

LEBENS(T)RÄUME

AN MOSEL UND SAAR

AUSGABE 8
Winter 2023



BUCH VORSTELLUNG

Selina
Kiefer

NEWSFLASH

Solarsteine,
GEG & Asbest

AUS DER REGION

Besondere
Übernachtungen

HOME STAGING INTERIOR

Multifunktionale
Möbel

BUCHVERÖFFENTLICHUNG

Anfang 2024



Ein Immobilienverkauf ist spannend und herausfordernd:

In 10 übersichtlichen Kapiteln schreibt die Autorin Selina Kiefer über alle relevanten Themen, von möglichen Stolperfallen beim Verkauf bis hin zu den Besonderheiten des grenzübergreifenden Arbeitens in Luxemburg.

Die Motivation dahinter:

Ihnen als Immobilienverkäufern einen Mehrwert geben!

Ihr persönliches Exemplar wird ab Anfang 2024 in allen gängigen Buchhandlungen und natürlich direkt bei uns im Büro erhältlich sein.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die vierte Jahreszeit ist voll da, und somit auch die letzte Ausgabe des Jahres von unserem Immobilienmagazin „Lebens(t)räume“.



In unserem Büro ist einiges los gewesen seit der Sommerausgabe:

Beide Mitarbeiterinnen haben ihren Jahresurlaub genossen - Karina beim Wandern in Südtirol und Emina hat die Sonnenstrahlen beim Lesen in Kroatien eingesaugt.

Das neue Büro in Luxemburg hat bereits die ersten Immobilien erfolgreich vermittelt. Aktuell sind wir noch dabei unsere Website umzustellen, so dass in Zukunft die Immobilien beider Länder übersichtlich dort zu finden sind. Sollten Sie eine Immobilie in Luxemburg suchen, können Sie sich in der Zwischenzeit gerne an Emina wenden.

Der Immobilienmarkt ist wie erwartet immer noch im Wandel, es zeichnet sich jedoch mittlerweile eine ruhigere Phase ab. Mehr zu den aktuellen Preisen und Fakten unserer Region finden Sie auf den Seiten 12-13.

Auf der linken Seite haben Sie bestimmt schon die große Ankündigung meines Buches entdeckt, welches ich zusammen mit dem Immobilienfachverlag herausgebe. Das Buch soll Verkaufenden helfen den gesamten Prozess eines Immobilienverkaufs zu verstehen, über mögliche Stolperfallen aufklären und den besonderen Immobilienmarkt unserer Großregion beleuchten. Eine kleine Leseprobe zum Thema "Erben" finden Sie auf den Seiten 4-5!

Falls Sie für die kommende Besuchersaison Tipps zum Aufsuchen suchen, können Sie sich auf der Seite 7 inspirieren lassen.

Ich wünsche Ihnen eine besondere Vorweihnachtszeit und viel Spaß beim Lesen,

Ihre

Selina Kiefer

www.immobilien-kiefer.de

SELINA KIEFER
DIE KUNST EINER IMMOBILIENMAKLERIN

Leseprobe

Hier ein kleiner Auszug aus dem 4. Kapitel „Zeitpunkte für einen Verkauf“ zum Thema Erben.

Eine Immobilie ist meist das bedeutendste Vermögen einer Erbschaft. Zudem ist der emotionale Wert oft groß. Die Erbangelegenheit zu regeln, fällt oft in eine Zeit, die von viel Trauer bestimmt ist. Nichtsdestotrotz gilt es, gesetzliche Fristen einzuhalten. Erbt man eine Immobilie oder einen Teil, sollte man einige Dinge prüfen und kennen: rechtliche Regelungen, steuerliche Forderungen und (am grundlegendsten) den Wert der Immobilie.

Testament und Co – Wie sieht meine Rechtsstellung aus?

Zuallererst muss man die eigene Rechtsstellung kennen: Wie bin ich laut Erbrecht gestellt? Darüber können verschiedene Dokumente Aufschluss geben. Ob die oder der Verstorbene ein Testament verfasst hat, können Sie beim Nachlassgericht erfahren. Neben dem Testament gibt es auch den Erbvertrag. Dies ist eine Möglichkeit, die weitere Nutzung oder Veräußerung der Immobilie noch zu Lebzeiten festzulegen.

Für den Fall, dass es kein Testament oder sonstige Regelungen gibt, hat der Gesetzgeber die Erbfolge gesetzlich geregelt.

Die Erbengemeinschaft – eine häufige Form der unfreiwilligen Gemeinschaft

Die generelle Idee eines Erbes ist es, die Erbmasse zu verteilen, bis nichts mehr übrig ist und alles aufgeteilt ist. Bei einer Immobilie ist dieses Vorgehen natürlich nicht möglich. Es braucht einen einheitlichen Beschluss all derjenigen, die gemeinsam geerbt haben. Das Problem besteht oft darin, dass diese Erbengemeinschaft unfreiwillig entstanden ist. Meinungen und Interessenlagen sind oft sehr verschieden.

Es gibt diese 3 Möglichkeiten, mit seinem Teil des Erbes zu verfahren:

1. Auszahlung der Miterben: Dies ist die Variante, wenn man selbst die Immobilie nutzen möchte oder in einer anderen Weise alleinige Eigentümerin oder alleiniger Eigentümer werden möchte. Hierzu wird ein Vertrag entworfen, der notariell beglaubigt werden muss.
2. Einvernehmlicher Verkauf: Die Immobilie wird von allen verkauft, der Erlös geteilt. Damit schwindet das Konfliktpotenzial.
3. Teilversteigerung des Erbanteils: Diese Möglichkeit sollte nur als letztes Mittel dienen, denn die erzielbaren Preise sind bei Versteigerungen meist niedriger als beim freien Verkauf. Dabei ist es auch nur für eine Partei möglich ihren Anteil zu versteigern; die anderen Parteien oder externe Bieter dürfen den Teil ersteigern.

Grundbuch und Erbschaftssteuer – nützliches Fachwissen

Mit der Annahme des Erbes muss ebenfalls der Grundbucheintrag geändert werden, denn es kommt zu einem Eigentümerwechsel. Bis 2 Jahre nach dem Tod ist diese Eintragung kostenfrei. Hierzu ist ein persönliches Erscheinen mit Ausweis beim Amtsgericht der bzw. des Verstorbenen nötig. Für eine Erbengemeinschaft gilt das Gleiche. Achtung: Die Eintragung ist nicht nötig, wenn das Objekt verkauft wird. Dann wird lediglich die oder der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Zum Thema Erbschaftssteuer das Wichtigste zuerst: Auch hier ist es entscheidend, eine Frist zu wahren: Innerhalb von 3 Monaten muss das Finanzamt über den Erbfall unterrichtet werden, am besten schriftlich. Sonst droht ein Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung. Besonders positiv ist, dass auch ein steuerfreies Erben möglich ist. Das ist der Fall, wenn die Immobilie zuvor von der oder dem Verstorbenen bewohnt wurde, die Wohnfläche nicht größer als 200qm ist und die oder der Erbende sie im Anschluss selbst für 10 Jahre oder mehr nutzt. (Aber Vorsicht: Falls die Immobilie am Ende weniger als 10 Jahre selbst genutzt wird, fallen die Steuern nachträglich an.)

Auch gibt es je nach Verwandtschaftsgrad verschiedene Freibeträge. Da sich diese immer wieder einmal ändern, informieren Sie sich bitte dementsprechend. Grundsätzlich ist es sinnvoll sich vor dem Vererben beraten zu lassen, weil es für die Erbenden Klarheit schafft und Freibeträge schon zu Lebzeiten geltend gemacht werden können. Das lohnt sich oft zweifach: zum einen, weil es für klare Verhältnisse sorgt und zum anderen, weil die Steuerlast auf diese Weise minimiert werden kann.

Wie soll die geerbte Immobilie genutzt werden?

Liebäugelt man mit der Eigennutzung der Immobilie, so sollte man sich genau fragen, ob sie zu einem passt:

- Passt die Größe der Immobilie zu meinem/ unserem Bedarf?
- Passt die Lage?
- Welche Kosten entstehen bei einem Umzug?
- Welche Kosten fallen für eine Renovierung/ Umgestaltung an, damit sie zum eigenen Bedarf passt?
- Welche Sanierungen werden gesetzlich vorgeschrieben? (z.B. Heizungstausch)
- Mit welchen Kosten muss ich als ständige Ausgaben für den Erhalt rechnen?

Kommt man doch zu dem Ergebnis, dass die geerbte Immobilie nicht die passende für die Eigennutzung ist, gibt es zwei Optionen: vermieten oder verkaufen.

Als Objekt zur Vermietung ist die Immobilie dann gut zu betrachten, wenn sie als Vermögensanlage gesehen wird oder man sie später einmal selbst nutzen möchte. Bei dieser Entscheidung sollte man jedoch beachten: Zuerst vermieten und später zu verkaufen, ist keine gute Option, denn der Wert der Immobilie ist mit Mietenden geringer als er es ohne Mietende wäre.

Ein Verkauf ist zu empfehlen, wenn die Immobilie nicht zum eigenen Bedarf passt. Dabei sollte man auch beachten, dass der Kredit zum Haus mit vererbt wird, und diese Komponente in die eigenen Überlegungen miteinbeziehen. Der Erhalt der Immobilie kostet viel Zeit und Geld. Außerdem muss man sich das nötige Wissen dafür aneignen. Ist man Teil einer Erbengemeinschaft und wird die Immobilie nicht insgesamt veräußert, so kann man sich von den Miterbenden auszahlen lassen.

Um all diese Überlegungen mit validen Zahlen durchzuführen, braucht es zu Beginn eine Wertermittlung der Erb-Immobilie. Diese kann z.B. von uns als Immobilienbüro erstellt werden. Ziel dieses Gutachtens ist es, den Wert sowie die anfallenden Kosten genau zu kennen.

IMPRESSUM

LEBENS(T)RÄUME AN MOSEL UND SAAR erscheint 3x im Jahr und wird kostenlos verteilt. V. i. S. d. P.: Selina Kiefer | Herausgeber: IMMOBILIEN KIEFER | Friedens Aue 15, 54439 Palzem | Telefon 06583 994 97 08 info@immobilien-kiefer.de | Fotos: Tutzauer Media, pixabay.com | Druckerei: Schmekies Medien & Druckerei GmbH & Co.KG, Konz | Alle Nutzungsrechte für Text und Bild liegen bei Selina Kiefer. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, in anderen Print-, Offline- und Onlinemedien nur mit schriftlicher Genehmigung. Gerichtsstand ist Saarburg.



Kundenstory

Zwischen Trennung und Immobilienverkauf

Vor etwa 3 Monaten haben uns Frau und Herr Lübscheid in unserem Büro besucht, um uns Ihre aktuelle Situation zu erzählen: Nach 15 Jahren Beziehung, 7 Jahren Eheleben und einem Sohn entschieden sie sich gemeinsam für eine Scheidung und mussten daher ihre Immobilie in Saarburg verkaufen.

In unserem Alltag stoßen wir häufig auf emotionale Situationen, die weit über den reinen Verkaufsprozess hinausgehen. Eine Trennung ist auch für uns immer eine schwierige Situation, die viel Sensibilität und Einfühlungsvermögen erfordert.

Die Immobilie, die einst ein liebevoller Lebensraum war, wurde für das getrennte Paar zu einem Symbol der Vergangenheit. Der Gedanke an den Verkauf war von Spannungen und Unsicherheit geprägt. Nach dem ersten Kennenlernen vereinbarten wir einen Termin, um die Immobilie zu besichtigen, alle Unterlagen zu besorgen und eine Wertermittlung durchzuführen. Dabei wurde schnell deutlich, wie angespannt die Situation aktuell zwischen den Partnern war. Frau Lübscheid wünschte sich, mit ihrem Sohn in ihrer Traumimmobilie zu bleiben, konnte diese jedoch nicht alleine finanzieren. Herr Lübscheid hingegen wollte mit dem Verkauf der Immobilie wenig zu tun haben, war jedoch daran interessiert, einen hohen Preis zu erzielen, um die Finanzierung des Hauses abzubezahlen.

Um eine Lösung zu finden, führten wir Einzelgespräche mit beiden Partnern. Wir hörten aufmerksam zu und schufen einen sicheren Ort, an dem sie ihre Sorgen und Wünsche bedenkenlos teilen konnten.

Das war die Basis, um beide Parteien im nächsten Schritt behutsam auf den Verkaufsprozess zuzusteuern und zu besprechen, wie es mit dem Verkauf der Immobilie weitergeht. Durch die Schaffung einer offenen Kommunikationsebene war es möglich, gemeinsame Vereinbarungen zu treffen und Missverständnisse auszuräumen.

Nachdem wir für die Beiden eine gemeinsame Ebene gefunden hatten und uns dem Verkaufsprozess widmen konnten, machten wir uns auf die Suche nach zwei passenden Immobilien für die Lübscheids und fanden zeitnah eine passende Lösung. Den Verkauf ihrer Immobilie haben wir schließlich alle gemeinsam beim Notariat besiegelt - die Beiden konnten sogar anschließend entspannt miteinander darauf anstoßen.

Wir freuen uns, dass Herr und Frau Lübscheid diese schwierige Trennungsphase gemeinsam mit uns in einen spannenden neuen Lebensabschnitt umwandeln konnten. Unser Ziel ist es, unsere Kunden immer ganzheitlich beim Verkauf einer Immobilie zu unterstützen - dazu gehört es auch ab und zu mal als Schlichter zu vermitteln.

*Zum Schutz der Privatsphäre haben wir die Namen der Verkäufer abgeändert.



Emina Desevic
Ihre Ansprechpartnerin

Auf unserer Website www.immobilien-kiefer.de finden Sie den kostenlosen Ratgeber „Eine Immobilie in der Scheidung“ mit weiteren nützlichen Informationen.



SELINA KIEFER KOCHT

Genussvolle Weihnachtszeit

Die besinnliche Zeit des Jahres nähert sich mit großen Schritten. Mit ihr kommt die Vorfreude auf das Zusammensein mit den Liebsten. Unsere verlockende Auswahl an herzhaften Appetizern bieten das perfekte Gegengewicht zu den süßen Leckereien und werden Sie und Ihre Gäste begeistern

GEFÜLLTE BLÄTTERTEIGSTERNE

Zutaten: 1-2 Packung frischen Blätterteig, 70g geräucherter Lachs, 60g Frischkäse, 60g Ricotta, 1 TL Meerrettich, Zitronensaft, Pfeffer, frischer Dill, etwas Milch

Zubereitung: Für die Mousse Lachs, Frischkäse, Ricotta, Meerrettich, Zitronensaft, Pfeffer, Dill u. etwas Milch in einen Multizerkleinerer geben u. gut durchmischen. Die Mousse zum Durchziehen in den Kühlschrank stellen.

Ein Backblech mit Backpapier vorbereiten u. Backofen auf 200° Ober-/Unterhitze vorheizen. Blätterteig mit Sternform ausstechen. Insgesamt 50 Sterne ausstechen und bei 25 Stück ein Loch mittig ausstechen. Die Sterne ohne Loch mit Wasser bepinseln u. auf jeden dann einen Stern mit Loch setzen u. leicht andrücken. Im Backofen auf mittlerer Schiene ca. 10min backen. Im Anschluss auf einem Gitter auskühlen lassen. Mousse nun in einen Spritzbeutel füllen u. die Blätterteig-Sterne mit der Mousse befüllen.



BRUSCHETTA MIT CRANBERRY UND ROTER BETE

Zutaten: 1 Baguette, 250g vorgekochte Rote Bete, 50g getrocknete Cranberries, 2 Esslöffel Balsamicoessig, 2 Zitronen, 140g Rucola, 100g geriebener Parmesan, 6 Esslöffel Olivenöl, 4 Knoblauchzehen, Salz, Pfeffer

Zubereitung: Baguette diagonal in Scheiben schneiden. Zitrone auspressen, Rote Bete in kleine Würfel schneiden und zusammen mit Cranberries u. Balsamico in einer Schüssel vermengen. In einer zweiten Schüssel Parmesan u. Rucola mit Zitronensaft mischen. Knoblauch schälen u. zerdrücken. Brotscheiben mit Olivenöl bestreichen u. mit Salz u. Pfeffer würzen. Eine große Pfanne mit etwas Öl erhitzen u. die Brotscheiben portionsweise 3-4 min von jeder Seite rösten. Geröstete Brotscheiben auf einer Seite mit Knoblauchzehen einreiben u. mit Rote Bete-Mix und Salat belegen. Mit Salz und Pfeffer abschmecken.



GEBACKENE PFLAUME MIT ZIEGENKÄSE

Zutaten: 12 reife Pflaumen, 150g Ziegenkäse, 24 Walnusshälften, Frischer Thymian, Salz, Pfeffer

Zubereitung: Backofen auf 175°C vorheizen. Zwischenzeitlich Pflaumen waschen und den Kern so entfernen, dass die Pflaumen ganz bleiben. Pflaumen leicht kreuzförmig einschneiden, mit zwei Walnusshälften sowie Ziegenkäse auffüllen und mit Salz u. Pfeffer nach Belieben würzen. Die gefüllten Pflaumen in eine Auflaufform legen, mit Thymian bestreuen und im Ofen 15-20min backen lassen. Die Frucht sollte weich und der Käse zerlaufen sein. Zuletzt den Honig auf die Pflaumen träufeln.

Tipp: Frisch gebacken und sofort gegessen schmecken sie am Besten.



PARMESAN-OLIVEN PLÄTZCHEN

Zutaten: 100g Mehl, 1 Ei, 100g weiche Butter, 150g Parmesan, 6 schwarze Oliven, 1 Prise Salz, Pfeffer, Italienische Kräuter

Zubereitung: Backofen auf 200°C Ober- und Unterhitze vorheizen. Oliven in kleine Stücke schneiden u. mit Mehl, Parmesan, Salz, Butter u. Italienischen Kräutern in einer Schüssel zu einem Teig kneten. Eigelb hinzugeben u. gut mischen. Mit einem Nudelholz u. etwas Mehl ausrollen u. mit Ausstechformen ausstechen. Die Plätzchen auf einem mit Backpapier ausgelegten Backblech verteilen u. mit dem übrig gebliebenen Parmesan bestreuen. Nun im Backofen ca. 10 min backen, bis sie goldgelb sind und der Parmesankäse schön kross ist.

Tipp: Wer möchte, kann die fertigen Plätzchen mit Frischkäse u. getrockneten Tomatenstreifen garnieren.

AUS DER REGION

Übernachtungsmöglichkeiten

Wir haben die besten Ideen für besondere Übernachtungsmöglichkeiten in unserer Region für Ihren Urlaub oder als Geschenk zusammengestellt. Egal, ob Sie Abenteuer lieben oder nach Entspannung suchen, diese Übernachtungsmöglichkeiten bieten ein einzigartiges Erlebnis in und um unsere Region.

Cloefhaenger - Orscholz Deutschland
www.cloefhaenger.com

Die "Cloefhänger" ermöglichen eine exklusive Übernachtung inmitten einer der schönsten Gegenden des Saarlandes. Hier befindet sich der Schlafplatz zwischen den Bäumen auf zwei Metern Höhe direkt an der Kante der Saarsteilhänge. Ideal für Actionbegeisterte Personen, die nach einer besonderen Übernachtungsmöglichkeit suchen.



Nidsdesvosges - Champdray Frankreich
www.nidsdesvosges.com

Die gemütlichen Baumhäuser "Nidsdesvosges" befinden sich im Herzen des Waldes an der Elsass-Mosel in Champdray Frankreich. Das ganze Jahr über können Sie hier als Familie, zu zweit oder mit Freunden die Ruhe genießen.

Mosel Island - Treis Karden Deutschland
www.mosel-islands.de

Egal, ob Sie Wassersport lieben oder nach Entspannung suchen, ob Sie in Gesellschaft oder mit Ihrer Familie und Kindern reisen – hier können Sie in gemütlichen Fässern an der Mosel übernachten und eine einzigartige Übernachtungserfahrung genießen. Der 5-Sterne Campingplatz und der Yachthafen bieten für jeden das Richtige.





Château - Clemency Luxemburg

www.chateaudeclemency.lu

Das Château de Clémency aus dem Jahr 1635 ist ein bescheidenes Schloss, das in einem kleinen ländlichen Dorf, in Clémency-Luxemburg integriert ist. Die wunderschönen und mit Liebe zum Detail eingerichteten Schlosszimmer bieten eine außergewöhnliche Atmosphäre zum Verweilen.

Forrestlogies - Zoersel Belgien

www.forrestlogies.be

Der Glampingsplatz "Forrestlogies" befindet sich in einer naturnahen Waldlage in Belgien. Hier können Sie in einem luxuriösen Tinyhouse mit Sauna und Whirlpool mitten in der Natur übernachten. Neben Wandern und Radfahren gibt es in der lebhaften Stadt Westmalle-Zoersel-Brecht und Umgebung viele andere Aktivitäten, auch für Kinder.



Hausboote Lahn - Nassau Deutschland

www.hausboote-lahn.de

Mit den Hausbooten können Sie entlang des Flusses „Lahn“ Urlaub machen und anhalten, wo immer Sie möchten. Die schwimmende Ferienwohnung bietet Platz für bis zu vier Personen.

Escher Bamhaiser - Esch Luxemburg

www.bamhaiser.esch.lu

Die „ESCHER BAMHAISER“-Gästehäuser stehen in der Natur, inmitten des Tierparks „ESCHER DÉIEREPARK“. Diese gemütlichen, einzigartigen und überraschenden Baumhäuser bieten Platz für bis zu 4 oder 6 Personen. Es ist ein magischer Ort, um eine oder mehrere Nächte in einer Traumkulisse zu verbringen.



NEWSFLASH

Lesen Sie in Zukunft alle interessanten und besonderen Themen aus der Immobilienwelt in unserem Newsflash nach.

Mit der Erneuerung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll die Wende im Immobilienbereich eingeleitet werden, um den Klimaschutz zu stärken. Einen ersten Überblick über die bevorstehenden Regelungen gibt die folgende Grafik:



www.energiewechsel.de

Diese Idee könnte Ihr ganzes Haus mit Strom versorgen
Pflastersteine, die Sonnenlicht in Strom umwandeln? Diese fortwährende Idee soll es jedem Eigenheimbesitzer ermöglichen regenerative Energien zu produzieren.

Die Solar-Steine sind miteinander kombinierbar und lassen sich so unkompliziert wie herkömmliche Fliesen verlegen. Der Parkplatz vor dem Eigenheim kann so zu einer Stromquelle werden, wenn die Fahrzeuge tagsüber für den Weg zur Arbeit genutzt werden. Die gewonnene Energie kann in einer Batterie oder auch in das Hausnetz gespeist werden.

www.welt.de

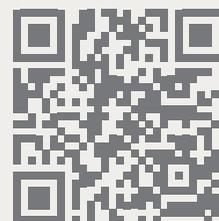
Die Unsichtbare Gefahr: Asbest in deutschen Immobilien

Die Sanierung von Bestandsimmobilien, besonders im Hinblick auf energetische Sanierungen, wird in den kommenden Jahren eine noch größere Bedeutung erlangen. Mit ihr kommt die Herausforderung der Asbestsanierung. Asbest galt einst aufgrund seiner feuerfesten Eigenschaften und einfachen Verarbeitung als ein Wundermaterial.

Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen werden Bauarbeiter und Handwerker jedoch der Gefahr ausgesetzt, mit dem Stoff in Berührung zu kommen, wenn die Asbestfasern durch Staub in die Luft freigesetzt und eingeatmet werden. Betroffen sind hierbei besonders Altbauten, die vor 1990 errichtet wurden.

Die Investition in die Sanierung lohnt sich jedoch. Der Zustand einer Immobilie beeinflusst maßgeblich ihren Wert.

Melden Sie sich hier zu unserem kostenfreien Immobilien-Newsletter an, wenn Sie noch mehr regelmäßige News aus der Immobilienwelt erhalten möchten.



Multifunktionale Möbel

Einem Raum wird häufig nicht nur eine Nutzung zugeordnet, sondern erfüllt gleichzeitig verschiedene Bedürfnisse. Wir verraten, welche Möbel besonders gut für einen Raum geeignet sind, wenn die Bereiche Hobby-, Büro- und Gästezimmer ineinanderfließen.

Sideboard mit verstecktem Schreibtisch

Ein Multifunktionelles Sideboard bietet nicht nur ein ansprechendes, modernes Design, sondern auch eine Vielseitigkeit in der Nutzung. So lässt sich das platzsparende Möbelstück mit wenigen Handgriffen zu einem Schreibtisch umfunktionieren. Das Innere des Sideboards bietet zudem großzügigen Stauraum für Akten und Bücher.



www.otto.de



www.regalraum.com

Raumtrenner

Offene Regale sind nicht nur eine praktische Möglichkeit, Bücher und andere Gegenstände zu verstauen, sondern können auch als clevere Raumtrenner fungieren. Diese sparen nicht nur wertvollen Platz sondern verleihen einem Raum auch Struktur und Vielseitigkeit, um die verschiedenen Wohnbereiche voneinander abzugrenzen.

Hocker mit Stauraum

Ein gemütlicher Hocker kann viel mehr als auf den ersten Blick zu vermuten ist. Hierin lassen sich schnell und einfach Decken oder Kissen verstecken. Tipp: Nutzen Sie den Hocker als Sitzgelegenheit für das 2 in 1 Sideboard mit verstecktem Schreibtisch. Ist der Schreibtisch eingeklappt so dient der Hocker als echter Hingucker und Dekorationsaccessoire.



www.westwing.de

Unsere Tipps und Tricks, um Ihre Räume größer erscheinen zu lassen:

1. Durchbrechen Sie Ihre gewohnten Muster und probieren Sie verschiedene Möbelanordnungen im Raum aus, um das Zimmer bestmöglich wirken zu lassen.
2. Helle Farben lassen den Raum optisch größer und freundlicher wirken. Neben klassischem Weiß bieten sich Sand- und Beigetöne sowie ein helles Grau an, sowohl bei Wand- als auch bei Textilfarben. Farbige Akzente und verschiedene Texturen schaffen Abwechslung.
3. Spiegel öffnen durch ihre reflektierende Oberfläche optisch den Raum und lassen ihn größer erscheinen.
4. Die richtige Beleuchtung spielt eine entscheidende Rolle, um den Raum einladender und größer erscheinen zu lassen. Lichtdurchlässige Vorhänge und verschiedene Arten von Lampen lassen den Raum heller und freundlicher wirken und sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Schrankbett

Das Schrankbett verwandelt sich tagsüber in einen großen Spiegel und bietet nachts Schlafkomfort, in dem die Schrankfront aufgeklappt wird. Zudem kann die Oberfläche als Ablage genutzt werden. Die neue Art der Gästecouch ist somit ein echtes Raumwunder.



www.smartbett.de

Aktuelle Entwicklungen in unserer Grenzregion

Auch im dritten Quartal des Jahres stehen weiterhin Herausforderungen für den Immobilienmarkt an.

DEUTSCHLAND

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat erneut den Leitzins erhöht – und das bereits zum zehnten Mal in Folge. Trotz des Ziels der EZB die Inflation unter Kontrolle zu halten, sind die Auswirkungen spürbar: Während Bauträger weiterhin auf einen positiven Umschwung hoffen, sehen Sie sich gleichzeitig mit Insolvenzen konfrontiert.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum setzt den Mietmarkt weiterhin unter Druck und verzeichnet auch im dritten Quartal einen weiteren Anstieg der Mietpreise.

Aktuell gibt es im Gegensatz zu den letzten Jahren einen Käufermarkt. Es gibt aktuell nicht genug zahlungskräftige Käufer, die sich über die vielfältigen Immobilien-Angebote freuen können. Die Zahl der Inserate auf dem Markt hat sich in den letzten zwei Jahren mehr als verdoppelt. Dies geht aus dem Immowelt-Preiskompass für das 3. Quartal 2023 hervor. Obwohl sich der Preisrückgang inzwischen verlangsamt hat, sind die Immobilienpreise auch im vorletzten Jahresquartal gesunken.

In unserer Marktermittlung zeigen wir Ihnen die aktuellen Zahlen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unserer Region und geben Ihnen einen Überblick über die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser.

Wincheringen

In Wincheringen liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Immobilien bei 2.915 €/m². Ein Haus in Wincheringen kostet im Schnitt 3.015 €/m² und eine Eigentumswohnung 2.723 €/m².

Die günstigsten Immobilien sind bereits ab 1.594 €/m² zu erwerben, wohingegen luxuriösere Immobilien bis zu 4.881 €/m² kosten.

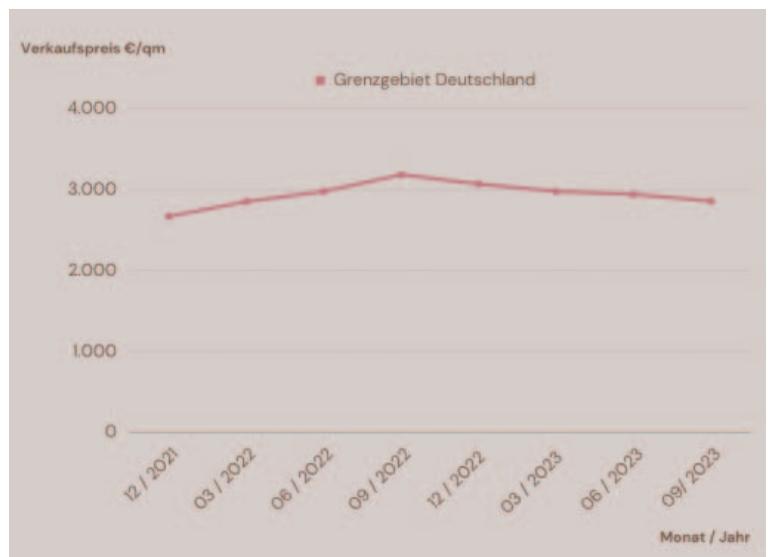
Konz

Aktuell liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Immobilien in Konz bei 2.739 €. Die Preisspanne der Immobilien reicht von 1.552 €/m², bis hin zu 4.466 €/m².

Wer eine Immobilie in der Gemeinde Konz kaufen möchte, muss im Schnitt mit 2.645 €/m² für ein Einfamilienhaus und mit 2.801 €/m² für eine Eigentumswohnung rechnen.

Saarburg

Die Preisspanne der Immobilien in Saarburg reicht von 1.524 €/m² bis hin zu 4.746 €/m² für hochpreisige Immobilien.



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt zusammengerechnet bei 2.822 €/m².

Ein Haus in Saarburg kostet im Schnitt 2.588 €/m² und eine Eigentumswohnung 2.968 €/m².

Perl

In Perl bewegen sich die Quadratmeterpreise durchschnittlich bei 3.008 €/m². Während für ein Einfamilienhaus im Schnitt 2.897 €/m² verlangt werden, muss für den Erwerb einer Eigentumswohnung mit durchschnittlich 3.163 €/m² gerechnet werden. Die günstigsten Immobilien sind ab 1.531 €/m² erhältlich, wohingegen teurere Objekte bis zu 5.081 €/m² kosten.

LUXEMBURG

Der Immobilienmarkt in Luxemburg befindet sich in stürmischen Zeiten. Viele Kunden fragen uns, wie wir die Lage zum Verkauf einer Immobilie einschätzen. Unsere Antwort lautet: Es ist schwierig, aber nicht unmöglich.

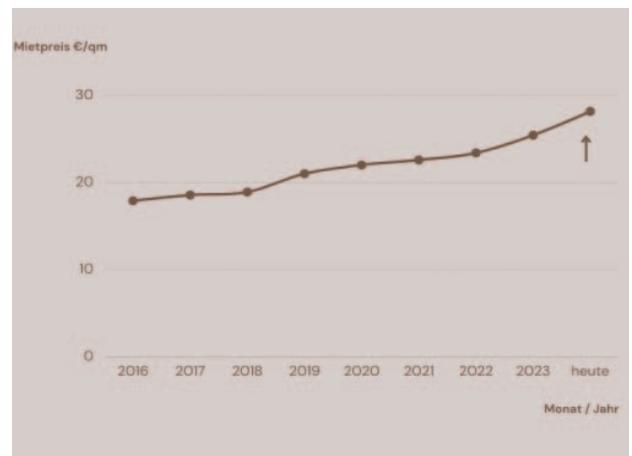
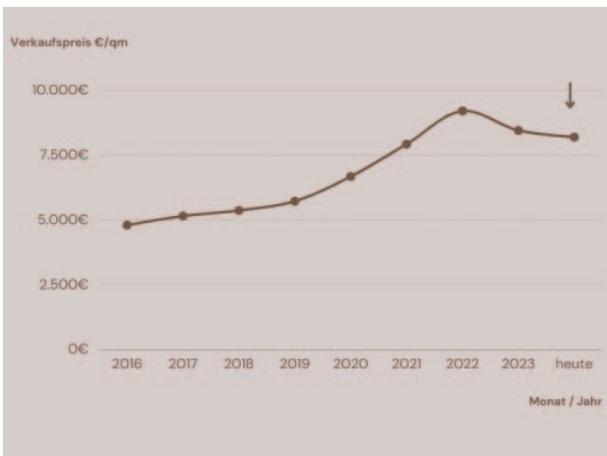
Die derzeit starken Veränderungen lassen sich, ähnlich wie in Deutschland, auf verschiedene Faktoren wie die neue Zinslage und die Inflation zurückführen. Es ist wichtig die aktuellen Gegebenheiten zu beachten, um fundierte Entscheidungen für einen Immobilienverkauf treffen zu können. Eine realistische Wertermittlung zur Einschätzung des Kaufpreises ist dabei unabdingbar!

Eigentlich müsste es genügend Nachfrage nach Wohnraum in Luxemburg geben. Jedes Jahr ziehen etwa 10.000 neue Bürger ins Land, was folglich zu einer steigenden Einwohnerzahl führt: Eine Analyse der OECD zeigt, dass der verfügbare Wohnraum pro 1.000 Einwohner seit 2013 stark gesunken ist. Es existieren also tendenziell zu wenig Immobilien für die weiter ansteigende Bevölkerung. Das Hauptproblem besteht darin, dass die Preise für Immobilien in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen sind, als die Einkommen der potenziellen Käufer. Und nun sind die Immobilienkaufpreise durch die anwachsenden Zinssätze unvereinbar mit den Finanzierungskosten eines Haushaltes.

Die aktuelle Preislage

In September 2023, war der Angebotspreis für den Immobilienverkauf am höchsten im Stadtzentrum, mit 10.674 €/m², der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter liegt bei 28,64 €/m² pro Monat. Im Gegenzug dazu, wird für eine Immobilie im Norden nur 5.963 €/m² angefragt und zur Miete 17,17 €/m² pro Monat, der niedrigste Wert in ganz Luxemburg.

Im gleichen Monat lag der Angebotspreis für Verkaufsimmobilien im Osten bei 7.165 €/m² und der Mietpreis bei durchschnittlich 20,07 €/m² pro Monat. Ähnlich sieht es auch im Süden aus bei einem Verkaufspreis in Höhe von 7.073 €/m² und einem Mietpreis von 21,87 €/m² pro Monat.



Die Preisentwicklung zum Immobilienverkauf 2016 - 2023

Im September 2023 war der durchschnittliche Verkaufspreis 8.149 €/m² in ganz Luxemburg. Verglichen mit September 2022 zeigt sich hier eine Minderung von 4,98%. Im Laufe der letzten zwei Jahre hat der Durchschnittspreis in Luxemburg sein Maximum im Juli 2022 erreicht, mit einem Verkaufspreis von 9.208 € pro Quadratmeter.

Die Preisentwicklung zur Vermietung 2016 - 2023

Im September 2023 war der Durchschnittspreis für Mietobjekte 25,42 €/m² im Monat, mit einem Wachstum von 5,92% im Vergleich zum September 2022. In den letzten zwei Jahren erreichte der Durchschnittspreis in Luxemburg seinen Höhepunkt im Monat September 2023 mit einem Wert von 25,42 € pro Quadratmeter.

FAZIT

Wie man anhand der Grafiken gut erkennen kann, ist der aktuelle Preiseinbruch in Luxemburg etwas stärker zu spüren als in unserer deutschen Grenzregion. Eine Vorhersage zur Preisentwicklung lässt sich trotz allgegenwärtiger Meinungen derzeit nicht treffen, da der Zinsanstieg einfach noch zu rezent ist. Wir sind gespannt, wie sich die Marktlage weiterhin entwickelt und bringen Sie in der nächsten Ausgabe natürlich wieder auf den neusten Stand.



GRUNDSTÜCKE

Grundstück in Onsdorf, ca. 864 qm Grundstücksfläche
Kaufpreis 85.000 €

Grundstück in Sinz, ca. 1270 qm Grundstücksfläche
Kaufpreis 225.000 €

Grundstück in Sinz, ca. 1988 qm Grundstücksfläche
Kaufpreis 450.000 €

Käuferprovision für alle Grundstücke 3,57% inkl. MwSt.



Mosel-
blick



L-WASSERBILLIG

Einfamilienhaus in L-Wasserbillig

4 Schlafzimmer auf 144 qm Wohnfläche

Terrasse & Dachterrasse

Parken Doppelgarage mit Zugang zum Haus

Energieausweis B Niedrigenergiehaus

Verbrauch 51,2 kWh I Baujahr 2013

Kaufpreis 1.049.000 €

Provision provisionsfrei für Käufer



L-MENSDORF

Bauernhaus in L-Mensdorf

4 Schlafzimmer auf 205 qm Wohnfläche

Grundstück 694 qm

Parken Garage & Außenstellplätze

Energieausweis in Erstellung

Besonderheit 2020 saniert, separate Einliegerwohnung
zum fertigstellen

Kaufpreis 1.495.000 €

Provision provisionsfrei für Käufer

IMMOBILIENSUCHE

Familie Schmidt sucht für sich und ihre zwei Kinder ein Einfamilienhaus mit genügend Platz in Saarburg und Umgebung.

Ein kleiner Garten wäre toll, ebenso wie eine Garage. Das Budget liegt bei 600.000 €.

Passt Ihre Immobilie auf unsere Beschreibung?

Dann melden Sie sich gerne per Mail an

karina@immobilien-kiefer.de oder

Mobil unter +352 691 184 569



Aktuelle Immobilien
findet Sie auf unseren
Social Media Kanälen



@Immobilienkiefner



Immobilien glossar

Fachbegriffe einfach erklärt!

[An|nu|]l|tät|en|dar|le|hen

Ein Annuitätendarlehen zeichnet sich durch eine gleichbleibende konstante Rückzahlungsrate aus. Zudem wird bei einem Annuitätendarlehen eine Zinsbindung zwischen 5 und 15 Jahren vereinbart.

Die sogenannte Annuität setzt sich aus Zinsen und Tilgung zusammen. Da die Tilgung mit jeder Zahlung die Restschuld reduziert, verändert sich das Verhältnis von Zinsen und Tilgung innerhalb der Annuität ständig zu Gunsten der Tilgung.

[Be|lei|]hungs|wert

Der Beleihungswert beschreibt den von der Bank berechneten Wert einer Immobilie in Relation zum aufgenommenen Darlehen. Er gilt als Grundlage für die Kreditentscheidung der Bank. Der Wert gibt an, wie viel Geld das Institut durch einen Verkauf oder eine Versteigerung mindestens erhalten würde, falls der Kunde die monatlichen Raten nicht mehr bezahlen kann. So ist sichergestellt, dass die Bank nicht auf ihren Kosten sitzen bleibt.

[Be|reit|]stel|lungs|zin|sen

Im Rahmen eines Neubaus werden Darlehen oftmals über einen längeren Zeitraum von der Bank zum Abruf bereitgestellt. Vorab kann der Darlehensnehmer diesen Abrufzeitraum genau definieren, sodass er für die Bereitstellung keine Gebühr, also keine Zinsen anfallen. Dies gilt i.d.R. für einen Zeitraum von ca. 12 Monaten. Sollte danach noch ein Teil des Darlehens bei der Bank verbleiben, muss der Darlehensnehmer Bereitstellungszinsen auf den noch nicht abgerufenen Anteil zahlen.

[Ef|fek|ti|]ver Jah|res|zins

Der effektive Jahreszins – auch Effektivzins genannt – gibt an, welche Gesamtkosten für einen Kredit pro Jahr gerechnet anfallen. Es ist also der wichtigste Wert, um unterschiedliche Kreditangebote miteinander zu vergleichen, da hier alle Kreditkosten in einem Prozentsatz erfasst werden. Auch über Landesgrenzen hinweg, wie zum Beispiel Luxemburg und Deutschland können Kreditangebote so besser miteinander verglichen werden.

[Grund|pfand|]recht

Grundpfandrechte beschreiben z.B. eine Grundschuld oder eine Hypothek, welche vom Notar in ein Grundbuch eingetragen werden. Sollte der Besitzer dann der Forderung einer Bank nicht nachkommen und ein Darlehen nicht ordentlich bedienen, hat die Bank das Recht die Immobilie zu verwerten.

[Zins]

Der (Soll-) Zins eines Darlehens beschreibt die prozentualen Kosten gesehen auf die Darlehenssumme und wird meist pro Jahr (p.a.) angegeben. Der Zins kann für die Zeit der Zinsbindung fixiert werden. Bei variablen Darlehen ist dieser nicht fixiert. Folgende Faktoren beeinflussen u.a. den Zins: Länge der Zinsbindung, Beleihungsauslauf, Flexibilitätäten wie Sondertilgung oder Tilgungssatzwechsel.

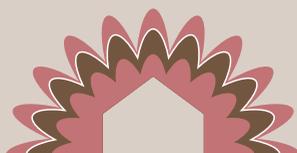


TOP-OBJEKT

Großzügiges Zweifamilienhaus in
Freudenburg mit 337qm Wohnfläche &
997qm Grundstücksfläche

Kaufpreis: 614.000 €

Mehr Immobilien auf:
www.immobilien-kiefer.de



Immobilien **KIEFER**

Inhaberin Selina Kiefer
Am Markt 16
54457 Wincheringen

Telefon 06583 / 994 97 08
info@immobilien-kiefer.de
www.immobilien-kiefer.de