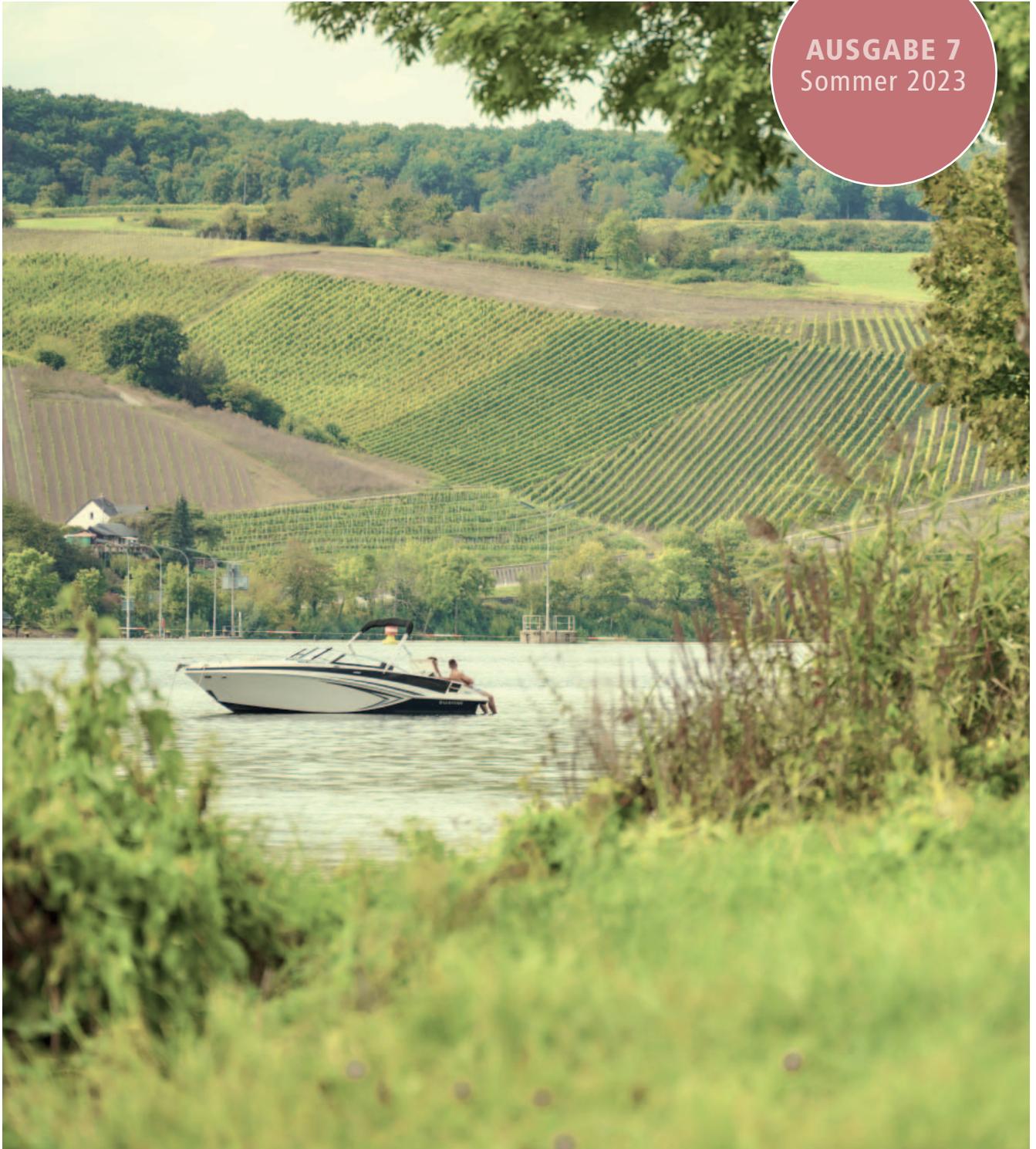


# LEBENS(T)RÄUME

AN MOSEL UND SAAR

AUSGABE 7  
Sommer 2023



## WICHTIGE UNTERLAGEN

für den Verkauf

## BENEDICT GRIES

Interview

## AUS DER REGION

Wasserspaß

## WOHLFÜHLOASE BALKON

Gestaltungstipps

# Wichtige Unterlagen für den Verkauf Ihrer Immobilie

**Als Immobilieneigentümer stehen Sie vor vielen Herausforderungen  
- besonders wenn es darum geht, Ihre Immobilie zu verkaufen.**

**E**ine der wichtigsten Aufgaben ist es, alle notwendigen Unterlagen und Dokumente zusammenzustellen, um den Verkaufsprozess zu erleichtern.

Um Ihnen dabei zu helfen, haben wir eine Checkliste mit den wichtigsten Unterlagen zusammengestellt, die Sie für den Verkauf Ihrer Immobilie benötigen.

„Bei der Vermarktung Ihrer Immobilie durch unser Büro, kümmern wir uns selbstverständlich um die Beschaffung aller wichtigen Unterlagen!“

Mit dieser Checkliste behalten Sie den Überblick über alle notwendigen Dokumente und wissen genau, wo Sie diese anfordern können.

### Welche Dokumente benötigen Sie für den Verkauf Ihrer Immobilie?

Die Checkliste enthält eine Übersicht über alle wichtigen Dokumente, die Sie für den Verkauf Ihrer Immobilie benötigen. Dazu gehören beispielsweise der Grundbuchauszug, der Energieausweis und der Lageplan. Auch die Unterlagen zu möglichen Belastungen der Immobilie, wie etwa Grundschulden oder Hypotheken, sind wichtig.

### Wo Sie die notwendigen Unterlagen anfordern können

In der Checkliste finden Sie auch Informationen dazu, wo Sie die notwendigen Unterlagen anfordern können. So wissen Sie genau, bei welchen Behörden und Äm-

tern Sie welche Dokumente beantragen müssen. Dies erspart Ihnen viel Zeit und Mühe bei der Suche nach den richtigen Ansprechpartnern. Nutzen Sie unsere kostenlose Checkliste, um den Verkauf Ihrer Immobilie erfolgreich zu gestalten. Laden Sie sie jetzt herunter und behalten Sie den Überblick über alle wichtigen Unterlagen!

### QR Code

Kostenlose Checkliste zum Download:



# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die erste Jahreshälfte ist geschafft und wir sind mitten im Sommer angekommen.

Im Büro hat sich einiges getan: Wie in der letzten Ausgabe bereits angedeutet, habe ich die Immobilien Kiefer S.à.r.l mit Sitz auf dem Kirchberg gegründet, welche künftig den gesamten Immobilienmarkt in Luxemburg abdecken wird.



Emina Desevic wird größtenteils die Betreuung unserer Kundenschaft in Luxemburg übernehmen und Karina Musti vertritt Immobilien Kiefer weiterhin in unserer deutschen Region.

In dieser Ausgabe berichten wir über die Themen Teilverkauf einer Immobilie und Sanierung des Eigenheims, wovon auch unser Interview mit dem Bausachverständigen Benedict Gries handelt.

Der Immobilienmarkt steht aktuell vor unterschiedlichen Herausforderungen, die sich auf Nachfrage und Vermarktungsdauer einer Immobilie auswirken. Ausführliche Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 12 bis 13.

Ich hoffe Sie können die kommenden Sommerwochen mit unseren Badespaß-Ideen (auf den Seiten 8 bis 9) genießen und wünsche viel Spaß beim Lesen,

Ihre

*Selina Kiefer*

[www.immobilien-kiefer.de](http://www.immobilien-kiefer.de)

# Interview

**Wir sprechen heute mit Benedict Gries von der Bauberatung Gries GmbH über das Thema Sanierung, Heizungstausch sowie Einsparpotenzial im Eigenheim.**

**Immobilien Kiefer:** Herr Gries, wir freuen uns, dass wir heute mit Ihnen zusammensitzen, um einige aktuelle Themen im Hinblick auf energetische Sanierungen und Einsparpotenzial im Eigenheim zu besprechen. Stellen Sie sich doch vorab gerne einmal für unsere Leser und Leserinnen vor:

**Benedict Gries:** Erst einmal herzlichen Dank für Ihre Einladung zum Interview. Als Energieberater und Sachverständiger mit Sitz in Palzern, bin ich Ansprechpartner zu Fragen rund um die energetische Sanierung. Dabei berate ich nicht nur bei Mängeln an einem Gebäude, sondern unterstütze ebenfalls bei der Planung von baulichen Maßnahmen, ganz individuell nach dem Vorhaben des Kunden.

**Immobilien Kiefer:** In diesem Zusammenhang: Zu welchem Zeitpunkt beim Ablauf eines Immobilienkaufs ziehen Ihre Kunden Sie erfahrungsgemäß am häufigsten zu Rate?

**Benedict Gries:** In der Regel wenden sich Kunden erst nach dem Hauskauf an mich, wenn nachträglich Schäden auffallen oder ein Umbau der Immobilie geplant wird. Empfehlenswert ist es jedoch, mich bereits vor dem Kauf als unabhängigen Berater hinzuzuziehen, so dass der Kunde vorab über denkbare Schwachstellen und energetische Modernisierungen informiert und so mögliche auf den Käufer zukommenden Kosten kalkuliert werden können. Hierbei frage ich ebenfalls explizit nach Änderungswünschen an der Immobilie. Auf dieser Basis kann ich meinen Kunden individuelle und optimale Möglichkeiten aufzeigen. Gemeinsam können wir besprechen, welche Maßnahmen für das Gebäude gewünscht, notwendig und sinnvoll sind.

**Immobilien Kiefer:** Wie sieht es aktuell mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus, wie können diese beantragt werden und welche Rolle spielen Sie hierbei für den Kunden?

**Benedict Gries:** Die Förderlandschaft ist in einem steten Wandel. Um an dieser Stelle einen Überblick zu behalten und gültige, konkrete Informationen zu Fördermöglichkeiten zu erhalten, empfiehlt es sich die Expertise eines Energieberaters hinzuzuziehen.

Bei der Förderung unterscheidet man grundsätzlich zwischen der Förderung durch die KfW-Bank oder einen Zuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Die KfW-Förderung ist in der Regel unbürokratisch zu beantragen. Das KfW-Darlehen wird von der Hausbank oder der Bank nach Wahl beantragt. Im Anschluss leitet das Kreditinstitut den Antrag weiter und beantragen das Förderdarlehen bei der KfW. Der Ablauf für den

Antrag für Zuschüsse beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hingegen unterscheidet sich. Dieser ist vor Vorhabensbeginn zu stellen und muss einen detaillierten Kostenvoranschlag für die förderfähigen Leistungen beinhalten. Werden die förderfähigen Maßnahme nach der Durchführung mit den dafür vorgesehenen Formularen nachgewiesen und erfolgreich geprüft, kann der Zuschuss in Nachgang ausgezahlt werden.

**Immobilien Kiefer:** Welche typischen Maßnahmen können Sie bei dem Wunsch zur Energieeinsparung empfehlen?

**Benedict Gries:** Meine Erfahrung zeigt: Oftmals sind es die unscheinbaren, kleineren Maßnahmen, die einen bedeutenden Unterschied bei der Energieeinsparung machen. Betrachtet man beispielsweise ältere Immobilien, so lässt sich häufig feststellen, dass kein Hydraulischer Abgleich erfolgt ist. Vielleicht kennen Sie es auch: In einem Wohnzimmer befinden sich drei Heizkörper, von denen der Heizkörper, welcher am nächsten am Heizsystem ist, am wärmsten ist. Die beiden weiteren Heizkörper hingegen sind kühler. Durch einen hydraulischen Abgleich kann durch alle Heizkörper wieder eine gleichmäßige Wassermenge fließen und die Temperatur der einzelnen Heizkörper ist somit ausgeglichen.

Eine weitere Möglichkeit ist die Dämmung der Heizungsleitungen. Bleiben diese ungedämmt, kann die Wärme nicht auf direktem Wege in die Heizkörper gelangen, sondern geht bereits zum Teil im Keller verloren.

Bleiben wir beim Keller: Die Dämmung der Kellerdecke ermöglicht es, dass die Kälte des ungeheizten Kellers nicht über die Decke ins Erdgeschoss gelangt. Wie ich gerne sage: Einem Haus sollte man, wie sich selbst auch, Schuhe anziehen. Diese Maßnahmen lassen sich ohne



großen Aufwand durchführen und auch hierfür stehen verschiedene Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung.

**Immobilien Kiefer:** Ihre Tipps zum Energiesparen heben sich wirklich von denen ab, die man derzeit hört und liest. Ein aktuell in der Politik heiß diskutiertes Thema ist der Austausch der Heizungsanlage. Kann pauschal festgelegt werden, dass ein bestimmter Heizungstyp in jedem Haus eingebaut werden kann? Wie sehen Sie das?

**Benedict Gries:** Das ist ein wirklich anspruchsvolles Thema, was oftmals unterschätzt wird. Häufig im Gespräch ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auch in Bestandsimmobilien kommt diese immer öfter zum Einsatz, wenn die Bedingungen passen. Was viele jedoch beim Heizungstausch vergessen: das Gebäude muss im Gesamten betrachtet werden, um entscheiden zu können, welche Heizanlage am besten geeignet ist.

Ein verständlicher Vergleich: Wenn ich einen Oldtimer kaufe, bei dem der Motor ausgetauscht werden muss und ich den Motor eines neuen Autos einbaue, wird mein Oldtimer nicht mehr richtig mit dem neuen Motor fahren können. Genauso ist es bei einer Immobilie: Wenn die Heizung nicht zum gesamten Gebäude passt, kann es zu Problemen kommen: Die Heizung kann entweder nicht die erwartete Leistung erbringen oder arbeitet zu stark. Bei einem anstehenden Heizungstausch würde ich daher im-

mer einen Experten zu Rate ziehen, um abzuklären, welche Voraussetzungen für welchen Heizungstyp gegeben sein oder geschaffen werden müssen. Eine pauschale Aussage, welcher Heizungstyp für jeden Immobilientyp am besten ist, kann somit nicht getroffen werden.

**Immobilien Kiefer:** Welchen wichtigen Tipp würden Sie unseren Leserinnen und Lesern gerne mitgeben?

**Benedict Gries:** Ich empfehle jedem vor dem Kauf einer Immobilie eine unabhängige und neutrale Person hinzuzuziehen. Dies kann beispielsweise ein Gutachter oder Energieberater sein, welcher sich die Immobilie in einem zweiten Besichtigungstermin anschaut. Zwar entstehen hierbei Kosten, jedoch können so verborgene oder in Zukunft zu erwartende Kostenfaktoren festgestellt werden, welche bei einem Kauf einkalkuliert werden sollten. Meine Erfahrung zeigt: Ein guter Immobilienmakler hat kein Problem damit, wenn Sie zur Zweitbesichtigung einen weiteren Experten hinzuziehen möchten!

**Immobilien Kiefer:** Herzlichen Dank Herr Gries für das informative und offene Gespräch!

#### 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, freepik.com, pixabay.com, „Wohlfühloase Balkon“: www.my-homebook.de/advertorials/kraeuter-pflanzen-mit-stil | 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

### Teilverkauf zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

**A**ls Familie Peters das Rentenalter von 65 Jahren erreichte, sah sie sich mit einer drängenden Herausforderung konfrontiert: Ihr geliebtes Eigenheim, das sie über die Jahre hinweg mit Liebe und Hingabe gepflegt hatten, bedurfte dringender Sanierungsarbeiten. Insbesondere das Dach und die Heizung waren in einem Zustand, der eine umgehende Instandsetzung erforderte. Doch die Peters hatten nicht die finanziellen Mittel, um diese Renovierungen aus eigener Tasche zu stemmen.

In ihrer Not wandte sich die Familie an uns: Sie erhofften sich nicht nur eine professionelle Bewertung ihres Hauses, sondern auch eine Beratung hinsichtlich des Teilverkaufs - eine Lösungsmöglichkeit, die sie in der TV-Werbung entdeckt haben. Karina Musti vereinbarte einen Termin vor Ort und nahm sich ausgiebig Zeit, die Situation der Familie Peters zu verstehen und ihre Anliegen

aufmerksam anzuhören. Gemeinsam durchliefen sie den Prozess der Immobilienbewertung, bei dem Faktoren wie Lage, Größe, Zustand und Ausstattung des Hauses berücksichtigt wurden.

Im weiteren Verlauf des Gesprächs erläuterte Frau Musti den Begriff des Teilverkaufs. Sie erklärte, dass ein Teilverkauf es den Eigentümern ermöglicht, einen Teil ihres Hauses zu veräußern, während sie selbst weiterhin darin wohnen bleiben können. Durch den Verkauf eines Teils der Immobilie könnten die Peters das benötigte Kapital freisetzen, um die dringenden Sanierungen vornehmen zu können, ohne ihr gewohntes Umfeld aufgeben zu müssen. Frau Musti betonte jedoch auch, dass ein Teilverkauf gründlich durchdacht werden sollte. Es sei wichtig, alle Vor- und Nachteile sorgfältig abzuwägen und die individuellen Bedürfnisse und Ziele der Familie zu berücksichtigen. Gemeinsam mit

den Peters entwickelte sie verschiedene Szenarien und besprach potenzielle Risiken und Chancen. Am Ende des Beratungsgesprächs fühlten sich die Peters gut informiert und wir ermutigten sie erst einmal die Expertise unseres Finanzierungsberaters in Anspruch zu nehmen. Dieser fand auch eine passende Lösung: Einen Förderkredit der KfW-Bank für Sanierungsmaßnahmen. Die Entscheidung für Familie Peters stand schnell fest. Sie haben sich gegen den Teilverkauf entschieden und konnten ihr Zuhause somit im Alleineigentum behalten und die notwendigen Sanierungen angehen.

Als Immobilienmakler ist es uns wichtig, unseren Kunden alle Optionen aufzuzeigen und ihnen dabei zu helfen, die für Sie beste Entscheidung zu treffen. Wir bedanken uns bei Familie Peters für das entgegengebrachte Vertrauen bei dieser wichtigen Entscheidungsfindung.

#### Was ist ein Teilverkauf?

Der Teilverkauf funktioniert im Wesentlichen so: Ein Teil des Eigenheims (bis zu 50%) wird an einen Anbieter verkauft. Der Verkäufer erhält den Kaufpreis und kann das Geld für verschiedene Zwecke nutzen. Im Gegenzug zahlt der Verkäufer ein Nutzungsentgelt für den verkauften Teil.

#### Auf den ersten Blick hält der Teilverkauf einige Vorteile bereit:

**Teileigentümer bleiben:** Da lediglich ein Teil der Immobilie verkauft wird, bleibt der Verkäufer Miteigentümer des Hauses.

**Rückkauf:** Im Gegensatz zu einem herkömmlichen Immobilienverkauf bietet der Teilverkauf die Möglichkeit, dass der veräußerte Teil des Eigenheims vom Verkäufer oder auch seinen Erben wieder zurückgekauft werden kann.

**Nießbrauchsrecht:** In der Regel wird im Zuge des Teilverkaufs ein Nießbrauchsrecht vereinbart. Dabei darf der Verkäufer die gesamte Immobilie, auch den verkauften Teil, wie gewohnt nutzen.

#### Welche Nachteile oder Risiken können sich hinter diesem Modell verbergen?

**Keine Preissicherheit:** Die Wertsteigerung der Immobilie ist nicht garantiert, so dass die spätere Auszahlungssumme auch niedriger ausfallen kann.

**Nutzungsgebühr:** Das monatliche Entgelt ist in der Regel höher als die Zinsen eines Darlehens, ein Teilverkauf ist unterm Strich also meist teurer.

**Instandhaltungskosten:** Werden Sanierungsmaßnahmen fällig, muss der Eigentümer dafür selbst aufkommen.

**Zusätzliche Gebühren:** Neben dem Nutzungsentgelt fordern viele Anbieter eine Servicegebühr von rund fünf Prozent vom Verkaufswert.



Karina Musti  
Ansprechpartnerin rund um den Wert Ihrer Immobilie

SELINA KIEFER KOCHT

# Das perfekte Sommer BBQ

Der Sommer ist da und wir alle wissen, was das bedeutet: Die Grillsaison ist eröffnet. Mit unseren inspirierenden Beilagen verpassen Sie den klassischen Grillrezepten einen Frischekick.

## GRILLFLADENBROT

**Das brauchen Sie für 4 Brote:** 500 g Mehl Typ 405, 2 TL Backpulver, 2 Prisen Salz, 500g Naturjoghurt, 2 EL Öl, 2 TL italienische Kräuter

### Zubereitung:

Das Mehl mit Backpulver und Salz vermischen. Danach den Joghurt untermischen, zu einem geschmeidigen Teig kneten. Den Teig in 4 gleich große Teile schneiden und in 2 cm dicke Fladen ausrollen. Diese können nun goldbraun gegrillt werden.

**Tipp:** Fladen nach Geschmack mit Sesam, Zwiebeln oder Oliven verfeinern.



## GEGRILLTE TOMATEN-SALSA

**Zutaten:** 3 Tomaten, 1 Jalapeno, 1 Zwiebel, 1 EL Olivenöl, 2 Knoblauchzehen, 2 EL Limettensaft, 2 EL frischer Koriander, 1 TL Agavendicksaft, 1 TL Salz

### Zubereitung:

Tomaten mit einer Gabel leicht einstechen und zusammen mit der Jalapeno und Zwiebeln mit Olivenöl einpinseln. Das Gemüse grillen und anschließend alle Zutaten in eine Küchenmaschine geben und grob pürieren. **Tipp:** Trauen Sie sich auch anderes Gemüse auf den Grill zu legen wie beispielsweise Pak Choi.



## GEGRILLTER PAK CHOI

**Zutaten:** Pak Choi, 4EL helle Sojasauce, 1 EL dunkle Sojasauce, 2 EL geröstetes Sesamöl, 2 TL geriebener Ingwer, 1 TL Sesamsamen, 1 TL schwarzer Pfeffer, 2 EL gehackte Erdnüsse

### Zubereitung:

Den Pak Choi längs halbieren. Für die Ingwer-Glasur alle Zutaten vermengen, über den Pak Choi gießen und mindestens 30 Minuten im Kühlschrank ziehen lassen. Nach dem Grillen kann der Pak Choi mit den grob gehackten Erdnüssen verfeinert werden.



## BBQ-ZWIEBELSPIESSE

**Zutaten:** 4 große Zwiebeln, Saft von 2 Orangen, 6 EL Granatapfelsirup, 6 EL Olivenöl, 2 TL Pfefferkörner, 1 TL Salz

### Zubereitung:

Alle Zutaten für die Marinade miteinander vermengen und bei niedriger Hitze kurz köcheln lassen. In der Zwischenzeit die Zwiebeln in 1cm dicke Scheiben schneiden und auf Spieße spießen. Die heiße Marinade über die Spieße geben und für einige Stunden im Kühlschrank ziehen lassen.



## PEACH ROSE COCKTAIL

### Zutaten für 1 Glas:

3 EL Pfirsichsirup,  
200 ml Prosecco rosé  
75 ml Mineralwasser,  
2-3 Limettenscheiben  
Eiswürfel  
1 Zweig Minze

### Tipp:

Prosecco in einer Eiswürfelform einfrieren, so verwässert der Cocktail nicht.



# Wasserspaß

**Was passt am besten zum Sommer ? Eine kühle Erfrischung!  
Wir haben Ihnen die besten Ideen in unserer Region für Sommeraktivitäten in der schönsten Jahreszeit zusammengestellt – ob allein, zu zweit oder mit der ganzen Familie. Damit wird Ihr Sommer einfach unvergesslich.**

## Kanusaarfari

[www.kanusaarfari.de](http://www.kanusaarfari.de)

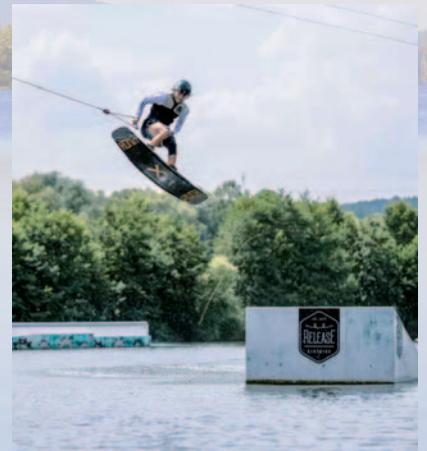
Der Kanuveranstalter "Kanusaarfari" in Schoden bietet in der Saison 2023 vom Mai bis Oktober Kanu- und Stand Up Paddel - Vermietung sowie geführte Touren auf der Saar und Mosel an. Ob Einsteiger oder Fortgeschrittene - hier ist dank der verschiedenen Touren und dem passenden Verleih für jeden was dabei. Wer beim Kanufahren müde wird, hört einfach auf und genießt die Ruhe der Natur. Auf der Website finden Sie die angebotenen Touren und können diese sofort buchen.



## Wakepark Triolago

[www.wakepark-triolago.de](http://www.wakepark-triolago.de)

Let's go - Wasserski & Wakeboard fahren mit Freunden, Familie und Kollegen. Egal ob Anfänger oder Fortgeschrittener, hier steht der Spaß am Wassersport immer im Vordergrund. Genießen Sie ebenfalls einen der wunderschönen Sonnenuntergänge in der BBQ-Arena. Diese bietet euch einen großen Schwenkgrill, gekühlte Getränke und eine Location am Wasser. Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite.



## Stausee Losheim

[www.losheim-saarschleifenland.de](http://www.losheim-saarschleifenland.de)

Auch der Stausee Losheim ist ein beliebtes Ausflugsziel. Hier gibt es neben dem Stausee auch einen Wasserspielplatz und einen Seegarten. Aktivitäten wie Treetbootverleih, Stand Up Paddeln und Minigolfen am Stausee werden ebenfalls angeboten.



### Waterchimp Triolago

[www.waterchimp-triolago.de](http://www.waterchimp-triolago.de)

Deutschlands erster Kletterpark über Wasser in Riol, verbindet die Freiheit des Klettern mit dem Badespaß. In 1,5 Meter über der Wasseroberfläche bietet der Kletterpark, Hindernisse in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. In dieser sicheren Umgebung traut man sich schnell auch mal an schwierigere Hindernisse und so sind, mit ganz viel Spaß, Erfolgserlebnisse für Groß und Klein garantiert.



### Aquaprodivers Saar

[www.aquaprodivers.de/schnuppertauchen](http://www.aquaprodivers.de/schnuppertauchen)

Bei Aquaprodivers können Groß und Klein die ersten Taucherfahrungen sammeln und die Unterwasserwelt einmal von einer ganz neuen Seite kennen lernen. Ein Tauchlehrer erklärt vorab die wichtigsten Grundlagen wie zb. die Erklärung des Jacketts, wichtige Handzeichen über und unter Wasser, richtiges Atmen durch einen Atemregler und nicht zu vergessen, den Druckausgleich in deinen Ohren. Nach der Zusammenstellung der Tauchausrüstung geht es in den Pool bzw. See und das Abenteuer kann beginnen! Dieses tolle Erlebnis ist für Viele auch der Einstieg in das Sporttauchen.



### Remerscher See "Baggerweiher"

[www.baggerweiher.lu](http://www.baggerweiher.lu)

Sobald die Temperaturen steigen, sind die kühlen Gewässer der Remerscher Seen, der perfekte Ort, um eine wundervolle Zeit mit Freunden & Familie zu verbringen. Ein Badebereich, ein Planschbecken, ein Strand und ein Spazierweg laden zu unvergesslichen Genussmomenten ein. Und wenn Sie eine Stärkung brauchen, können Sie im Bistro vor Ort eine Erfrischung zu sich nehmen.



# Haus oder Wohnung sanieren

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

**W**er eine Bestandsimmobilie kauft oder erbt und sie bewohnen will, wird sie meist vor dem Einzug sanieren. Häufig waren die Verkäufer schon älter und hatten in den zurückliegenden Jahren kaum investiert. Auch waren die Grundriss-Vorlieben in den 1970er und 1980er Jahren andere als heute. Die Wohnzimmer waren großzügig geschnitten, die Küchen und Zimmer eher klein. Daher werden häufig die Grundrisse und Raumaufteilungen verändert. Kurz: Wer in ein frisch erworbenes Eigenheim einzieht, auch wenn es schon einige Jahrzehnte auf dem Buckel hat, will dass es beim Einzug seine Traumimmobilie ist.

Einige wichtige Dinge sollten Eigentümer jedoch beachten. Sie sollten eine genaue Kalkulation der Umbaukosten anfertigen und finanzielle Puffer für unvorhersehbare Ausgaben einplanen. Viele haben das Haus gerade erst gekauft und müssen noch ein Darlehen abbezahlen. Der größte Teil ihrer Ersparnisse ist somit bereits in den Immobilienerwerb geflossen. Es sollte jedoch noch genug Geld für die geplanten Sanierungsarbeiten vorhanden einkalkuliert werden. Zusätzlich kann ein Modernisierungsdarlehen mit einer Baufinanzierung verbunden werden, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die den Wert steigern.

## **Eigener Arbeitsaufwand realistisch einschätzen**

Wer einen Großteil der Arbeiten selbst beziehungsweise mit Freunden und Verwandten durchführen will, sollte die handwerklichen Fähigkeiten sowie den Zeitaufwand realistisch einschätzen. Oft wird

beides „schöngerechnet“. Private Helfer sollten zudem über die Bauberufsgenossenschaft gegen Unfälle versichert werden. Darauf weist die Branchenorganisation ausdrücklich hin. Zu bedenken ist, ob man sich und seinen Helfern zutraut, ein Bad mit allen Installations- und Elektroarbeiten umzugestalten. „Übernimmt das ein Fachbetrieb hat man einen fachgerechten Einbau sowie eine Gewährleistungsgarantie über fünf Jahre“, gibt Rechtsanwalt Andre Wrede zu bedenken. Er ist auf Immobilienrecht spezialisiert.

Kleine Verschönerungsmaßnahmen wie das Streichen der Zimmer oder das Verlegen neuer Bodenbeläge können zumeist von Laien durchgeführt werden. Bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz müssen außerdem Bauanträge eingereicht und Archi-

tekten und Statiker hinzugezogen werden. Das gilt beispielsweise für Grundrissanpassungen, bei denen Wände rausgenommen oder versetzt werden. Genehmigungspflichtig sind außerdem Anbauten wie Wintergärten oder Dachausbauten, Anpassungen der Schornsteinanlage sowie größere Fassadeneingriffe. Bis ein Bauantrag bewilligt wird, vergehen zumeist mehrere Wochen. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Für den Antrag ist eine Gebühr fällig, die bei 0,5 Prozent der geplanten Bausumme liegt.

## **Bausubstanz von Experten prüfen lassen**

Ein Bauingenieur oder Architekt sollte in diesem Kontext auch die Bausubstanz und den Untergrund checken. Riecht es im Gebäude zum Beispiel etwas modrig? Feuchtigkeit ist einer der größten Gefahren für ein Haus,

aus diesem Grund sollte man die Grundmauern prüfen. Tipp: Schauen Sie bei der Besichtigung mal hinter die an der Wand stehenden Möbel. Falls Feuchtigkeitsschäden im Haus existent sind, sollte immer ein Fachberater zur ordentlichen Trockenlegung hinzugezogen werden. Während der Umbaumaßnahmen sollten Bauherren ein Bautagebuch führen, um die Arbeiten zu dokumentieren. Auch Fotos sind hilfreich. Das vereinfacht die Abnahme.

## **Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse**

Je nach Art der Maßnahme gibt es zudem zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank. Das gilt zum Beispiel für die Gewinnung erneuerbarer Energie, einen besseren Einbruchschutz oder energetische Sanierungen. Hier helfen Makler oder andere Experten weiter.

Auf unserer Website  
[www.immobilien-kiefer.de](http://www.immobilien-kiefer.de)  
finden Sie den  
kostenlosen Ratgeber  
„Eine Immobilie sanieren“  
mit weiteren nützlichen  
Informationen.



## INSPIRATIONEN & GESTALTUNGSTIPPS

# Wohlfühloase Balkon

Die Tage sind länger, die Temperaturen steigen und wir verlagern unseren Lebensmittelpunkt nach draußen an die frische Luft: Der eigene Balkon bietet Raum zur Erholung und Entspannung. Mit unseren Gestaltungstipps lässt sich dieser in eine gemütliche Sommer-Wohlfühloase verwandeln.



### Balkonboden

Die Grundlage für die Balkongestaltung ist der Balkonboden, denn je nach Art des Bodenbelags wird der Stil des Außenbereiches definiert. Während ein Betonboden kühl und minimalistisch wirkt, sorgt ein Holz oder Fliesenboden für einen gemütliches Ambiente. Unser Tipp: Den Balkonboden kostengünstig mit einem Outdoor-Teppich verschönern. Dieser sieht nicht nur toll aus sondern verleiht dem Balkon einen modernen Look.

### Dekoration und Accessoires

Wie im Wohnbereich sorgt auch auf dem Balkon die richtige Dekoration und passen

den Accessoires für Gemütlichkeit. Dazu gehören Polster für die Möbel, Kissen, Decken sowie Vasen, welche im eigenen Wohnstil gewählt werden sollten. Für einen besonders tollen Effekt sorgt das Verwenden von unterschiedlichen Texturen. Eine grobgestrickte Decke kombiniert mit einem gemusterten Kissen sowie einer schlichten Vase perfektioniert das Erscheinungsbild. Achten Sie bei der Wahl der Textilien unbedingt darauf, dass diese für den Außenbereich geeignet sind.

### Leuchtende Akzente

Neben einer Grundbeleuchtung, die dazu dient, dass ausreichend Licht vorhanden ist, können mit einzelnen Leuchten Akzente gesetzt werden. Angenehmes Licht spenden etwa Licherketten, dekorative Lampions, Laternen oder Kerzen. Wer auf dem Balkon keine Steckdosen zur Verfügung hat, kann sich mit Akku- oder solarbetriebene Leuchten aushelfen. Die leuchtenden Accessoires können je nach gewähltem Stil abgestimmt werden.

### Balkonpflanzen

Pflanzen verschönern den Balkon und sorgen für Lebendigkeit und Frische. Unsere Empfehlung: Trauen Sie sich ruhig an kleinere Bäume ran! Mediterrane Obstpflanzen, Feigen- und Olivenbäume bringen ein ganz besonderes Flair auf den eigenen Balkon. Kräuter sehen nicht nur hübsch aus, sondern können ebenfalls ausgezeichnet zum Kochen verwendet werden. Besonders gut zur Bepflanzung im Sommer eignen sich Basilikum, Rosmarin, Salbei und Thymian.

### Do it yourself!

Was gibt es Schöneres als frisches Obst, Gemüse und Kräuter aus eigenem Anbau? Für unser DIY reicht bereits ein großer Tonblumentopf mit Loch sowie drei bis vier weitere kleinere Blumentöpfe, um daraus eine platzsparende Kräuterpyramide zu gestalten.

### Anleitung:

Für die Kräuterpyramide platzieren Sie eine mindestens 1,30 Meter lange Metallstange in der Mitte des großen Topfes. Füllen Sie den Topf zur Hälfte mit Erde und bepflanzen Sie ihn mit Kräutern oder Obst und Gemüsepflanzen. Setzen Sie dann die kleinen Töpfe schräg auf die Stange und befüllen Sie diese ebenfalls mit Erde und weiteren Pflanzen nach Wahl.



# Aktuelle Entwicklungen

**Der Immobilienmarkt steht momentan vor verschiedenen Herausforderungen, die sich auf Angebot, Nachfrage und Vermarktungsdauer auswirken.**

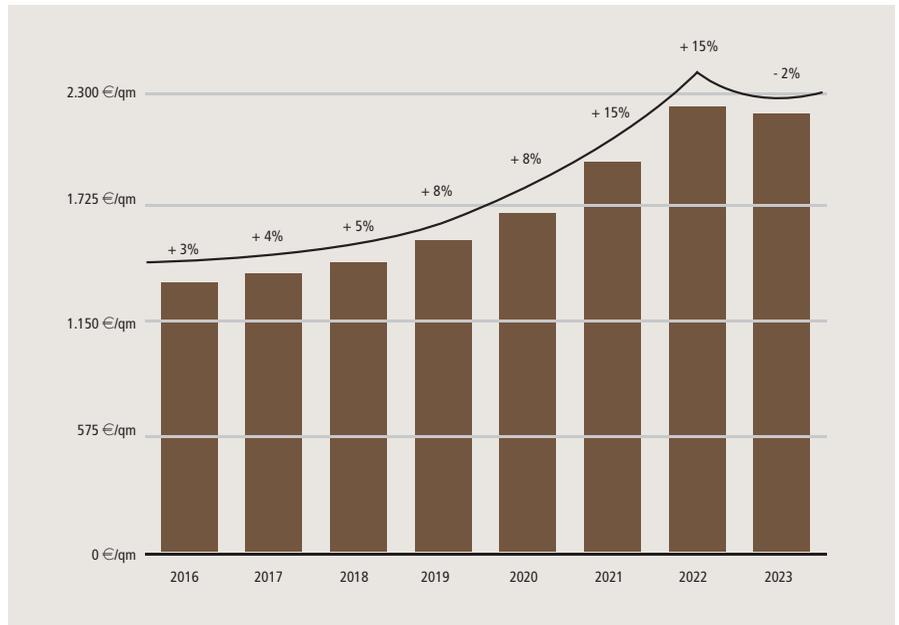
Aktuell wird in der Politik viel über das Thema Sanierungs- und Heizungstauschpflicht diskutiert. Das verunsichert potentielle Käufer und wirkt sich auf die Preise unsanierter Häuser aus, welche schon jetzt teilweise drastisch sinken. Der Umbruch am Immobilienmarkt setzt sich fort: In der ersten Jahreshälfte sind die Immobilienpreise so stark gefallen wie noch nie in den letzten 20 Jahren. Das zeigt der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Insgesamt sind die Preise innerhalb der letzten 12 Monate in 51 von 54 untersuchten Mittelstädten gesunken, in 11 Städten sogar um mindestens 10 Prozent. Währenddessen steigen die Mietpreise in Deutschland weiterhin an - um bis zu 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr! Zu diesem Ergebnis kommt der aktuelle Immowelt Mietkompass. Die gesunkene Nachfrage am Käufermarkt spiegelt sich am Mietmarkt wieder, hier entsteht wieder ein höheres Aufkommen an Interessenten. Angesichts dieser Situation ist es für Vermieter von großer Bedeutung, bei der Auswahl ihrer Mieter besonders gründlich vorzugehen.

### WINCHERINGEN

In Wincheringen liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Immobilien bei 2.913 €. Die Spanne reicht von 1.637 €/m<sup>2</sup> für günstigere Objekte bis hin zu 4.991 €/m<sup>2</sup> für luxuriösere Immobilien. Wenn es um den Kauf eines Hauses geht, beträgt der Durchschnittspreis 2.975 €/m<sup>2</sup>, während man für eine Eigentumswohnung im Schnitt 2.787 €/m<sup>2</sup> einplanen sollte.

### KONZ

Die Preisspanne der Immobilien in der Gemeinde Konz reicht von 1.572 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 4.491 €/m<sup>2</sup> für hochpreisige Immobilien. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt zusammengerechnet bei 2.808 €. Der Preis für ein Einfamilienhaus in Konz



beträgt rund 2.696 €/m<sup>2</sup>, während man für eine Eigentumswohnung im Schnitt mit 2.879 €/m<sup>2</sup> rechnen kann.

### PERL

Aktuell liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Perl bei 3.501 €/m<sup>2</sup>. Wenn man ein Haus in Perl kaufen möchte, muss man mit ca. 3.081 €/m<sup>2</sup> rechnen und für eine Eigentumswohnung zahlt man durchschnittlich 3.922 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne erstreckt sich von 2.586 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 5.258 €/m<sup>2</sup>.

### SAARBURG

In Saarburg bewegen sich die Quadratmeterpreise derzeit bei 2.841 €/m<sup>2</sup>. Wer ein Haus in Saarburg erwerben möchte, muss mit 2.652 €/m<sup>2</sup> rechnen, während für Eigentumswohnungen durchschnittlich 2.925 €/m<sup>2</sup> verlangt werden. Die günstigsten Immobilien sind bereits ab 1.737 €/m<sup>2</sup> erhältlich, während die Preise für teurere Objekte bis zu 4.418 €/m<sup>2</sup> betragen können.

Wir sind gespannt, wie sich die Marktlage weiterhin entwickelt und bringen Sie in der nächsten Ausgabe natürlich wieder auf den neusten Stand.



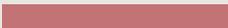
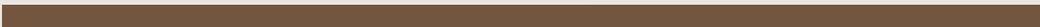
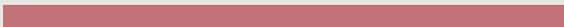
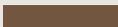
**Emina Desevic**  
Ihre Ansprechpartnerin  
zu den aktuellen Immobilienpreisen

## EIN VERGLEICH

# Andere Städte andere Preise

### Was bekomme ich wo für welchen Preis?

**Der Immobilienpreis hängt stark von der Lage der Immobilie ab. In manchen Regionen Deutschlands gibt es erhebliche Preisunterschiede, sodass man für das, was in der Großstadt nur für ein kleines Zimmer ausgegeben werden kann, an einem anderen Ort bereits ein luxuriöses Einfamilienhaus ist.**

Wincheringen		2.975,00 €
Saarbrücken		2.168,00 €
Berlin		5.364,00 €
Hamburg		5.721,00 €
München		10.102,00 €
Köln		5.469,00 €
Stassfurth		1.129,00 €

Wir haben die Preise in ausgewählten Städten Deutschlands verglichen. Unsere Auswertung zeigt, wie hoch die Preisdifferenz für ein klassisches Einfamilienhaus mit ca. 120qm - 140qm ist.

#### **WINCHERINGEN (AUF MONT):**

Baujahr: 2014  
Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 550 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000 €

#### **SAARBRÜCKEN:**

Baujahr: 2017  
Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 550.000 €

#### **BERLIN (MARIENDORF):**

Baujahr: 1922, 2020 saniert  
Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 631 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 900.000 €

#### **HAMBURG (BRAMFELD):**

Baujahr: 2020  
Wohnfläche: 138 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 336 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.180.000 €

#### **MÜNCHEN (ALLACH):**

Baujahr: 1999  
Wohnfläche: 127 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 273 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000 €

#### **KÖLN (MEHRHEIM):**

Baujahr: 2008  
Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 215 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000 €

#### **STASSFURTH:**

Baujahr: 2002  
Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 512 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 280.000 €

#### **UNSER FAZIT**

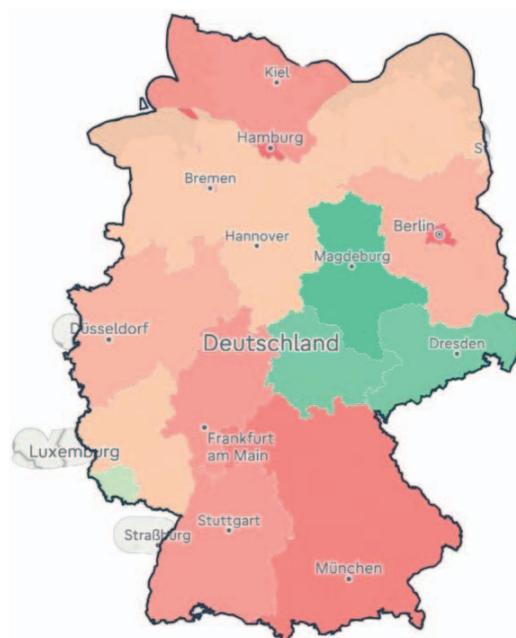
Betrachtet man die Immobilienpreise für das "klassische Einfamilienhaus" in ganz Deutschland, sind klare Unterschiede zwischen dem ländlichen Raum und der Stadt festzustellen.

Besonders in den Ballungszentren Deutschlands sind die Preise für Einfamilienhäuser im Vergleich zum ländlichen Raum deutlich höher. Die Ursache für die hohen Preise in Städten ist eindeutig: Sowohl die begrenzte Fläche auf der gebaut werden kann als auch die starke Nachfrage treibt diese in die Höhe.

Im Gegensatz dazu sind die Preise für Einfamilienhäuser im ländlichen Raum oft um ein Vielfaches günstiger. Vor allem in Ostdeutschland können Einfamilienhäuser noch zu erschwinglichen Preisen erworben werden.

Allerdings gibt es auch Ausnahmen: In einigen besonders begehrten Regionen im ländlichen Raum, beispielsweise attraktiven Urlaubsregionen oder auch Grenzregionen wie unserer, können die Preise für Einfamilienhäuser steigen.

Die Preise für Einfamilienhäuser in Deutschland variieren also je nach Lage und Region stark. Nicht umsonst gibt es den allbekannten Makler-Spruch: Lage, Lage, Lage!





Mit Garten

## ORSCHOLZ

Eigentumswohnung	in Mettlach-Orscholz
4 Zimmer	auf 120 qm Wohnfläche
Terrasse	mit Gartenfläche
Parken	Außenstellplatz
Energieausweis E	Verbrauch 156,4 kWh / Baujahr 2000
Kaufpreis	315.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.



Naturnah

## SAARBURG

Eigentumswohnung	in Saarburg
4 Zimmer	auf 100,5 qm Wohnfläche
Balkon, Terrasse	mit Gartenfläche
Parken	Außenstellplatz
Energieausweis B	Verbrauch 64,92 kWh / Baujahr 2005
Kaufpreis	320.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.



Ruheoase

## WASSERLIESCH

Doppelhaushälfte	in Wasserliesch
5 Zimmer	auf 178 qm Wohnfläche
Grundstück	1892 qm
Parken	Doppelgarage, Außenstellplätze
Energieausweis E	Verbrauch 140,9 kWh / Baujahr 1900 im Jahr 1997 saniert
Kaufpreis	419.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.



## IMMOBILIENSUCHE

Herr Hermann und seine Partnerin suchen ein neues Zuhause in Saarburg und Umgebung, mit einer Wohnfläche von mindestens 130qm, 3 Schlafzimmern, einem Garten. Das Budget beträgt 650.000 €.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Aktuelle Immobilien findet ihr auf unseren Social Media Kanälen



@Immobilienkiefen

# Immobilien glossar

Fachbegriffe einfach erklärt!

## [Sa|nie|rung]

Bei der Sanierung wird die Substanz einer Immobilie wieder hergestellt oder aufgewertet. In der Regel liegt hier ein altersbedingter und nicht mehr zeitgemäßer Zustand vor.

## [En|er|ge|tische Sa|nie|rung]

Eine energetische Sanierung hingegen ist eine bauliche Maßnahme an einer Bestandsimmobilie mit dem Ziel, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser zu senken.

## [Re|no|vie|rung]

Bei einer Renovierung handelt es sich um das Beheben von äußerlich sichtbaren kleinen Schäden oder Verschönerungen an der Immobilie. Malerarbeiten oder das Verlegen neuer Fliesen sind klassische Renovierungsarbeiten.

## [Hy|drau|li|scher Ab|gleich]

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass durch alle Heizkörper die richtige Wassermenge fließen kann. Dadurch wird die Wärme im Haus gleichmäßig verteilt.

## [BA|FA-Zu|schuss]

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Im Bereich Energie fördert das BAFA in Form von Zuschüssen energieeffiziente Techniken sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien beim Heizen.

## [KfW-Dar|le|hen]

KfW steht für die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sie ist eine staatliche Bank, die für private Bauförderung bekannt ist, aber auch Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen unterstützt. Die KfW vergibt ihre Darlehen jedoch nicht selbst, sondern über Banken und andere Kreditinstitute. Für das KfW-Darlehen gibt es zudem vergünstigte Konditionen.

## [Luft-Was|ser Wär|me|pum|pe]

Eine Luft-Wasser Wärmepumpen entzieht der Außenluft Wärme und verteilt diese im Haus mit Hilfe von Wasser. Die Wärmepumpe steht entweder neben dem Haus oder innen.

## [Ef|fi|zi|enz|haus]

Ist ein technischer Standard mit dem die KfW ermittelt, wie energieeffizient ein Gebäude ist im Vergleich zu einem Referenzgebäude. Dabei gilt: je niedriger die Zahl, desto höher die Energieeffizienz und umso höher die Förderung.



# TOP-OBJEKT

17 moderne Neubauwohnungen  
aufgeteilt auf drei Wohngebäude  
mit Balkon, Terrasse oder Garten in Perl.

Mehr Immobilien auf:  
[www.immobilien-kiefer.de](http://www.immobilien-kiefer.de)



Immobilien **KIEFER**

Inhaberin Selina Kiefer  
Am Markt 16  
54457 Wincheringen

Telefon 06583 / 994 97 08  
[info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)  
[www.immobilien-kiefer.de](http://www.immobilien-kiefer.de)