann ziehen wir unseren Energieberater hinzu, um beispielsweise eine ideale Heizlastberechnung oder einen Sanierungsfahrplan für weitere Dämmarbeiten zu erarbeiten. Damit können dann die offiziellen Zuschüsse der KfW oder des BAFA beantragt werden.

Zuschüsse und Förderungen, finanzieren oder mieten ... Was ist der bessere Weg für mich?

Wir empfehlen immer das, was die meisten Optionen für die Zukunft bie-

tet. Zuschüsse und Förderungen zu nutzen, ist natürlich immer sinnvoll. Von Miet- und Leasingmodellen raten wir definitiv ab. Dies führt oftmals nicht zur gewünschten Autarkie, sondern im Gegenteil zur Abhängigkeit an einen Stromanbieter.

Unseren Kunden bieten wir die Finanzierung ihrer PV-Anlage gerne mit an. Der Zinssatz liegt zurzeit bei 5,4 – 5,9 % p.a..

Wie hoch ist die „garantierte“ Lebenserwartung einer PV-Anlage?

Die verarbeiteten Materialien auf dem Dach halten mindestens 40 Jahre. Bei den technischen Komponenten rechnen wir mit 25 Jahren für die Mikrowechselrichter und 15 Jahren für den Batteriespeicher. Die Solarmodule haben Garantien zwischen 20 und 30 Jahren.

Habe ich Garantien? Wie lang sind diese und wer gibt sie? Der Hersteller oder die Montagefirma?

Es gibt klar definierte Herstellergarantien für die einzelnen Komponenten. Zudem gibt es Garantien auf die Montage- und Elektroarbeiten, die in unseren AGB definiert sind. Als handwerklicher Fachbetrieb arbeiten wir mit eigenen Fachkräften des Dachdecker- und Elektrohandwerks und haben sehr gut ausgebildete Gesellen für die ausführenden Arbeiten.

Wenn es um Wartung und Inspektion geht – wie sind die Kosten und Pflichten verteilt?

Wir haben dauerhaften Zugriff auf alle installierten Anlagen unserer Kunden und führen regelmäßige Wartungen und Updates durch. Zudem hat jeder Anlagenbetreiber selbst stets Zugriff auf seine Anlage und würde bei Fehlern oder Störungen benachrichtigt werden. Regelmäßige Reinigungen und eine Inspektion alle 5 Jahre werden von uns gegen eine Servicepauschale durchgeführt.

Wer als Immobilienbesitzer darüber nachdenkt seine Immobilie mit einer Photovoltaikanlage aufzuwerten, findet bei den Sonnenprofis eine umfassende Beratung sowie Betreuung.

Wir bedanken uns für das Interview und wünschen eine sonnige Zukunft!

Kontakt:

Timm & Flo GmbH & Co. KG
Reindorfer Landstraße 8a
D-21244 Buchholz

04181/135020

www.deine-sonnenprofis.de





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



Ihr Küchenspezialist für Tostedt und Umgebung

KÜCHEN
DESIGN

Unsere Serviceangebote:

Komplettservice von Aufmaß bis Montage*

10 Jahre Garantie auf Holzteile und
5 Jahre Garantie auf Elektrogeräte

Alles aus einer Hand



*Dieser Komplettservice beinhaltet die kostenlose Beratung, Planung und das Aufmaß in Ihren Räumlichkeiten, sowie die Lieferung und Montage Ihrer neuen Traumküche.

PP Küchen Design GmbH & Co. KG | Bahnhofstraße 37a | 21255 Tostedt
Tel. +49 (0) 4182 958 930 | info@pp-kuechendesign.de | www.pp-kuechendesign.de

★★★★★
zertifizierter Partner

kuechen
spezialisten.de



AE-11370 | Stelle

ZWEIFAMILIENHAUS

Vermietetes Zweifamilienhaus im Zentrum

*Wohnung 1: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer,
Küche, Duschbad, Terrasse; Wohnung 2: Wohn-/
Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Wannenbad ...*

Kaufpreis	359.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Nutzfläche	ca. 90 m ²
Grundstück	ca. 600 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Endenergieverb.	101,63 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

...für weitere Informationen
scannen Sie den QR-Code!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43



JM-9470_1 | Buchholz (Sprötze)

DOPPELHAUSHÄLFTE

Familien aufgepasst! Nachhaltiger Neubau in der Nähe der Waldorfschule

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

Kaufpreis	449.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	provisionsfrei für den Käufer
Wohnfläche	ca. 119 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Grundstück	ca. 245 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	2024

...für weitere Informationen
scannen Sie den QR-Code!

Jan Mettenbrink
 04181 - 9 42 43 44



Geerbte Immobilie - welche Option ist die Beste für Sie?

Ein geerbtes Haus birgt eine Geschichte voller Erinnerungen, die sich im Laufe der Jahre angesammelt haben. Jeder Raum, jede Ecke und jedes Detail erzählen von vergangenen Zeiten und Menschen, die einst dort lebten. Doch wenn der ursprüngliche Besitzer verstorben ist, stehen die Hinterbliebenen oft vor einer schwierigen Entscheidung: Was soll mit diesem neuen, alten Besitz geschehen?

Die Entscheidung, was mit einem geerbten Haus geschehen soll, ist eine sehr persönliche. Sie hängt von den individuellen Umständen, den Gefühlen und den Zielen der Hinterbliebenen ab.

Diese Optionen haben Sie:

Eigennutzung:

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr geerbtes Haus oder Ihre Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Sollte es sich bei der geerbten Immobilie um Ihr Elternhaus handeln, ist es wichtig, keine emotionalen Entscheidungen zu treffen. Die Kosten und Belastungen, die Sie am Ende tragen könnten, wären wahrscheinlich nicht im Sinne Ihrer Familie. Klären Sie die folgenden Fragen, ehe Sie handeln:

- Möchten Sie Ihren Lebensmittelpunkt jetzt oder später an den Standort der Immobilie verlegen?
- Haben Sie die finanziellen Mittel, um Umbau- und Sanierungsarbeiten aus Ihrem Vermögen zu finanzieren, nicht nur jetzt, sondern auch in der Zukunft?
- Sind Sie Mitglied einer Erbengemeinschaft und haben Sie die finanziellen Mittel, um die anderen Erben zusätzlich zu den Immobilienkosten auszuzahlen?

Vermietung:

Die Vermietung einer geerbten Immobilie ist dann ratsam, wenn sie wirtschaftlich rentabel ist. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Das Alter der Immobilie: Ältere Immobilien erfordern oft mehr Wartung und Renovierungen, was die Rentabilität beeinflussen kann.
- Die Kosten für Renovierungen und Instandhaltung: Hohe Instandhaltungs- und Reparaturkosten können die Rentabilität der Vermietung beeinträchtigen.
- Die Mieteinnahmen: Es ist wichtig, dass die Mieteinnahmen ausreichen, um die laufenden Kosten oder, falls die Immobilie finanziert wurde, die Zinsen und Tilgung zu decken

Verkauf:

Kommen die anderen Optionen nicht in Frage, dann ist der Verkauf womöglich die beste Wahl.

Auch bei theoretisch möglicher Vermietung oder Eigennutzung kann der Verkauf dennoch eine entspannte und äußerst gewinnbringende Entscheidung darstellen. Die tatsächliche Gewinnspanne hängt vom Wert der geerbten Immobilie ab und davon, wie gut der Erbe oder sein Immobilienmakler den Verkauf abwickelt.

In der Realität ist es so, dass die überwiegende Anzahl der Erben die Immobilie aus diversen Überlegungen heraus verkauft:

- Eigenschaften: Oft passt eine geerbte Immobilie nicht zu den Lebensumständen der Erben, z.B. bei sinkender Attraktivität der Region. Ein Verkauf vor Wertverlust kann sinnvoll sein.
- Unvermietet: Vermietete Immobilien bringen oft weniger beim Verkauf, da der Käufer eingeschränkt ist. Ein unvermieteter Verkauf ist meist profitabler.
- Verkaufserlös: Der Erlös kann genutzt werden, um z.B. eine neue Immobilie zu kaufen oder bestehende Schulden abzubezahlen.
- Kreditzahlungen: Bei bestehenden Krediten der geerbten Immobilie könnte ein Verkauf die beste Option sein, um finanzielle Lasten zu vermeiden.
- Aufwand: Die Verwaltung und Instandhaltung einer Immobilie erfordert oft erhebliche Ressourcen. Ein Verkauf kann diese Belastungen reduzieren.
- Erbengemeinschaft: Bei mehreren Erben ist ein Verkauf oft eine sinnvolle Lösung, um Streit zu vermeiden und die Mittel fair aufzuteilen.

Wir beraten Sie gerne in Ihrer individuellen Situation!

Immobilie vererben? Testament richtig verfassen!

Erblothe beantwortet Ihre Fragen in Bezug auf Ihr Immobilienerbe. Dank unserer Kooperation haben Sie die Möglichkeit, die digitalen Produkte (Erbschein, Nachlassverzeichnis und das Testament) kostenfrei zu nutzen.

Erfahren Sie jetzt wer wieviel erbt und ob ein Testament für Sie sinnvoll ist!



Immobilie geerbt? Das ist jetzt zu tun!

Erblothe bietet Ihnen die Möglichkeit Ihren Nachlass professionell und unkompliziert zu ordnen. Die digitale Dienstleistung bietet Ihnen eine umfassende und sichere Lösung, ein Testament zu verfassen.

Jetzt Handlungsanweisung beantragen!



Ein Service von  **Erblothe**® für

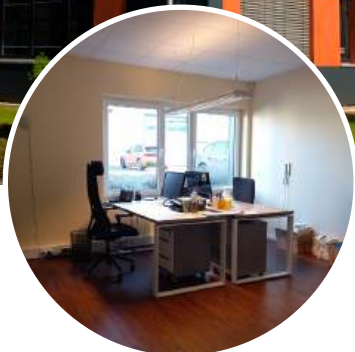




PZ-9410_3 | Buchholz (Vaensen)


GEWERBEEINHEIT Moderner Büroraum im Gewerbegebiet von Buchholz!

Büroraum, Stellplatz, Nutzung von Teeküche und WC



Kaltmiete	400,00 €
Nebenkosten	60,00 €
Kaution	1.200,00 €
Erfolgshonorar Miete	2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.
Anzahl Zimmer	1
Bürofläche	ca. 22 m ²
Baujahr	2009
Energieausweis	ist beantragt

...für weitere Informationen
scannen Sie den QR-Code!

Paula Zitlau
 04181 - 9 42 43 44



AE-11112 | Hanstedt (Undeloh)

BAUGRUNDSTÜCKE Neubauprojekt: Dort leben, wo andere Urlaub machen

*Waldgrundstück, Ferienhaus, bebaubar mit drei Ein-
familienhäuser, Grundstücksteilung möglich*




Kaufpreis	Auf Anfrage
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Grundstück	ca. 7.603 m ² (teilbar!)
GFZ	0,2
Wfl. Neubau	bis ca. 150 m ²

HEINZ VON HEIDEN

VERTRIEB

...rufen Sie uns an, wir
beraten Sie gerne und planen
mit Ihnen Ihren individuellen
Neubau!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43





TIMM & FLO

DEINE SONNENPROFIS

Timm & Flo GmbH & Co. KG
Reindorfer Landstraße 8a
21244 Buchholz

Die Dach- und PV- Profis: Timm & Flo

- **Innovative PV- und Energiekonzepte**
- **Fachgerechte Planung und Montage durch eigene Handwerksmeister**
- **Gewerkeübergreifend aus einer Hand**
- **Reparatur und Service rund ums Dach**

04181 / 135 020

info@deine-sonnenprofis.de

www.deine-sonnenprofis.de/pv2024



*Maßgeschneiderte PV-Systeme by
Timm&Flo: Wintermonate für
Planung nutzen und ab Frühjahr
Sonnenstrom genießen!*



EXKLUSIV: ZERTIFIZIERTER TESLA-POWERWALL-PARTNER



REGIONALES DACHHANDWERK

**Jetzt zur
eigenen
PV-Anlage:**

Angebot anfordern, Winter-
monate zur Planung nutzen
PV-Montage im Frühjahr,
20 Jahre sichern!



Relevante Unterlagen für den Immobilienverkauf

Im Verlauf des Verkaufsprozesses stellen zahlreiche Immobilieneigentümer fest, dass ihnen die erforderlichen Unterlagen fehlen. Dies kann nicht nur zu Verzögerungen beim Verkauf führen, sondern wirkt auch unseriös. Damit Ihnen das nicht passiert, haben wir für Sie eine umfassende Sammlung der für den Verkauf relevanten Dokumente zusammengestellt, sowie deren Bezugsquellen.

Die Vollständigkeit der Objektunterlagen ist entscheidend für einen erfolgreichen Immobilienverkauf. Nicht nur der Interessent bekommt einen transparenten Eindruck über die Eckdaten der Immobilie, sondern auch seine finanzierende Bank benötigt die Unterlagen, um eine Finanzierung zu genehmigen. Welche Unterlagen erforderlich sind

und wo Sie sie erhalten erfahren Sie jetzt.

Baubeschreibung und Grundrisse

Eine Detaillierte Baubeschreibung und Grundrisse bieten potenziellen Käufern einen Einblick in die Struktur und den Aufbau der Immobilie. Diese Unterlagen können oft vom Bauamt oder Ar-

chitekten der Immobilie angefordert werden.

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug enthält Informationen über den Eigentümer der Immobilie, mögliche Belastungen sowie Rechte Dritter. Erhältlich ist er beim örtlichen Grundbuchamt.



Energieausweis

Der Energieausweis gibt Auskunft über den Energieverbrauch und die Energieeffizienz der Immobilie. Er ist gesetzlich vorgeschrieben und kann von einem Energieberater, Schornsteinfeger oder auch mithilfe eines Maklers erstellt werden. Fehlt der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Grundsteuerbescheid

Der Grundsteuerbescheid enthält Informationen über die aktuelle Höhe der Grundsteuer und kann beim örtlichen Finanzamt angefordert werden.

Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung ist für den Wert Ihrer Immobilie entscheidend. Ist Ihre Wohnflächenberechnung schon älter, sollten Sie prüfen lassen, ob sie nach heute noch gültigen Vorgaben er-

stellt wurde oder neu berechnet werden muss.

Wohngebäudeversicherung

Die Versicherungspolice sowie die letzte Rechnung zeigen dem potenziellen Käufer, dass das Haus versichert ist und zu welchen Konditionen. Sollten diese Unterlagen nicht vorliegen, sind Sie bei der Versicherungsgesellschaft zu beantragen.

Baugenehmigung(en)

Die Baugenehmigung belegt, dass die Immobilie in der Form errichtet wurde, wie sie behördlich genehmigt wurde. Die Baugenehmigungen erhalten Sie vom zuständigen Bauamt.

Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster

Beide Dokumente geben Auskunft über die rechtlichen Belastungen eines

Grundstücks sowie mögliche Belastungen und Altablagerungen im Boden. Zu beantragen sind diese beim zuständigen Bauamt oder dem Landkreis.

Protokolle von Eigentümerversammlungen (bei Eigentumswohnungen)

Bei Eigentumswohnungen sind Protokolle von Eigentümerversammlungen wichtig, um potenziellen Käufern Einblick in mögliche Beschlüsse und anstehende Projekte der Wohnungseigentümergeinschaft zu geben. Diese können beim Verwalter der Eigentümergeinschaft angefordert werden.

Sie suchen Unterstützung? Kontaktieren Sie uns, wie beraten Sie gerne!





KANZLEI RECHTSANWÄLTE
NOTARE
UNTER DEN LINDEN



Michael Oehrich
(Rechtsanwalt & Notar)



Peter Oehrich
(Rechtsanwalt & Notar)



**UNSERE ERFAHRUNG
IST IHR FUNDAMENT.**

RICHTIG FÜR IHR RECHT.

Telefon: 04182 - 29 49 0

• info@kanzlei-linden.de

KANZLEI-LINDEN.DE

• Unter den Linden 15, 21255 Tostedt

06.11.2024 - Kostenfreier Infoabend

Aktuelle Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf

Beim Immobilienverkauf können schon kleine Fehler große Folgen haben – vor allem, wenn Sie den Verkauf professionell und erfolgreich abschließen wollen. Auf unserer Veranstaltung verraten wir Ihnen die besten Insider-Tipps, wie Sie Fallstricke umgehen und den Verkaufsprozess souverän meistern!

Nach einer erfolgreichen Veranstaltung im Frühjahr laden wir Sie in diesem Jahr ein zweites Mal herzlich zu unserem beliebten Infoabend rund um das Thema „Chancen und Risiken beim Immobilienverkauf“ ein. Wer eine Immobilie besitzt und überlegt, diese zu verkaufen, steht vor einer Reihe von Herausforderungen und Fragen. An diesem Abend möchten wir Ihnen die Möglichkeit bieten, Antworten auf genau diese Fragen zu erhalten – und das direkt von Experten aus der Praxis.

Wichtige Informationen aus erster Hand

Als erfahrenes Maklerunternehmen sehen wir es als unsere Verantwortung, Ihnen einen umfassenden Einblick in den Verkaufsprozess zu geben und Ihnen unsere langjährige Erfahrung zur Verfügung zu stellen. Unser Ziel: Sie sollen gut vorbereitet in den Verkaufsprozess starten, potenzielle Fehler vermeiden und den besten Preis für Ihre Immobilie erzielen.

In zwei praxisnahen Vorträgen erhalten Sie wertvolle Tipps und Hinweise zu den entscheidenden Aspekten eines erfolgreichen Immobilienverkaufs.

Vorbereitung und Verkauf – mit Jan Mettenbrink

Der erste Vortrag wird von unserem erfahrenen Immobilienexperten Jan Mettenbrink gehalten. Er zeigt Ihnen auf,

wie Sie Ihren Immobilienverkauf optimal planen. Themen wie die Ermittlung des richtigen Angebotspreises, die Aufbereitung der Immobilie und die erfolgreiche Vermarktung stehen im Mittelpunkt. Darüber hinaus gibt es hilfreiche Empfehlungen, wie Sie Besichtigungen am besten organisieren und mit etwaigen Mängeln der Immobilie umgehen können. Die richtige Vorbereitung kann den Unterschied zwischen einem schnellen, lukrativen Verkauf und ei-



nem langwierigen, frustrierenden Prozess ausmachen.

Rechtliche Sicherheit – mit Peter Oehrich

Der zweite Vortrag des Abends widmet sich den juristischen Feinheiten, die

beim Immobilienverkauf oft zu Unsicherheiten führen. Rechtsanwalt und Notar Peter Oehrich von der „Kanzlei unter den Linden“ in Tostedt gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über die notarielle Abwicklung eines Immobilienverkaufs.

Hierbei geht es um die juristischen Besonderheiten des Kaufvertrags und die Aufklärungspflichten, die Verkäufer beachten müssen. So sind Sie auch rechtlich bestens auf den Verkauf Ihrer Immobilie vorbereitet.

Wann und wo?

Der Infoabend findet am Mittwoch, den **06. November 2024, um 19:00 Uhr** im Flair Hotel Zur Eiche in Buchholz (Steinbecker Str. 111, 21244 Buchholz) statt.

Da die Plätze begrenzt sind, bitten wir Sie, sich im Voraus anzumelden. Die Teilnahme ist kostenlos, aber eine vorherige Reservierung ist erforderlich.

So reservieren Sie Ihren Platz:

Telefonisch unter: 04181 - 9 42 43 44
oder per E-Mail an:
info@maison-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und darauf, Ihnen an diesem Abend wertvolle Informationen und Tipps für einen erfolgreichen Immobilienverkauf mit auf den Weg zu geben!

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?

Mit unserer Marktwertermittlung zu einem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.

Scannen
und
Wert
ermitteln!

Online-Bewertung

durch datenbasierten Algorithmus



- ✓ Grobe Wertspanne
- ✓ Ergebnis sofort
- ✓ 100% kostenlos

Persönliche Bewertung

durch lokalen Experten vor Ort



- ✓ Präzise Bewertung
- ✓ Lokaler Experte
- ✓ 100% kostenlos





Heizung, Sanitär, Solar - Ihr Experte für Buchholz und Umgebung!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Kosteneffizienz:** Heizkosten langfristig reduzieren
- **Umweltfreundlich:** CO₂-Ausstoß senken durch erneuerbare Energien
- **Zukunftssicher:** Setzen Sie schon heute auf die Heiztechnik von morgen



Heizwerk, Inh. Bastian Krüger
Trelde Dorfstraße 5a
21244 Buchholz
04186 - 9799780
info@heizwerk-buchholz.de



LUXURY PLACEMENT



Mode & Accessoires mit Stil

Folgen Sie uns auf  

Ich freue
mich auf Sie
Ihre Antje Borgwardt

21244 Buchholz • Lindenpassage 13a • Tel.: 04181 / 91 99 -313

Hilft Home Staging, die Immobilie schneller zu verkaufen?

Kleider machen Leute – das gilt auch für Immobilien. Richtet man Immobilien vor dem Verkaufsprozess professionell ein, können sich Interessenten ihr Leben darin besser vorstellen. Das Ergebnis: die Immobilie wird schneller zu einem besseren Preis verkauft.

Home Staging heißt das Zauberwort. Mit dieser Methode werden Häuser und Wohnungen in Szene gesetzt, indem sie mit Möbeln und Dekoration neutral eingerichtet werden. Manch einer arbeitet auch mit dem Geruch von frisch aufgebrühtem Kaffee, Blumen aus dem hauseigenen Garten oder einem Lichtkonzept, das Helligkeit in die Räume bringt.

Potenzielle Interessenten sollen sich so

sofort heimisch fühlen.

Home Staging: Zieht Käufer an und beschleunigt den Verkaufsprozess

In Deutschland werden Immobilien normalerweise unmöbliert verkauft. Der frühere Bewohner übergibt die Immobilie „besenrein“ und der Makler beginnt danach mit der Suche nach einem Käufer. In den letzten Jah-

ren setzen Makler jedoch vermehrt auf Home Staging, um die Immobilie für Besichtigungen ansprechend zu gestalten. Das Ziel dieser Methode ist es, potenziellen Käufern einen positiven Eindruck von der Immobilie zu vermitteln, um sie schneller und zu einem höheren Preis zu verkaufen. Besonders in der aktuellen Marktlage, in der die Immobilienpreise gesunken sind, erweist sich Home Staging als nützlich, um den Verkaufs-



prozess zu beschleunigen und Käufer anzuziehen.

Einrichten, um die Vorstellungskraft anzukurbeln

Tatsächlich fehlt es vielen an Vorstellungskraft. Wie Studien zeigen, können sich nur zwei von zehn Personen einen Raum anders vorstellen, als er augenblicklich aussieht. Sind die Räume dann auch noch klein, fällt es noch schwerer, sich das eigene Sofa oder das Homeoffice mit dem großen Schreibtisch dort vorzustellen. Mit dem „künstlichen“ Einrichten der Immobilie werden vor allem bei älteren Immobilien, die sanierungsbedürftig sind, die Chancen auf einen Verkauf erhöht.

Virtuelles Home Staging: 24-7-Besichtigung von überall her

Nicht nur seit pandemischen Zeiten erfreut sich das virtuelle Home Staging

zunehmender Beliebtheit. Es bietet den Vorteil, ohne den Aufwand physischer Möbel oder Dekorationen auszukommen. Interessenten können die arrangierten Räume bequem online erkunden, ohne vor Ort sein zu müssen. Diese Methode ist zudem wesentlich kostengünstiger als „klassisches“ Home Staging.

Egal ob virtuell oder real: Um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren, empfiehlt es sich, einen regionalen Makler zu kontaktieren. Er weiß, wie man die Immobilie im besten Licht darstellt und die passenden Käufer anspricht. Mit Home Staging kann er die Verkaufszeit verkürzen und den Verkaufspreis um 10-15 Prozent steigern.

Sie möchten Ihre Immobilie schnell und zu einem guten Preis verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

die kammerherrin
home staging • home styling

Pamela Rohmeyer
Email: prohmeyer@diekammerherrin.de
Phone: 0172 515 85 11
www.diekammerherrin.de





MZ-11052 | Buchholz (Zentrum)

BUNGALOW
Charmanter Bungalow auf idylischem Hanggrundstück in zentraler Lage

3 Wohn/Schlafzimmer, 2 Küchen, Duschbad, Wannenbad, Wintergarten, Terrasse, Gartenhaus, Doppelgarage mit Abstellraum, Keller



Wohnfläche: ca. 97 m²
Nutzfläche: ca. 77 m²
Grundstück: ca. 1.046 m²
Zimmer: 4
Baujahr: 1976



AE-10340 | Buchholz (Zentrum)

DOPPELHAUSHÄLFTE
Klassiker Doppelhaushälfte in zentraler Lage

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



Wohnfläche: ca. 93 m²
Nutzfläche: ca. 22 m²
Grundstück: ca. 250 m²
Zimmer: 4
Baujahr: 1992



JM-9870 | Jesteburg

EINFAMILIENHAUS
Ideal für Paare oder die kleine Familie

3 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Vollbad, Gäste-WC, 2 Souterrainzimmer, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Garage



Wohnfläche: ca. 118 m²
Nutzfläche: ca. 73 m²
Grundstück: ca. 1.496 m²
Zimmer: 3
Baujahr: 1993



NW-11593 | Tostedt (Todtglüsing)en)

DOPPELHAUSHÄLFTE
Moderne Doppelhaushälfte mit vielen Extras - teilmöblierte Übergabe

4 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Vollbad, Duschbad, Doppelcarport, Terrasse, PV Anlage



Wohnfläche: ca. 148 m²
Nutzfläche: ca. 10 m²
Grundstück: ca. 631 m²
Zimmer: 4
Baujahr: 2001



PZ-11621 | Buchholz (Holm-Seppensen)

DOPPELHAUSHÄLFTE Neuwertige Doppelhaushälfte in idyllischer Wohnlage

4 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, HWR, Abstellraum, Gäste-WC, Vollbad, Spitzboden, Terrasse, Garten, Doppelcarport



Wohnfläche: ca. 121 m²

Nutzfläche: ca. 10 m²

Grundstück: ca. 800 m²

Zimmer: 4

Baujahr: 2019



PZ-11636 | Buchholz (Zentrum)

REIHENHAUS Gemütliches Reihenhaus in Stadtrandlage

4 Wohn-/Schlafräume, offene Küche, Wannenbad, Gäste-WC, Dachboden, 2 Kellerräume, Terrasse mit Garten, PKW-Stellplatz, Vorgarten



Wohnfläche: ca. 95 m²

Nutzfläche: ca. 40 m²

Grundstück: ca. 155 m²

Zimmer: 4

Baujahr: 1991

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Herausgeber

Nina Wendt
maison Immobilien GmbH
Bremer Straße 7
21244 Buchholz

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7
71522 Backnang, Deutschland
www.wir-machen-druck.de

Erscheinung

Journal für den Landkreis Harburg,
erste Ausgabe Mai 2020. Erscheint
zwei Mal im Jahr.

Bildnachweise

Stadt Buchholz, maison Immobilien,
Wordliner, Studio Gleis 11 / Jens
Schierenbeck

Anzeigen

Informationen zu Anzeigen (Formate,
Preise, Termine etc.) erhalten Sie bei
Nina Wendt unter 04181 - 9424244.

Leserbriefe

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

Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischen-
verkauf vorbehalten. Die objektbe-
zogenen Angaben basieren auf den
Informationen der Eigentümer.

Veröffentlichung, Verteilung und Auslagen

Per Postverteilung an ca. 5.000 be-
werbbarer Haushalte in Buchholz.
Als Auslage in verschiedenen Geschäf-
ten und Werbepartnern.
Online abrufbar unter:
www.maison-immobilien.de.

maison®
Immobilien



Vertriebspartner von

HEINZ VON HEIDEN
MASSIVHÄUSER

