



Doering Immobilien
Die Haus-Aufgaben-Profis.

IMMOBILIEN

MARKTBERICHT

53639 Königswinter Ausgabe 2024/25



Wir lieben das Siebengebirge



Was ist meine Immobilie wert?

Fakten statt Fantasie.

Im Ortsverzeichnis auf Seite 3 finden Sie Ihren Ortsteil und die entsprechende Region. In der zugeordneten Region erhalten Sie ausführliche Auswertungen über Ihren Wohnort. In dieser achten Ausgabe des Marktberichtes präsentieren wir Ihnen erneut eine umfassende Analyse der notariell beurkundeten Immobilien für alle 74 Ortsteile von Königswinter. Sie finden hier verlässliche Daten zu Immobilienverkäufen in Ihrer Umgebung. Diese Informationen stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis, der sämtliche notariellen Immobilienverkäufe erfasst und statistisch aufbereitet. Im Gegensatz zur Internetrecherche analysieren wir die tatsächlich verkauften Immobilien und deren final beurkundete Kaufpreise und können auf Daten der letzten acht Jahre zurückgreifen. Seien Sie vorsichtig bei Online-Angeboten: Nicht alle gelisteten Häuser und Wohnungen werden tatsächlich verkauft. Oft handelt es sich um die Wunschpreise der Eigentümer. Der Preis, zu dem letztlich ein Notarvertrag unterzeichnet wurde, ist aus den Online-Angeboten nicht ersichtlich. Diese Diskrepanz kann zu einer verzerrten Markteinschätzung führen. Für unseren Marktbericht verfügen wir über detaillierte Datensätze von mehr als 1.000 Verkaufsfällen in Königswinter aus den vergan-

genen acht Jahren. Um objektive Ergebnisse zu gewährleisten, bereinigen wir diese Informationen von sogenannten Ausreißern wie Zwangsversteigerungen, Verkäufe innerhalb von Familien oder Abriss-Immobilien. Auch extreme Werte aufgrund besonderer Umstände spiegeln nicht den regulären Markt wider und werden nicht berücksichtigt. Ausgewertet werden nur Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung außergewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind.

Auf Basis dieser Daten berechnen wir **Richtwerte**, die Ihnen eine Vorstellung davon geben, welchen Preis Sie für vergleichbare Immobilien erwarten können.

Auch bei Online-Bewertungen erhalten Sie oft pauschale Richtwerte, die regionale Unterschiede und besondere Merkmale ignorieren. Da jede Immobilie jedoch ein individueller Fall ist, empfehlen wir dringend eine sachkundige Wertermittlung vor dem Verkauf einer Immobilie vorzunehmen, die spezifische Eigenschaften und den Zustand eines Hauses genau bewertet.

Sie erreichen uns unter 02244-870975 oder rd@villenmakler.de



Reinhard Doering
Inhaber und Makler
aus Leidenschaft

Benno Doering
Master of Arts
Real Estate Management

Immobilien:
Unsere Wert-
ermittlung
ist nicht
kostenlos.
Aber realistisch.

Wenn wir die Vermarktung übernehmen, ist die Wertermittlung selbstverständlich gratis!



Doering Immobilien www.villenmakler.de
Die Haus-Aufgaben-Profis.

Ort	Region
Altstadt	8
Bellinghausen	1
Bellinghauserhohn	1
Bennerscheid	4
Berghausen	4
Bockeroth	5
Bönnschenhof	1
Dahlhausen	1
Döttscheid	2
Düferoth	5
Eisbach	5
Elsfeld	5
Eudenbach	4
Eudenberg	4
Faulenbitze	4
Frankenforst	6
Freckwinkel	5
Friedrichshöhe	5
Frohnhardt	4
Gräfenhohn	2
Gratzfeld	4
Hartenberg	1
Hasenboseroth	1
Heiderhof	6
Heisterbacherrott	3
Höhnchen	1
Höhnerhof	6
Hühnerberg	4
Hünscheiderhof	1
Hüscheid	4
Ittenbach	2
Jüngsfeld	5
Kappesbungert	4
Kellersboseroth	4
Kippenhohn	1
Kochenbach	4
Komp	4

Ort	Region
Kotthausen	4
Margarethenhöhe	2
Niederbuchholz	5
Niederdollendorf	7
Niederscheuren	5
Nonnenberg	4
Oberbuchholz	5
Oberdollendorf	7
Oberpleis	1
Oberscheuren	5
Oelinghoven	6
Pleiserhohn	5
Pützstück	4
Quirrenbach	4
Rauschendorf	6
Römlinghoven	7
Rostingen	4
Rübhausen	5
Ruttscheid	1
Sand	4
Sandscheid	4
Sassenberg	4
Schnepperoth	4
Schwirzpohl	4
Siefen	1
Sonderbusch	3
Sonnenbergerhof	1
Stieldorf	6
Stieldorferhohn	6
Thelenbitze	5
Thomasberg	3
Uthweiler	5
Vinxel	6
Wahlfelderhof	1
Waschpohl	4
Weiler	1
Willmeroth	4

Inhaltsverzeichnis	Seite
Was ist meine Immobilie wert	2
Ortsregister, Inhaltsverzeichnis	3
Rhein-Sieg-Kreis	4
Königswinter	5
Übersichtskarte: Preise pro Region	6
Region 1 Oberpleis	8
Fragen an den Bürgermeister	9
Region 2 Ittenbach	10
Interview Simon Batta	11
Region 3 Thomasberg	12
Radeltipp #1	13
Region 4 Berghausen	14
Fehler beim Immobilienverkauf	15
Doering, das Team	16
Radeltipp #2	18
Region 5 Uthweiler	20
Zinsniveau bleibt stabil	21
Region 6 Stieldorf	22
Mieten oder kaufen	23
Partner für Ihre Immobilie	24
Region 7 Dollendorf	26
Home Staging	27
Region 8 Altstadt	28
Erbe zu Lebzeiten regeln	29
Wanderung	30
Immobilie als Kapitalanlage	31



Ihr Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf – die Haus-Aufgaben-Profis begleiten Sie.

Besuchen Sie unser Immobilien-Kino.
Termin-Reservierung: **02244-870975**

Anzahl der Kaufverträge im Rhein-Sieg-Kreis



Anzahl der Kaufverträge in Königswinter



Kaufpreise EFH/2-FH	2018	2019	2020	2021	2022	2023
bis 150.000 €	13	6	5	6	0	1
> 150.000 - 200.000 €	12	9	5	1	3	1
> 200.000 - 250.000 €	22	18	15	4	2	3
> 250.000 - 300.000 €	29	19	15	11	7	11
> 300.000 - 350.000 €	27	17	15	13	12	9
> 350.000 - 400.000 €	18	25	20	20	11	16
> 400.000 - 500.000 €	21	26	55	40	24	33
> 500.000 - 600.000 €	4	10	11	32	22	6
> 600.000 - 700.000 €	4	5	12	14	9	12
> 700.000 - 800.000 €	2	1	5	9	9	3
über 800.000 €	2	1	3	6	10	4
gesamt verkauft	154	137	172	156	109	99



In den letzten Jahren haben die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser in Königswinter eine deutliche Entwicklung durchlaufen. Ab dem Jahr 2020 beobachteten wir einen signifikanten Anstieg der Preise, der durch eine hohe Nachfrage, niedrige Zinsen und ein begrenztes Angebot an Wohnraum bedingt war. Dieser Trend führte dazu, dass die Immobilienpreise in der Region stark anstiegen und neue Höchststände erreichten. Allerdings haben sich die Marktbedingungen 2022 mit der Zinswende verändert. Die Erhöhung der Zinssätze führte dazu, dass viele potenzielle Käufer zurückhaltender wurden. Infolgedessen fielen die Preise für Einfamilienhäuser in Königswinter wieder auf das Niveau von 2020. Besonders auffällig ist der Rückgang der notariellen Kaufverträge.

Trotz dieser vorübergehenden Schwäche gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Markt 2024 wieder erholt. Wir prognostizieren, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Königswinter aufgrund des attraktiven Wohnumfelds und der guten Infrastruktur erneut steigen wird, was zu einem Anstieg der Immobilienpreise führen könnte.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Einzelauswertungen aller verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser in Königswinter, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 dokumentiert hat.

Verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser Juli 2023 - Juni 2024



Wegen der geringen Anzahl an Transaktionen in der Altstadt wurden hier die Werte der letzten 2 Jahre zusammengefasst

Legende

Anzahl verkaufte Häuser
durchschnittlicher Kaufpreis
durchschn. Kaufpreis/m² Wohnfl.
weitere Informationen auf

21

372.115 €

2.214 €

Seite

Region

7

377.105 €

2.840 €

Seite 20

Uthweiler

13

431.500 €

3.093 €

Seite 8

Oberpleis

18

419.156 €

2.663 €

Seite 14

Berghausen

5

1

4

2

9

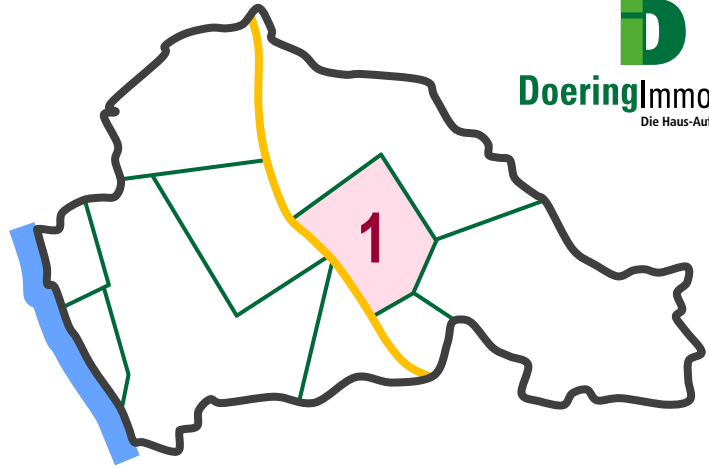
505.023 €

3.297 €

Seite 10

Ittenbach

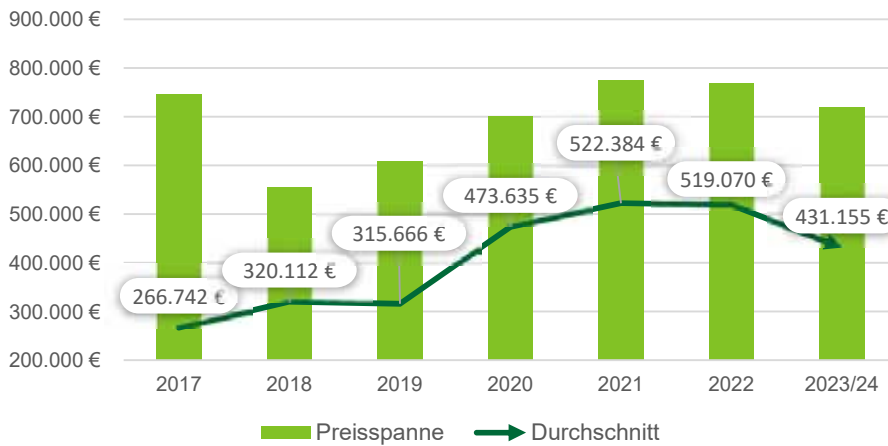
Es wurden nur Immobilien (ohne Neubau) ausgewertet, von denen uns der Gutachterausschuss vollständige Datensätze geliefert hat. Sonderfälle, wie Zwangsversteigerungen oder Verkauf innerhalb der Familie sind hier nicht enthalten.



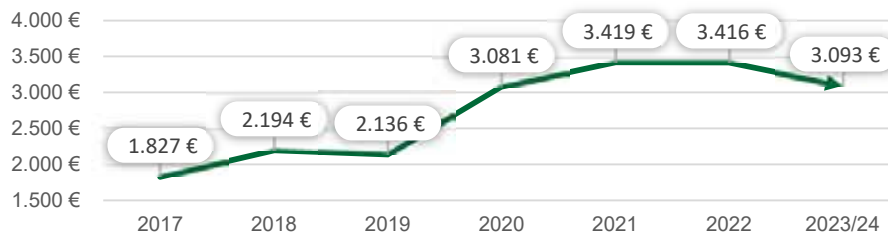
Oberpreis

mit Bellinghausen, Bellinghauserhohn, Bönnschenhof, Dahlhausen, Hartenberg, Hasenboseroth, Höhnchen, Hünscheiderhof, Kellersboseroth, Kippenhohn, Ruttscheid, Siefen, Sonnenbergerhof, Wahlfelderhof und Weiler.

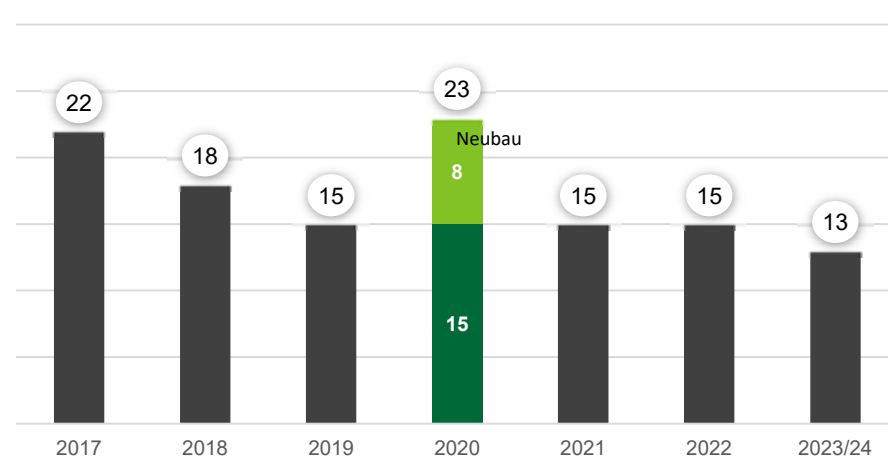
Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche



Anzahl Verkäufe



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

3

FRAGEN AN:

BÜRGERMEISTER

Lutz Wagner

Mehrere externe Faktoren sorgen für schwierige Rahmenbedingungen der Bau- und Immobilienbranche. Das bedeutet, dass die Branche weiter hinter ihren eigenen Wachstumszielen zurückbleibt. Was bedeutet das für Königswinter?

Die Projektentwicklungsgesellschaften und andere Vorhabenträger größerer Vorhaben müssen immer noch mit gleich mehreren negativen Einflüssen auf die Herstellungskosten ihrer Projekte kämpfen. Das hemmt auch in unserer Stadt die Entwicklung und damit auch die Erstellung bezahlbaren Wohnraums, den wir dringend benötigen.

Königswinter nutzt das Instrument des Baulandmodells, das in diesem Fall bedeutet, dass die Bauherren sich ab 20 Wohneinheiten verpflichten müssen, 30 Prozent der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderten Wohnraum zu entwickeln. Zudem müssen sie ein Energiekonzept vorlegen. Wie reagieren die Vorhabenträger auf diese zusätzlichen Auflagen?

Die Auflagen werden grundsätzlich akzeptiert und bei den Projekten auch umgesetzt. Die Wohnraumförderung des Landes ist ein wichtiger Faktor, dass es derzeit für die Vorhabenträger finanziell durchaus attraktiv sein kann, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zusätzliche Anreize zum Bau von energetisch höherwertigen Standards, wie wir sie fordern, sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.



Königswinter bereitet gerade die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor. Das bisher gültige Handlungskonzept Wohnen ging von einer Entwicklung bis 2035 von bis zu 46.000 Einwohnern aus. Welche Wohnungsbaupotenziale sieht die aktuelle Planung vor?

Diese Zahl war sicherlich zu hoch gegriffen, was ich auch 2017 bereits so formuliert habe. Als Zielgröße ist die Zahl der Einwohner:innen ohnehin aus mehreren Gründen nicht geeignet. Die Zahl sagt nichts über die Altersstruktur und damit die Bedarfe verschiedener Infrastruktureinrichtungen aus. Aufgrund der demografischen Entwicklung müssen wir moderat wachsen und ausreichend bedarfsgerechten, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum in allen Marktsegmenten und für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stellen. Ein wichtiger Schwerpunkt sind attraktive familienfreundliche Wohnangebote vor allem im unteren und mittleren Preissegment unter Berücksichtigung des Generationenwechsels und der Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand.

Deutsche Post 

Mo. - Fr. 9.00 - 18.00 Uhr
Sa. 9.00 - 13.00 Uhr


GILGEN'S
Brotbacken & Konditorei

Mo. - SA. 7.00 - 20.00 Uhr
So. 7.00 - 17.00 Uhr



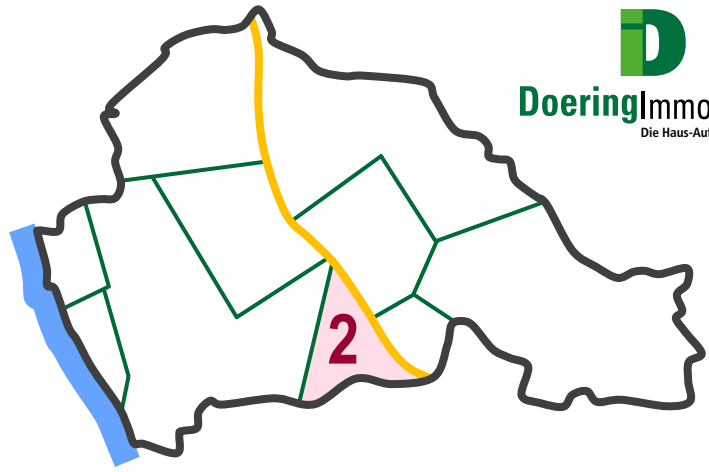
täglich frisches Sushi vor
Ihren Augen zubereitet



Montag - Samstag 7.00 - 22.00 Uhr
53639 Königswinter, Dollendorfer Strasse 27

Tel: 02244/9218-0
info@rewe-oberpleis.de
www.rewe-oberpleis.de

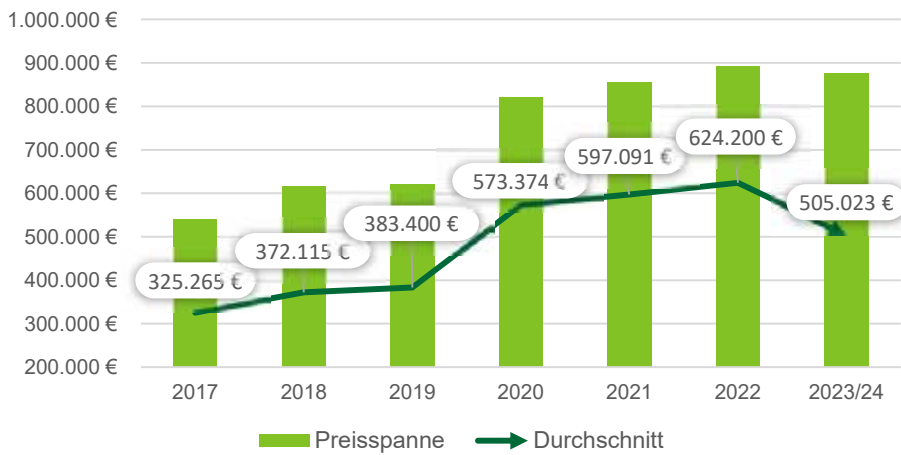
Fax: 02244/9218-20
info@weinlaube.de
www.weinlaube.de



Ittenbach

mit Döttscheid, Gräfenhohn und Margarethenhöhe.

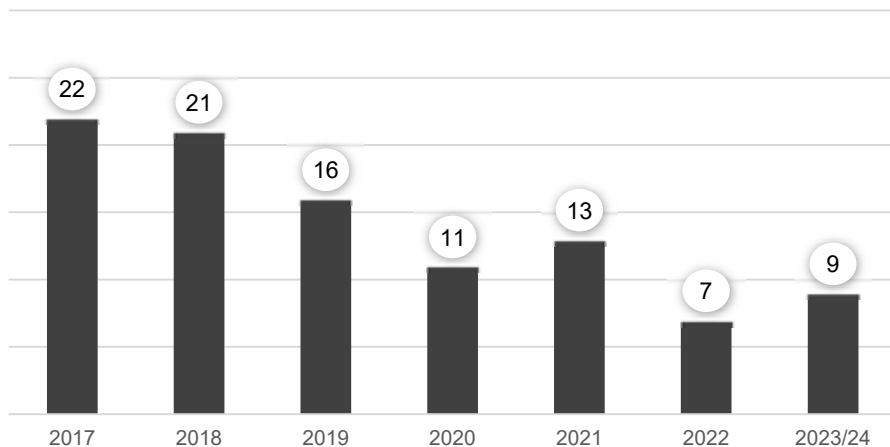
Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche



Anzahl Verkäufe



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

Tue Gutes und sprich darüber.

Wir haben Simon Batta den Weg bereitet, um in Schulen Sprechstunden zu installieren. Heute möchten wir wissen, wie sich die Sprechstunde im CJD entwickelt hat und warum andere Schulen offensichtlich Berührungängste haben.

Gerda und Reinhard Doering (GRD): Hi Simon, schön, dass du da bist! Du hast ja einen beeindruckenden Weg hinter dir. Magst du kurz erzählen, wer du bist und wie du zum Jugendcoaching gekommen bist?

Simon Batta: Danke, gerne! Also, ich bin Simon, 32 Jahre alt und aus Königswinter. Meine Jugend war eine sehr turbulente Zeit. Ich bin als sogenannter „Systemsprenger“ aufgewachsen, habe viel Mist gebaut – Drogen genommen, Einbrüche begangen, sogar Autos geklaut. Mit 17 wurde ich verhaftet, und das war für mich der Wendepunkt. Ich hab's dann geschafft, mich Schritt für Schritt wieder aufzubauen. Heute nutze ich meine eigenen Erfahrungen, um Jugendlichen zu helfen, die ähnlich straucheln, wie ich damals. Dafür hab ich vor sechs Jahren den Verein Simon Batta Jugendcoaching e.V. gegründet.

GRD: Respekt, Simon. Das ist ein inspirierender Weg. Was genau bietet dein Verein den Jugendlichen und deren Eltern an?

Simon Batta: Unser Ziel ist es, Jugendlichen, die den Halt verloren haben, wieder auf die Beine zu helfen. Wir bieten Einzelcoachings an, wo wir ganz individuell auf die Jugendlichen eingehen können. Auch Elternberatung gehört dazu, denn oft sind die Eltern ratlos, wenn die Kids in Schwierigkeiten geraten. Ich halte auch Präventionsvorträge, in denen ich offen über meine Vergangenheit spreche – damit will ich die Jugendlichen wachrütteln. Außerdem haben wir Onlineberatungen, um auch mal flexibel erreichbar zu sein.

GRD: Durch unsere finanzielle Unterstützung findet ja jetzt auch monatlich eine Sprechstunde am CJD Königswinter statt. Wie läuft das bisher?

Simon Batta: Sehr gut! Die monatliche Sprechstunde ist echt ein wichtiger Anlaufpunkt für die Jugendlichen geworden. Die Termine sind gut besucht und daraus entstehen oft Coachings oder weiterführende Kontakte. Die finanzielle Unterstützung von euch hat das erst möglich gemacht, das bringt uns wirklich weiter. Dadurch sehen die Jugendlichen, dass wir wirklich vor Ort für sie da sind und sie nicht lange suchen müssen.

GRD: Es ist schön, dass wir euch da unterstützen können! Ich habe gehört, eine zweite Schule möchte jetzt auch regelmäßig Sprechstunden von euch?

Simon Batta: Ja, genau! Auch an einer zweiten Schule in Bad Honnef, habe ich jetzt eine

festen Sprechstunde und das ist natürlich eine tolle Möglichkeit, noch mehr Jugendliche zu erreichen und zu unterstützen. Jede Sprechstunde und jedes Gespräch kann für die Jugendlichen einen riesigen Unterschied machen.

GRD: Ein wichtiger Schritt für euch. Und ihr plant ja auch, die Vereinsräume auszubauen, um noch mehr anbieten zu können, richtig?

Simon Batta: Genau, wir wollen die Räume so umgestalten, dass wir den Jugendlichen noch mehr bieten können. Eine Küche zum gemeinsamen Kochen, der Ausbau unseres Trainingsraums, ein Aufenthaltsraum und der fortlaufenden Umbau des Gartens stehen auf der Wunschliste. Auch ein Beratungsbüro und Sanitäranlagen brauchen wir dringend. Das alles soll für die Jugendlichen ein Ort werden, an dem sie zur Ruhe kommen und sich entfalten können. Dafür sind wir auf finanzielle Unterstützung angewiesen.

GRD: Wirklich ein tolles Projekt, das Unterstützung verdient! Wenn man euch helfen möchte, wie kann man das am besten tun?

Simon Batta: Jede Unterstützung ist willkommen! Man kann uns über unsere Website erreichen oder direkt per E-Mail. Sowohl finanzielle Hilfe als auch Sachspenden wären super – jede noch so kleine Hilfe bringt uns weiter.

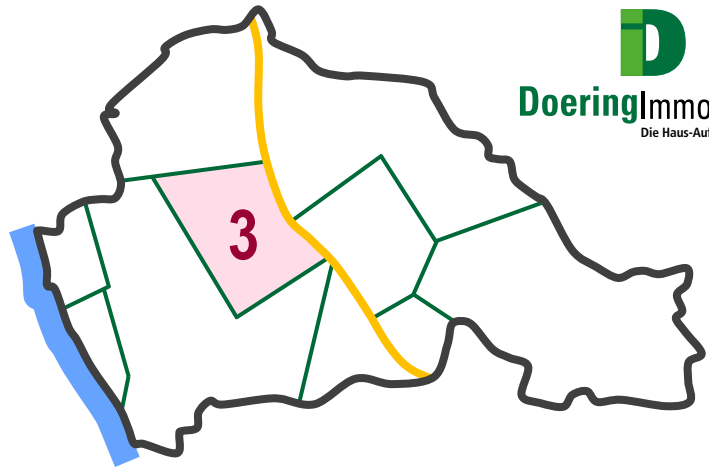
GRD: Danke für das offene Gespräch, Simon. Wir drücken euch die Daumen für den Ausbau und freuen uns, dass wir Teil dieser großartigen Arbeit sein dürfen!



Simon Batta
Jugendcoaching e.V.

Weitere Infos und Spendenmöglichkeiten auf der Homepage

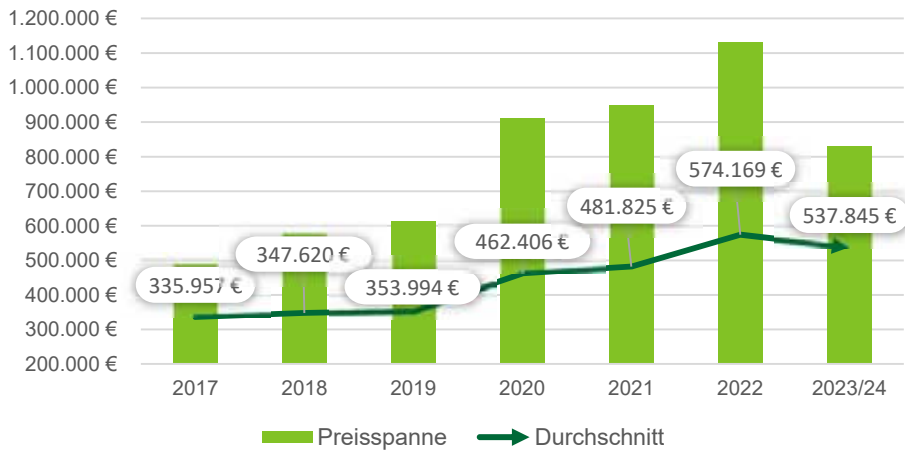




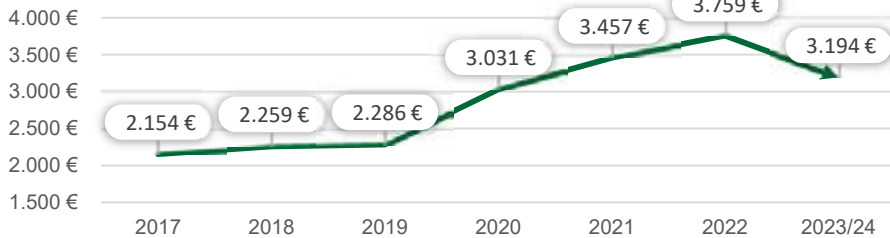
Thomasberg

mit Heisterbacherrott und Sonderbusch.

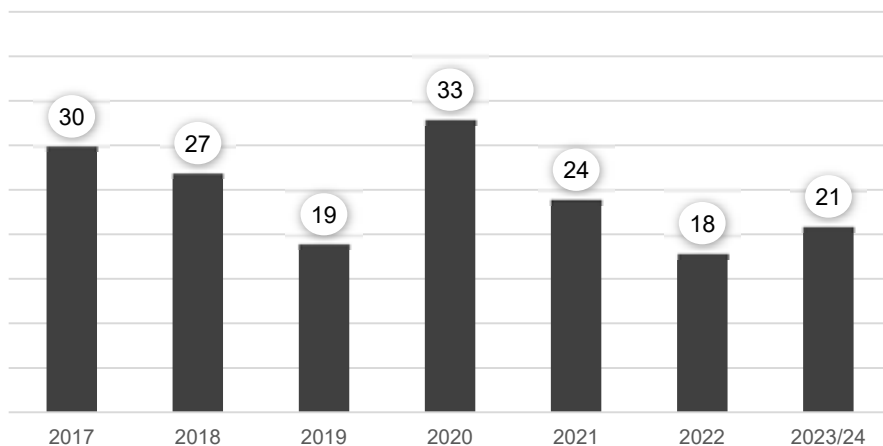
Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche



Anzahl Verkäufe



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

Radeltipp #1

Rheintal + Auge Gottes + Logebachtal + Kloster Heisterbach

Kurzportrait: Auf dieser Tour wird der Gegensatz vom Rheintal zum Bergbereich des Siebengebirges besonders deutlich. Hier die Fluss- und Bachtäler, dort der Große Oelberg und die Hügelkette Nonnenstromberg und Petersberg sowie die Dollendorfer Hardt mit den Weinbergen in Oberdollendorf. Nur der kurze, steile Anstieg von Unkel nach Bruchhausen und zum Auge Gottes sowie später der Anstieg vom Forsthaus Stöckerhof zum Oelberggrundweg sind zu bewältigen; sollte mit dem Pedelec aber kein Problem sein. Durch die Fluss- und Bachtäler ist es eine schöne, abwechslungsreiche Tour, die im Herbst besonders schön ist. Gerade die Waldabschnitte um das Auge Gottes, dem Logebachtal und um das Einkehrhaus Waidmannsruh herum sind attraktiv.

Highlights: Rheintal, Auge Gottes, Logebachtal, Oelberggrundweg, Klosterlandschaft Heisterbach, Weinberge Oberdollendorf, Brückenhofmuseum Oberdollendorf

Einkehrmöglichkeiten: Einkehrhaus Waidmannsruh; Klosterstube Heisterbach; Gut Sülz, Bredershof und Bungertshof in Ober-, Niederdollendorf und viele weitere Gastronomiebetriebe auf der Rheinschiene

Höhenmeter: 500 m

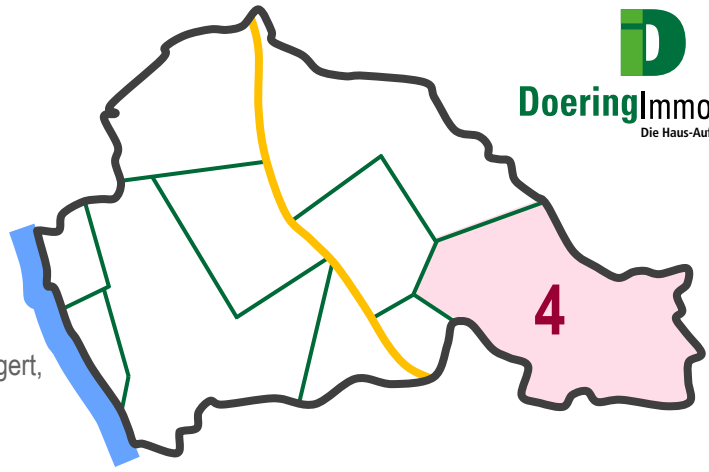
Länge: ca. 47 Kilometer

Dauer: ca. 3 Stunden 25 Minuten reine Fahrzeit bei durchschnittlich 15 km/h

Hinweis: Alle beschriebenen Wege sind für das Radfahren erlaubte Wege! Wir übernehmen keine Gewähr, dass Ihr Euch nicht verirrt und alle Empfehlungen sind rein subjektiv.

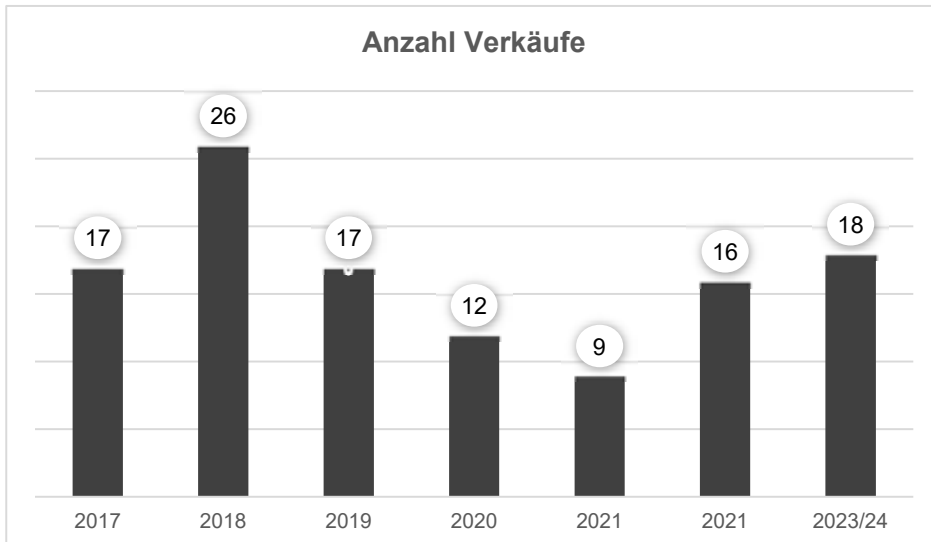
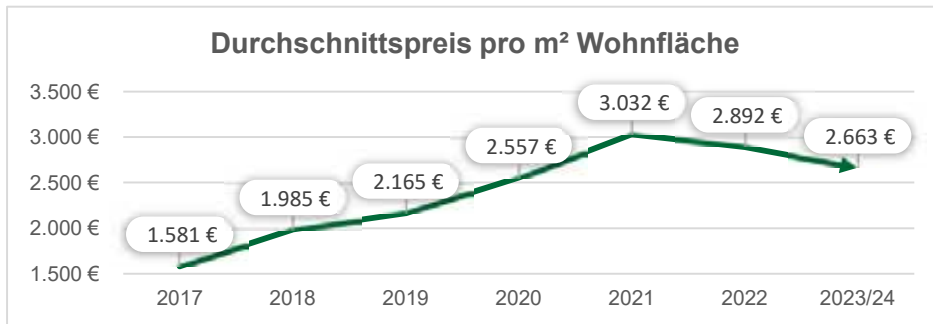
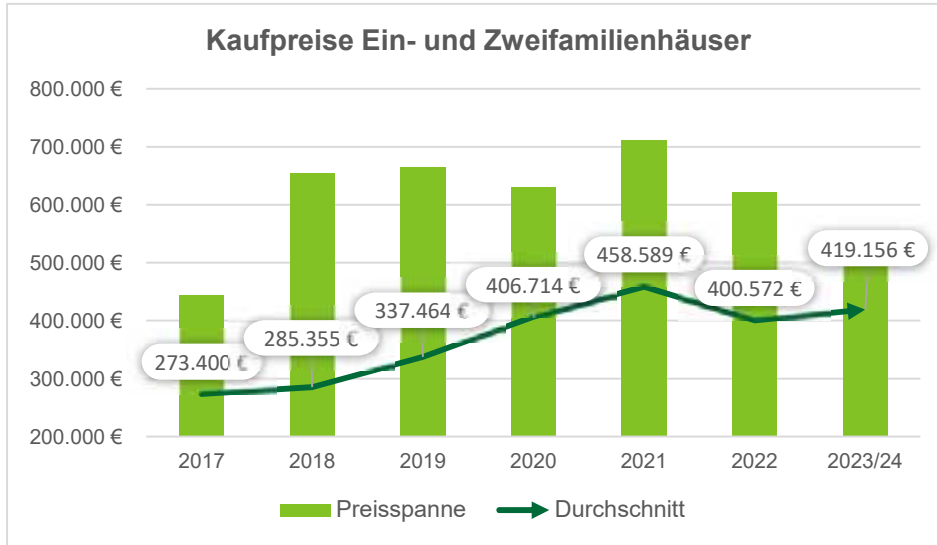
Bitte haltet euch an die Radeletikette; fahrt keine Abkürzungen und besonders im Bereich Oelberg, am Nonnenstromberg und Petersberg sowie in der Klosterlandschaft Heisterbach sind viele Wanderer unterwegs, daher bitte Rücksicht nehmen und Respekt zeigen. Danke.





Berghausen

mit Bennerscheid, Eudenbach, Eudenberg, Faulenbitze, Frohnhardt, Gratzfeld, Hühnerberg, Hüscheid, Kappesbungert, Kochenbach, Komp, Kotthausen, Nonnenberg, Pützstück, Quirrenbach, Rostingen, Sand, Sandscheid, Sassenberg, Schnepferoth, Schwirzpohl, Waschpohl und Willmeroth.



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

Immobilienverkauf – wie Sie die 7 größten Fehler vermeiden

An einer Immobilie hängen in den meisten Fällen Emotionen und ein gutes Stück Vergangenheit. Steht ein Verkauf an, sollten Verkäufer wichtige Meilensteine beachten, damit der Prozess möglichst reibungslos ablaufen kann. Wer einen professionellen Makler engagiert, profitiert oft davon, sich nicht selbst um den Ablauf kümmern zu müssen.

1. Falscher Angebotspreis

Eine genaue Immobilienbewertung ist entscheidend für den richtigen Angebotspreis. Ist er zu niedrig, verliert der Verkäufer Geld; ist er zu hoch, wird die Immobilie nicht verkauft.

2. Ungenaue Immobilienbeschreibung

Eine präzise Immobilienbeschreibung ist essenziell für das Marketing, den späteren Kaufvertrag sowie die rechtssichere Abwicklung des Verkaufs. Es ist ratsam, Zusicherungen zu vermeiden, die nicht objektiv nachweisbar sind, wie z.B. die Trockenheit des Kellers ohne entsprechendes Gutachten.

3. Unzureichende Unterlagen

Je nach Immobilientyp sind unterschiedliche Unterlagen erforderlich, die dem Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt werden müssen: aktuelle Wohnflächenberechnung und Grundrisse, neuer Grundbuchauszug, Flurkarte, Baulastenauskunft u.s.w. Ein Energieausweis ist zwingend erforderlich. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung werden weitere Unterlagen notwendig. Gerne besorgen wir alle erforderlichen Dokumente und kümmern uns um den Energieausweis.

4. Verschweigen von Mängeln

Käufer müssen über wesentliche Mängel informiert werden, dabei kann die Bewertung,

was als wesentlich gilt, komplex sein. Um Haftungsrisiken zu vermeiden, ist es ratsam, alle Mängel im Kaufvertrag festzuhalten.

5. Schlechte Vermarktung

Effektives Immobilienmarketing nutzt sowohl Online- als auch Offline-Kanäle, um eine breite Käuferschaft anzusprechen. Ein gelungenes Marketing umfasst ansprechende Darstellungen wie 360-Grad-Touren sowie professionelle und aussagekräftige Fotos.

6. Änderungen des Verkaufspreises und falsche Herangehensweise bei der Preisverhandlung

Die meisten Verkäufer streben einen möglichst hohen Verkaufspreis an, doch hierbei können Preisanpassungen notwendig werden, um den Marktwert zu treffen. Zu häufige Preisanpassungen lassen Kaufinteressenten skeptisch werden.

Auch bei den Preisverhandlungen ist Vorsicht geboten. Zu schnelles oder großes Entgegenkommen kann hier schnell zu finanziellen Verlusten führen, zu stures Festhalten an den eigenen Preisvorstellungen zum Abspringen der Interessenten. Zudem möchten Sie als Verkäufer sicherlich auch nicht, dass ein Interessent Ihren Preisvorstellungen zustimmt und sich später herausstellt, dass er sich Ihre

Immobilie doch nicht leisten kann. Dann beginnt die Vermarktung für Sie von vorn. Oft geht das mit finanziellen Verlusten einher. Um sicherzustellen, dass die Preisverhandlungen sachlich und pragmatisch geführt werden, lohnt sich die Unterstützung eines Maklers.

7. Fehlende Prüfung der Bonität und des Kaufvertrags

Der Kaufvertrag sollte vorab geprüft und die Interessen von Käufern und Verkäufern ausgewogen berücksichtigt werden. Alle relevanten Eigenschaften sowie Absprachen sollten rechtlich korrekt erfasst sein. Die Zahlungsfähigkeit des Käufers sollte vor Veranlassung des Kaufvertrags geprüft werden, üblich ist die Vorlage einer Finanzierungszusage durch dessen finanzierendes Kreditinstitut.

Vermeiden Sie diese häufigen Fehler und nehmen Sie die Beratung eines fachkundigen Immobilienmaklers in Anspruch. Ein lokaler Makler kann Sie zu allen Aspekten des Immobilienverkaufs beraten. Von der Vermarktung über den Verkaufsprozess bis hin zur Schlüsselübergabe begleitet Sie der Experte beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Einen kostenlosen Beratungstermin vereinbaren Sie unter 02244/870975 oder info@villenmakler.de



Foto: © robgoebel/Depositphotos.com

Reinhard Doerings beruflicher Werdegang ist geprägt von einer klaren Vision und einer konsequenten Ausrichtung auf den Verkauf und die Vermietung von Immobilien im Rhein-Sieg-Kreis und in Bonn. Seine Leidenschaft für Digitalisierung und die Optimierung von Arbeitsabläufen sind entscheidende Faktoren für den nachhaltigen Erfolg und die Effizienz des Familienunternehmens.



Das Team nutzt das Potenzial vieler Makler, die in bedeutenden Netzwerken wie der Immobilienbörse Bonn / Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse zusammenarbeiten. Diese enge Kooperation garantiert auch überregional eine optimale Präsentation und Vermarktung der Immobilien.

Dank dieser strategischen Partnerschaften profitieren Hausverkäufer von einer breiteren Zielgruppe und einer professionellen Verkaufunterstützung, die zu einem schnelleren und effizienteren Verkaufserfolg führt.

Ralf Broich ist ein leidenschaftlicher Immobilienverkäufer. Sein umfangreiches Fachwissen und seine ausgeprägten Verkaufsfähigkeiten machen ihn zu einem geschätzten Partner für Kunden, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Er versteht die Bedürfnisse seiner Kunden und schafft es, maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Seine Begeisterung fürs Verkaufen und die Fähigkeit, Vertrauen aufzubauen, tragen entscheidend zu seinem langfristigen Erfolg im Immobilienmarkt bei. Ralf ist ein Berater, der seinen Kunden hilft, richtige Entscheidungen zu treffen und eine positive Käuferfahrung zu erleben.



Nina Kühn ist Notarfachangestellte und verantwortet die umfassende Vorbereitung von Notarverträgen. Sie bespricht diese detailliert mit Käufern und Verkäufern vor dem Notartermin, um sicherzustellen, dass alle Fragen geklärt sind. Zudem betreut sie Mieter und Vermieter während des gesamten Vermietungsprozesses, indem sie alle Informationen bereitstellt, Fragen klärt und Besichtigungstermine organisiert. Sie begleitet beide Parteien bis zur Unterschrift des Mietvertrages dokumentiert die Übergabe des Mietobjektes.



Lukas Schöler ist neu im Team und absolviert ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft. Im Rahmen seines Fachhochschulstudiums strebt er den Bachelorabschluss an, während er gleichzeitig praktische Erfahrungen in der Immobilienvermarktung sammelt. Lukas wird in verschiedenen Abteilungen aktiv sein und die unterschiedlichen Aspekte der Branche kennenlernen, von der Objektbewertung bis hin zur Kundenbetreuung. Durch diese umfassende Ausbildung wird er wertvolle Kenntnisse und Fähigkeiten erwerben, die ihn in seiner zukünftigen Karriere im Immobiliensektor unterstützen werden.



Benno Doerings beruflicher Werdegang vereint eine fundierte Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit einem Studienabschluss als Master of Arts Real Estate. Diese Qualifikationen sind entscheidend für seine Fähigkeit, präzise Wertermittlungen durchzuführen, die für fundierte Verkaufentscheidungen essenziell sind. In seiner Rolle als Junior-Chef arbeitet er eng mit seinem Vater zusammen, um seine Kenntnisse weiter auszubauen und die Vermarktungsstrategien zu optimieren. Bennos umfassende Expertise in der Immobilienbewertung und sein tiefes Verständnis für den Markt machen ihn zu einem wichtigen Bestandteil des Unternehmens.



Anna Bellinghausen-Doering ist seit 12 Jahren in unserem Unternehmen tätig und bringt umfangreiche Erfahrung in der Buchhaltung und Kundenbetreuung mit. Sie steht unseren Kunden als kompetente Ansprechpartnerin zur Seite. Ihre Leidenschaft für Ordnung und ihr Sinn für's Detail ermöglichen es ihr, auch komplexe Sachverhalte effizient zu organisieren. Durch ihre fachliche Kompetenz und ihre freundliche Art schafft Anna Vertrauen und trägt maßgeblich zur Zufriedenheit sowohl von Kunden als auch von Kollegen bei.



Gerda Doering ist seit 25 Jahren in unserem Unternehmen tätig und hat entscheidend zur Gestaltung und Optimierung der Arbeitsabläufe beigetragen. In ihrer Rolle ist sie nicht nur Ansprechpartnerin für die Mitarbeiter, sondern auch eine engagierte Mentorin, die die Ausbildung von bisher neun Immobilienkaufleuten verantwortet hat. Mit ihrer langjährigen Erfahrung unterstützt sie Ihren Mann bei der nachhaltigen und erfolgsorientierten Unternehmensentwicklung.



Carola Bennerscheid ist in unserem Unternehmen die erste Anlaufstelle für Kaufinteressenten. Sie versendet gezielte Exposés und organisiert Besichtigungstermine, um potenziellen Käufern einen umfassenden Einblick in unsere Immobilien zu bieten. Durch ihr freundliches Auftreten und ihre tiefen Kenntnisse des Marktes hilft sie seit mehr als 15 Jahren, den Verkaufsprozess effizient und kundenorientiert zu gestalten.



Sarah Limbach ist ein wertvolles Mitglied des Marketing-Teams. Sie erstellt ansprechende Inhalte für Social Media, plant strategische Kampagnen und überwacht deren Performance. Sarah unterstützt Benno bei der Aufbereitung von Objektunterlagen, indem sie relevante Informationen professionell zusammenstellt. Durch ihre vielseitigen Aufgaben und ihr Engagement trägt sie maßgeblich zur erfolgreichen Vermarktung der Immobilien und zum Teamerfolg bei.



Radeltipp #2

Rheintal + Pleistal + Sieg & Bonn

Kurzportrait: Das Siebengebirge mit Drachenfels, Königswinter und seiner tollen Rheinpromenade kennt im Rheinland wohl jeder und hat schon einmal einen Tagesausflug zu den bekannten Sehenswürdigkeiten gemacht. Hier möchten wir euch daher einmal einen Tipp der anderen Art vorstellen: eine E-Bike-Tour vom Rhein, durchs Logebach- und Pleistal bis hinunter zur Sieg und zurück zum Rhein. 60 Kilometer durch Wälder, Fluss- und Bachtäler und versteckte Attraktionen mit Einkehrmöglichkeiten der vielfältigen Art.

Highlights: Rheintal; Himmerich mit grandioser Aussicht; Logebachtal; Pleistal mit Oberpleis; ab Birlinghoven das „Grüne C“, eines der meist unterschätzten Projekte der Landschaftsraumdarstellung im Raum Bonn – Rhein-Sieg-Kreis; Flugplatz Hangelar; das Siegtal; die Mondorfer Fähre und das Fischereimuseum; Rheinradweg mit Bonn, Rheinaue und Bad Godesberg; Königswinter mit Rheinpromenade; Rhöndorf und Bad Honnef mit der Insel Grafenwerth.

Einkehrmöglichkeiten: Vom Restaurant über Biergärten, Food Trucks bis zu Marktständen auf dem Bonner Markt; die Tour bietet alles, was das Herz begehrt, man muss sich nur entscheiden.

Höhenmeter: 325 m

Länge: ca. 60 Kilometer

Dauer: ca. 3 Stunden reine Fahrzeit bei durchschnittlich 20 km/h

Hinweis: Alle beschriebenen Wege sind für das Radfahren erlaubte Wege! Wir übernehmen keine Gewähr, dass Ihr Euch nicht verirrt und alle Empfehlungen sind rein subjektiv.

Bitte haltet euch an die Radeletikette; fahrt keine Abkürzungen und besonders im Bereich Logebachtal, Siegtal und nahe der Rheinfähre Mondorf sind viele Spaziergänger unterwegs, daher bitte Rücksicht nehmen und Respekt zeigen. Danke.



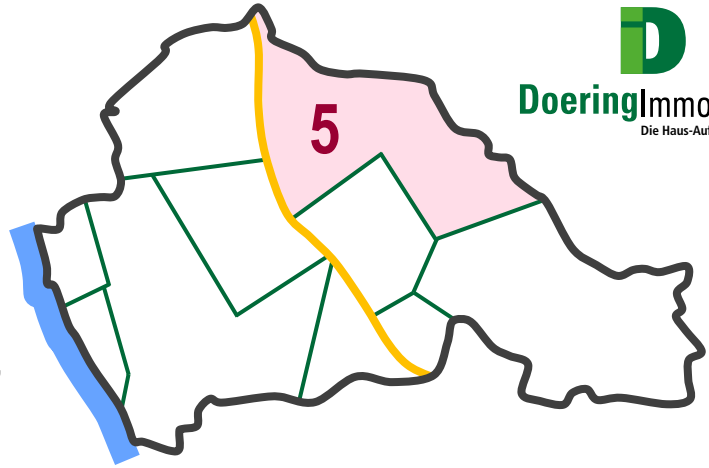
Hier finden Sie uns:



Immobilien:
Ehrlich
verkauft am
schnellsten.

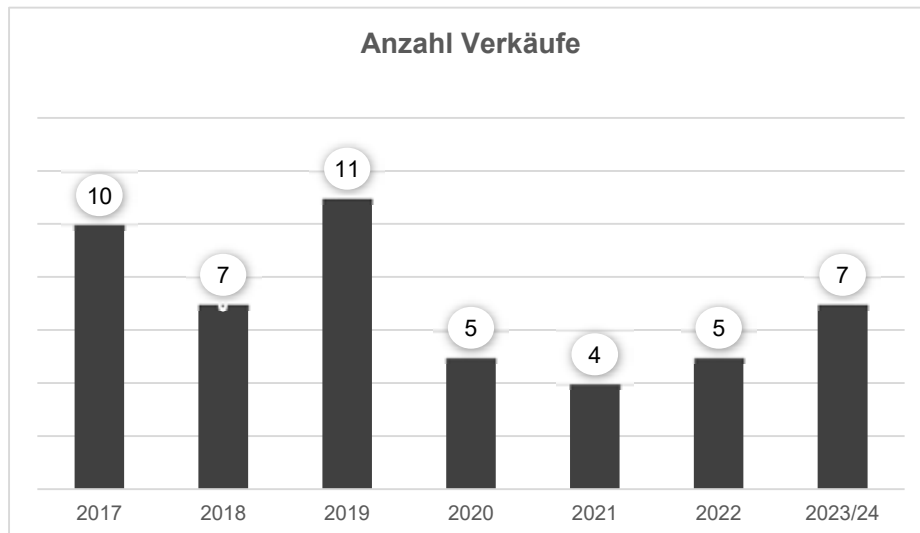
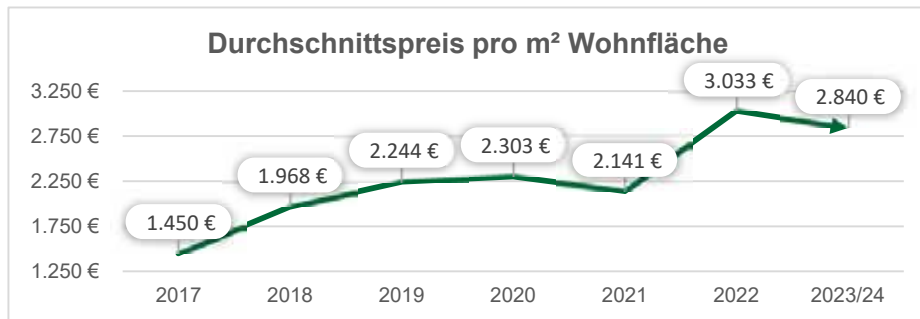
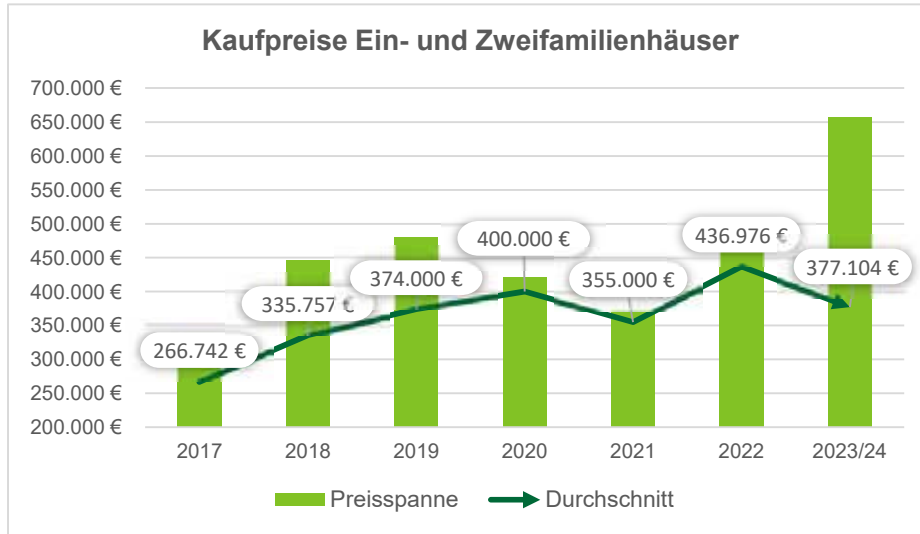


DoeringImmobilien www.villenmakler.de
Die Haus-Aufgaben-Profis.



Uthweiler

mit Bockeroth, Düferoth, Eisbach, Elsfeld, Freckwinkel, Friedrichshöhe, Jüngsfeld, Niederbuchholz, Oberbuchholz, Oberscheuren, Pleiserhohn, Rübhausen und Thelenbitze.



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.



Foto: © Markus Winkler/Pexels.com

Zinsniveau bleibt stabil, Kaufkraft bei Immobilien steigt

Gute Nachrichten für Käufer: nach den Turbulenzen in den vergangenen zwei Jahren hat sich der Markt für Immobilien stabilisiert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Im Juni 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins sogar erstmals um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 Prozent gesenkt. Was bedeutet diese Entwicklung für den Kauf einer Immobilie?

Grundsätzlich lässt sich die erste Leitzinssenkung von Anfang Juni dieses Jahres als positives Signal werten. Denn obwohl die Preise für Immobilien im Jahr 2023 im Durchschnitt um 8,4 Prozent gefallen sind, so liegen sie jedoch insgesamt auf einem hohen Niveau. Bleibt das Zinsniveau stabil, wird auch die Kaufkraft gestärkt und der Immobilienmarkt belebt.

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt für den Immobilienkauf?

Wer schon länger plant, eine Immobilie zu kaufen, sollte sein Vorhaben nicht weiter aufschieben. Experten erwarten, dass die Immobilienpreise aufgrund niedrigerer Finanzierungskosten bald wieder steigen. Dabei könnten zwei Aspekte für Interessierte problematisch werden: Das begrenzte Angebot wird der steigenden Nachfrage nicht gerecht und Investoren werden verstärkt am Markt aktiv, um von den niedrigen Finanzierungskosten zu profitieren. Ein niedrigeres Zinsniveau fördert generell Investitionen und beeinflusst die Dynamik und Preisentwicklung des Immobilienmarktes erheblich. Daher ist damit zu rechnen, dass die zuletzt stark gesunkenen Immobilienpreise bald wieder steigen.

Welche Auswirkungen haben stabile Zinsen auf die Kaufkraft?

Die Senkung des Leitzinses durch die EZB beeinflusst unmittelbar die Finanzmärkte. Banken können sich zu günstigeren Konditionen Geld von der Zentralbank leihen, da sie weniger Zinsen zahlen müssen. Dies führt zu erhöhter Liquidität und macht Finanzierungen für Immobilienkäufer bezahlbarer. Auch die Bauzinsen sinken. Insgesamt erleichtern gesunkene Zinsen den Zugang zu Krediten und Immobilienfinanzierungen, was letztlich dazu führt, dass mehr Immobilien den Besitzer wechseln.

Kaufpreisniveau trotz stabiler Zinsen noch immer hoch – so gelingt die Finanzierung

Trotz gesunkener Immobilienpreise ist das Kaufpreisniveau für Immobilien in Deutschland insgesamt noch immer hoch. Daher ist die richtige Immobilienfinanzierung entscheidend für den erfolgreichen Immobilienkauf. Zudem wird ein Eigenkapital von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises empfohlen, um von den Banken eine Finanzierung zu erhalten. Staatliche Förderungen für energieeffiziente Immobilien bieten Zuschüsse und Steuervorteile.

Wir können Sie bei jedem Schritt des Kaufprozesses unterstützen, angefangen bei

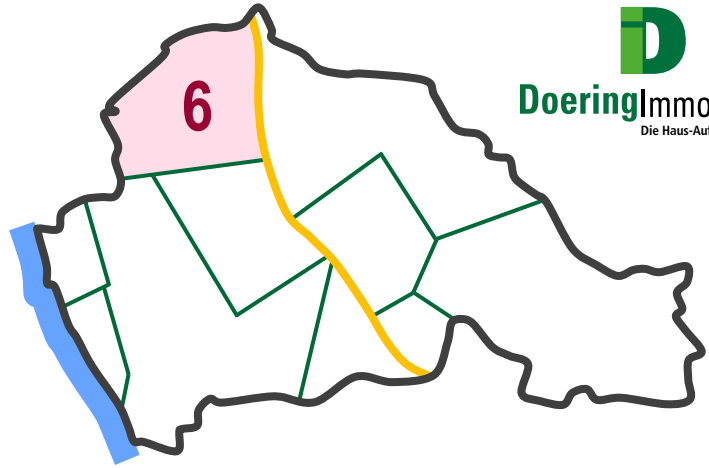
der Suche nach der idealen Immobilie über die Entwicklung einer geeigneten Finanzierungsstrategie bis hin zur Unterzeichnung des Kaufvertrags.

Benötigen Sie Unterstützung beim Immobilienkauf? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne und können Ihnen unabhängige Finanzierungsexperten empfehlen.

Hinweis

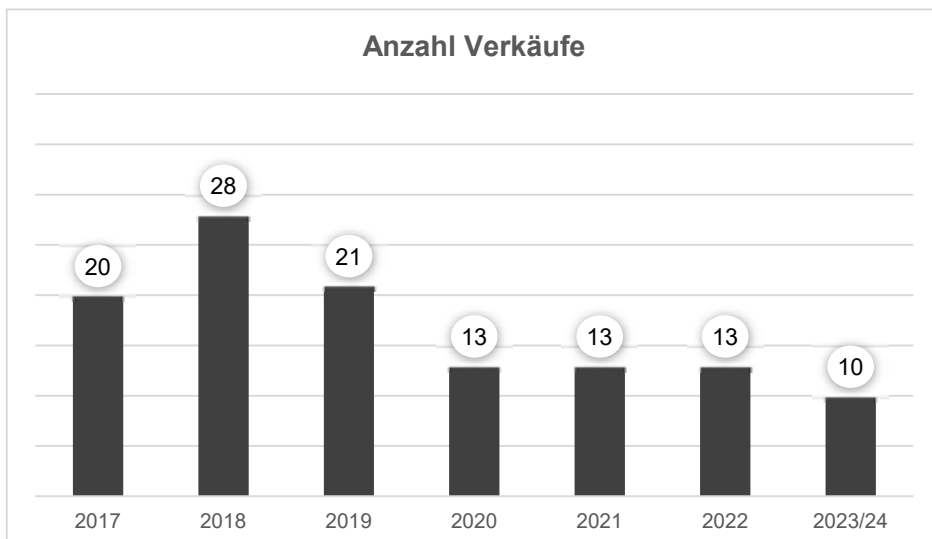
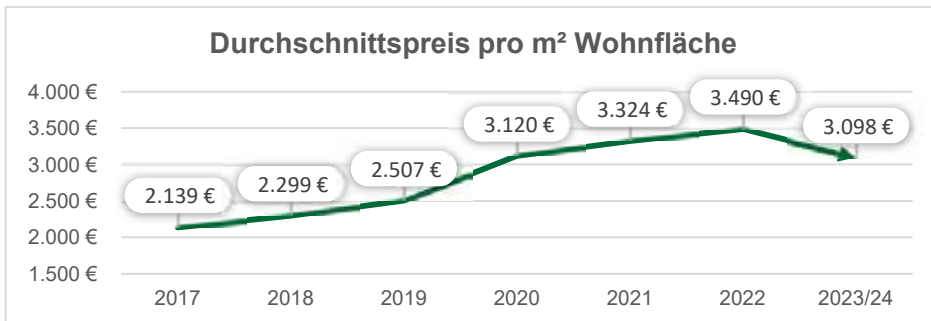
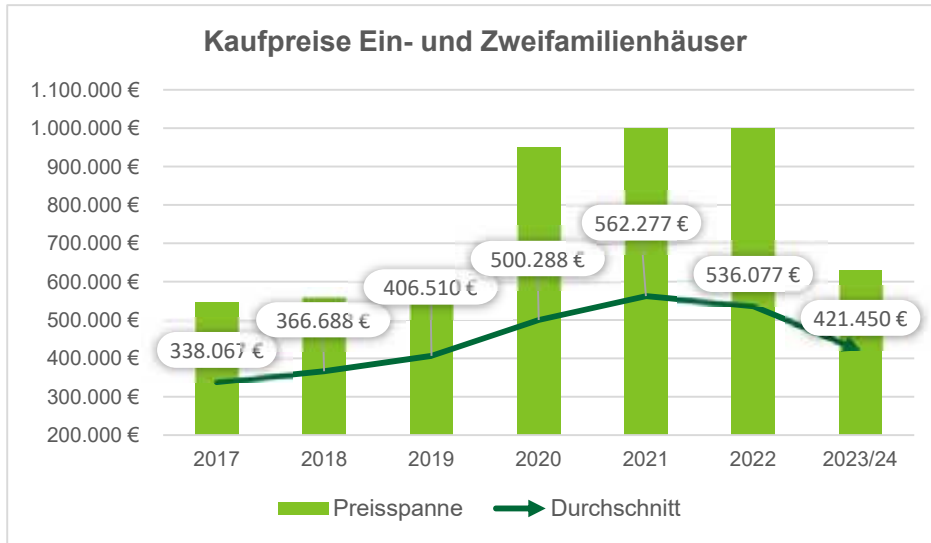
In unseren Texten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

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



Stieldorf

mit Frankenforst, Heiderhof, Höhnerhof, Oelinghoven, Rauschendorf, Stieldorf, Stieldorferhohn und Vinxel.



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

Mieten oder kaufen: Was lohnt sich für Sie?

Der Kauf eines Eigenheims ist für die meisten Menschen die wohl größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Und ein Vorhaben, welches über Jahrzehnte finanzielle Verpflichtungen nach sich zieht. Gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten zögern viele. Lohnt sich der Immobilienkauf überhaupt noch?

In den letzten beiden Jahren wurden Interessenten häufig durch die gestiegenen Lebenshaltungs- als auch Finanzierungskosten abgeschreckt und das trotz gesunkener Immobilienpreise. Obwohl sich die Finanzierungszinsen für Immobilienkredite derzeit wieder zwischen 3,2 und 3,6 Prozent eingependelt haben, zögern viele Kaufinteressenten noch beim Immobilienkauf.

Individuelle Faktoren und aktuelle Marktentwicklungen im Blick behalten

Ob mieten oder kaufen langfristig ökonomisch vorteilhafter ist, lässt sich pauschal nicht sagen. Dabei hängt die richtige Entscheidung vor allem von der individuellen finanziellen Belastung und den eigenen Möglichkeiten ab. Generell lässt sich sagen, dass die Rahmenbedingungen sich für beide Optionen verschlechtert haben. Wer eine Wohnung oder eine Immobilie sucht, sollte auf jeden Fall die aktuellen Entwicklungen in puncto Mieten, Höhe der Kaufpreise und Zinsen im Blick behalten. Es kann sich lohnen, in dieser Frage frühzeitig einen Makler zu konsultieren, der Sie entsprechend Ihrer individuellen Situation beraten kann.

Mieten: flexibel und vor allem günstig?

Mieten bietet Flexibilität und die Freiheit, den Wohnort nach Belieben zu wechseln, ohne

sich langfristig zu binden. Mieter profitieren oft von geringeren Nebenkosten und sind nicht für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich.

Allerdings ist zu bedenken, dass Mieten tendenziell steigen. Zudem bedeutet mieten auch, gewisse Einschränkungen zu akzeptieren: So hat man bei Renovierungen nur begrenzten Einfluss und muss die Vorgaben des Vermieters beachten.

Eigentum: individuell und langfristig günstiger?

Der Besitz einer Immobilie bietet eine andere Art von Freiheit: Sie können Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und verändern. Umbauten und Modernisierungen lassen sich nach persönlichen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten realisieren. Sobald der Kredit abbezahlt ist, genießen Sie die Vorteile eines mietfreien Lebens bis ins hohe Alter. Zudem bleibt ein Eigenheim eine stabile Wertanlage, die zum Vermögensaufbau



beiträgt. Bei guter Lage kann sogar mit einer Wertsteigerung gerechnet werden.

So treffen Sie die richtige Entscheidung

Denken Sie neben den Finanzen auch daran, wo sie lieber leben möchten. Soll es lieber eine Stadt mit höheren Kosten sein oder eine ländliche Gegend mit generell niedrigeren Immobilienpreisen? Überlegen Sie auch, ob eine Wohnung für Sie ausreichend ist, oder Sie ein Haus bevorzugen. Berücksichtigen Sie außerdem Ihre berufliche Situation. Brauchen Sie hier Flexibilität und häufige Ortswechsel oder bevorzugen Sie Stabilität und wollen endlich in den eigenen vier Wänden ankommen? Ständig neue Miet- und Kaufangebote finden Sie auf www.villenmakler.de

App sofort gut informiert.

Lassen Sie sich automatisch über neue Angebote informieren mit der **Doering-App**.

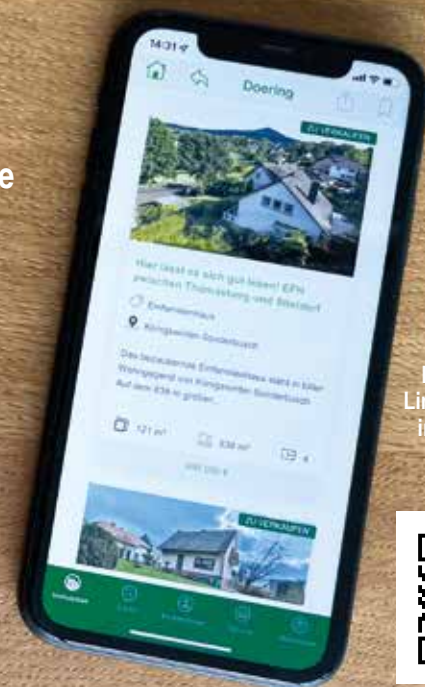
Hinterlegen Sie mehrere Suchprofile.

Sehen Sie den gesamten Angebotsbestand.

Erhalten Sie Push-Nachrichten von frischen, passenden Angeboten, bevor diese in den üblichen Internetportalen erscheinen.

Gratis-Download der **Doering-App**:

Apple App Store oder Google Play Store.



Der folgende Link leitet immer in den jeweils richtigen App-Store:



Wir legen großen Wert auf Kompetenz und Fairness in unseren Geschäftsbeziehungen. Unser Netzwerk besteht aus Partnern, die diese Prinzipien teilen.

Sie alle bringen jahrelange Erfahrung mit und werden Ihnen den besten Service bieten.



**IHRE NR. 1
IN SACHEN KÜCHEN**

KÜCHEN-STEEG
über 40 Jahre

**musterhaus
küchen**
GEHÖREN ZUM LEBEN.

Dollendorfer Str. 3
53639 Königswinter-Oberpleis
steeg@kuechen.de
www.steeg-kuechen.de



die Badmanufaktur
Wärme • Spa • Ambiente

Vice Küchle • Im Aachterfeld 2 • 53639 Königswinter
info@vk-badmanufaktur.de • Mobil 0174 - 8810840

Heizung • Sanitär • Lüftung

Unser Service

- Verkauf von Baumaterialien
- Professionelle Fachberatung
- Ausstellung in Thomasberg
- Handwerkervermittlung
- Baubegleitung



A&O Bau Konzepte

**Siebengebirgsstraße 72
53639 Königswinter**

Kontakt

info@baukonzepte-rheinsieg.de
www.baukonzepte-rheinsieg.de
Tel.: 02244 8772722



AR Pronto - Dienste

Kleinumzüge - Räumung - Abbruch

- Haushaltsauflösung - Entrümpelung
- Bestandsabbruch - Kernsanierung
- Fachgerechte Entsorgung...



TATKRAFT
VERTRAUEN
KREATIVITÄT
GEMEINSCHAFT



Wir für Sie

termingerecht - sauber - seriös

Andre Reichelt
Web: www.ar-pronto-dienste.de
Mail: info@ar-pronto-dienste.de
Mobil: 0151 - 23085766
53639 Königswinter / Eudenbacher Str. 1a



Wicharz Garten- & Landschaftspflege

+49 159 01850605
info@wicharz-garten.de
www.wicharz-garten.de



WICHARZ
GARTENPFLEGE
GARTENGESTALTUNG

- Garten- & Landschaftspflege
- Rodungsarbeiten
- Gartengestaltung

Ihr Ansprechpartner für professionelle Grünpflege.

rund um die Immobilie



Boas Cizmja
IHK-geprüfter Schädlingsbekämpfer

Brucknerstr. 49 | 53721 Siegburg
Telefon: 0 22 41 / 6 13 45
Email: info@snaptrap-sb.de
www.snaptrap-sb.de



objektiv: individuell: effizient
Ihr regionaler
Energieberater

- Energieausweise
- Fördermittelberatung
- Sanierungsfahrpläne
- Luftdichtheitsprüfungen

über:energie
effizienz-experten
Königswinter

svengogol | Fabian: schmitz | www.ueberenergie.de
Überenergie Königswinter GmbH | Hauptstraße 465 | 53639 Königswinter | kw@ueberenergie.de | fon 02223 79 69 740



wohn-kreativ
PLANEN · BAUEN · WOHNEN

Verwaltungs GmbH:
Ihr kompetenter Ansprechpartner für

- WEG Verwaltungen
- Mietverwaltungen
- Sondereigentumsverwaltungen
- Betriebskostenabrechnungen an die Mieter
- u.v.m.

verwaltung@wohn-kreativ.de



Holzbau Brandhorst GmbH
ZIMMEREI FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN

Holzbau Brandhorst GmbH
Geschäftsführer Michael Brandhorst

Birlinghovener Str. 31
53757 Sankt Augustin
Mail: info@holzbau-brandhorst.de
Tel.: 02241/3221090

Zimmerei · Holzbau · Ökologisches Bauen



Nowak & Kemmler
Malermmeister

ehrlich · pünktlich · sauber

www.malermmeister-nowak-kemmler.de
Telefon: +49 (0) 2244 904 8039
E-Mail: kontakt@malermmeister-nk.de

Ein gut gedecktes
Dach hält 50 Jahre.
Leider sind nicht viele
Dächer gut gedeckt.

www.setz-leuwer.de

SxIL



Oliver Höcker
Film & Fotodesign

Im Rothsiefen 3
53639 Königswinter – Oberpleis

fon 02244 939539
fax 02244 939541
mail@o-hoecker.de
www.o-hoecker.de



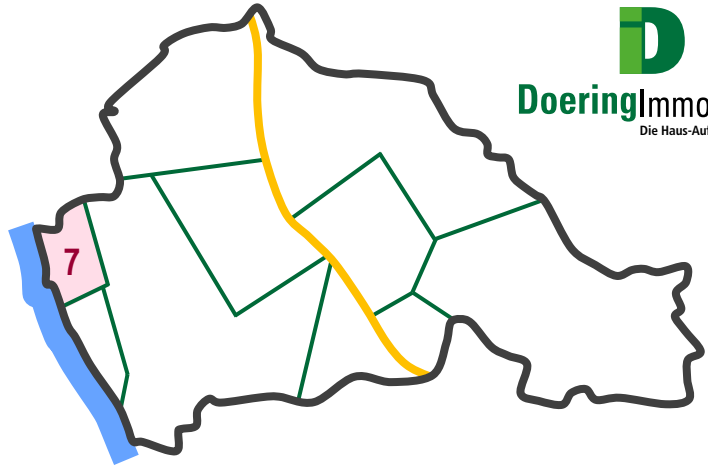
Abflussreinigung
BLIX ohne BLIX läuft nix

24 Std. Service

Kanal-TV
Wurzelfräsen
Hochdruckreinigung
Dichtheitsprüfung

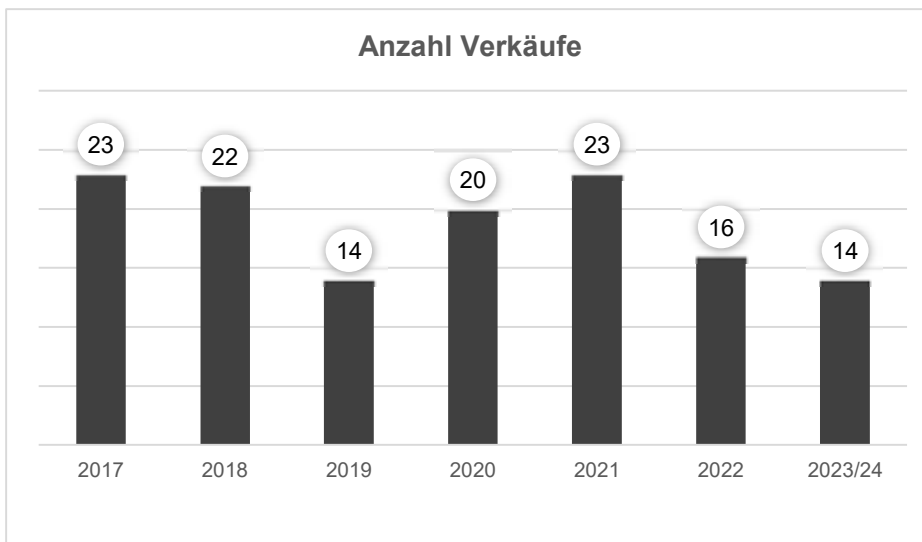
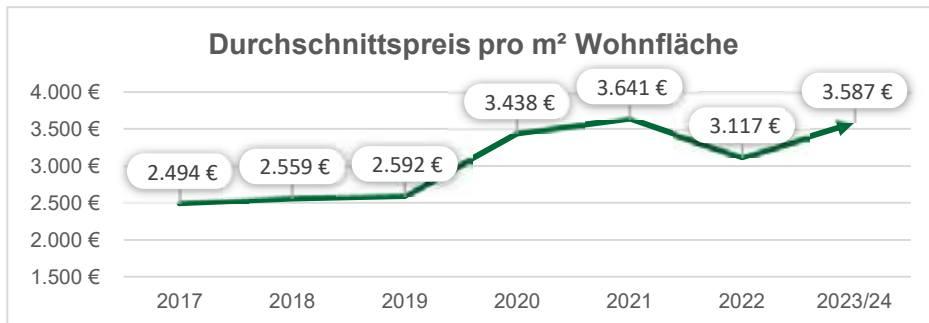
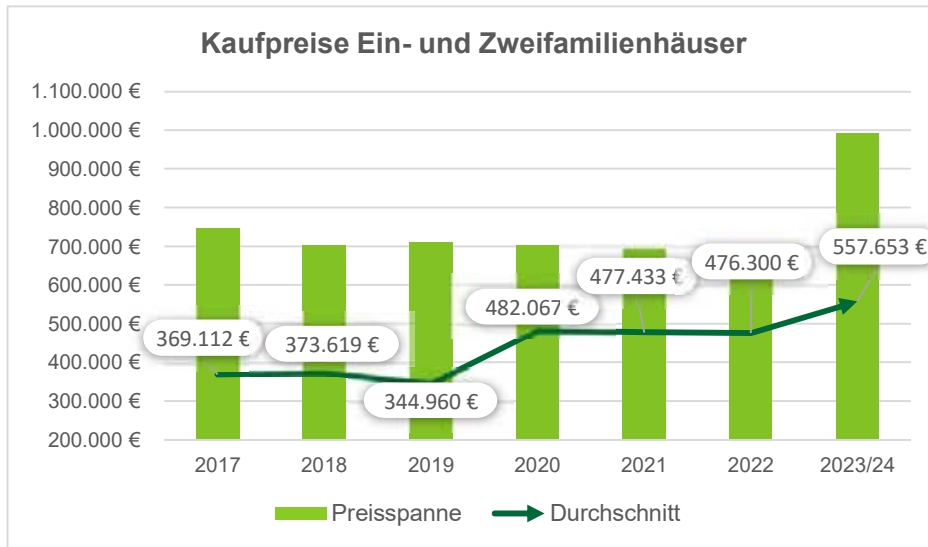
Bad Honnef 0 22 24-91 98 99 4
Siegburg 0 22 41-91 70 79
Mobil 0171 - 8 374 148

www.abflussreinigung-blix.de • info@abflussreinigung-blix.de



Dollendorf

mit Niederdollendorf,
Oberdollendorf
und Römlinghoven.



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

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 Jahren 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 Im-

moblie 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 Verkaufsprozess 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

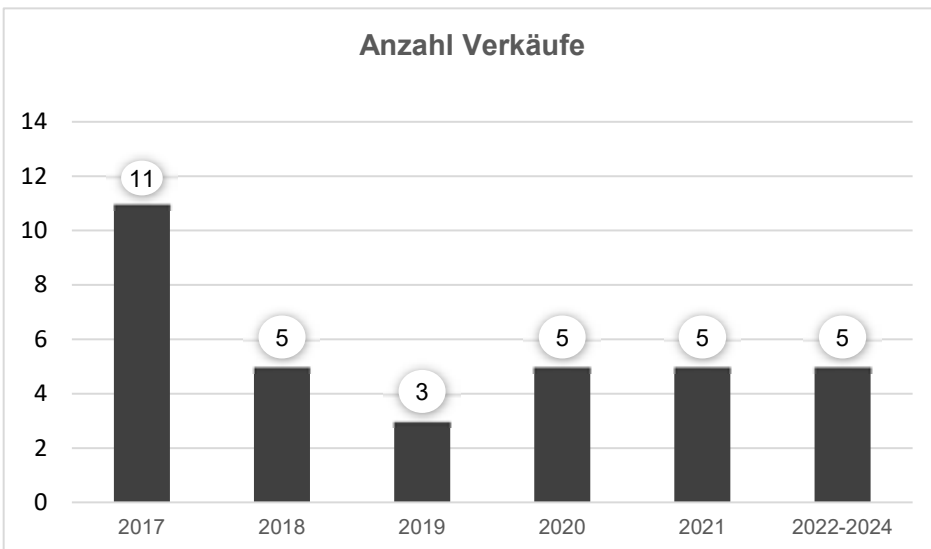
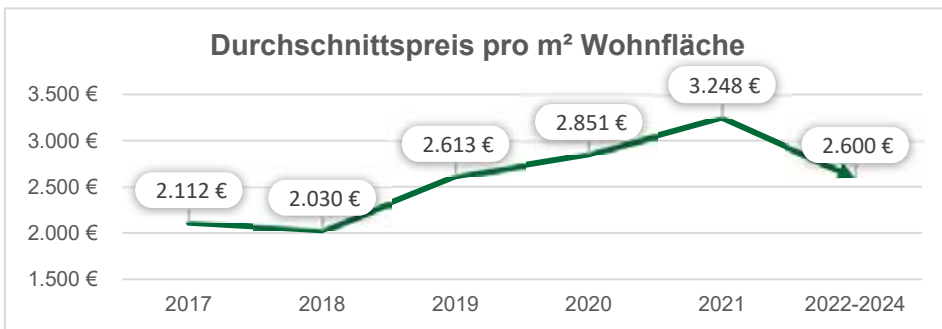
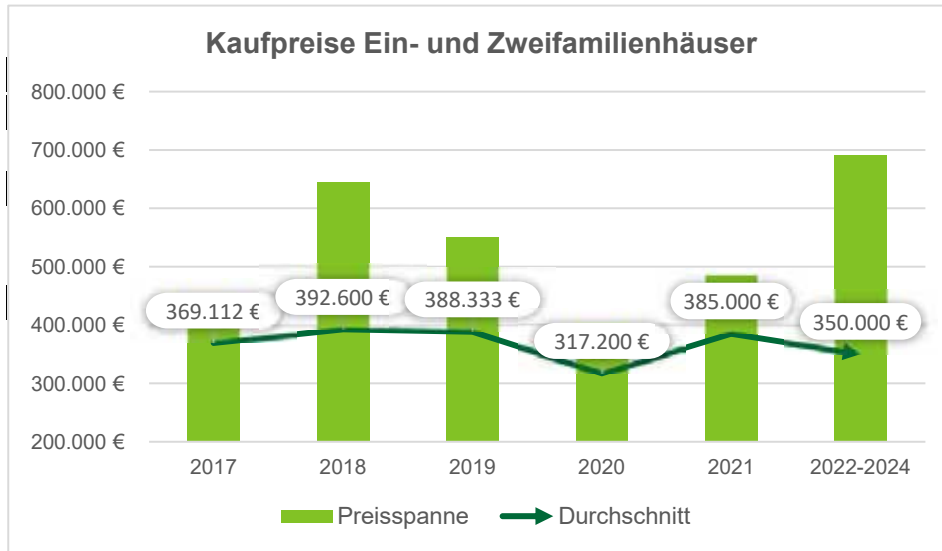
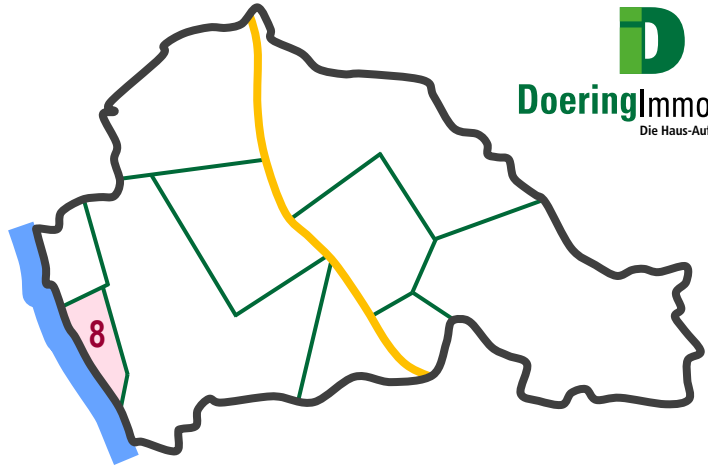
Nicht nur seit pandemischen Zeiten erfreut sich das virtuelle Home Staging zunehmender Beliebtheit. Es bietet den Vorteil, ohne den Aufwand physischer Möbel oder Dekorationen auszukommen. Interessenten können die arrangierten Räume bequem online erkunden, ohne vor Ort sein zu müssen. Diese Methode ist 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 wollen Ihre Immobilie schnell und zu einem guten Preis zu verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Altstadt



Ab 2023 betrachten wir nicht mehr das vergangene Jahr, sondern den Zeitraum Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr.

So regeln Sie Ihr Immobilienerbe schon zu Lebzeiten

Um Erbstreitigkeiten zu vermeiden, entscheidet sich so mancher Immobilieneigentümer, sein Erbe bereits zu Lebzeiten zu organisieren. Mit einer Schenkung kann zum einen die Steuerlast verringert, zum anderen der Pflichtteilsanspruch reduziert werden. Was ist dabei zu beachten?

Ein Erbe, wie eine Immobilie oder anderes Vermögen, kann durch eine Schenkung vom Eigentümer auf eine andere Person übertragen werden. Wenn der Empfänger der Schenkung die Person ist, die das Vermögen ohnehin geerbt hätte, spricht man von einer vorweggenommenen Erbfolge. Ein häufiges Beispiel hierfür ist, wenn ein Eigentümer seine Immobilie zu Lebzeiten an sein Kind überträgt.

Der Schenkungsvertrag

Es benötigt einen notariell beglaubigten Schenkungsvertrag, damit die Schenkung rechtlich gültig ist. Neben dem Gegenstand der Schenkung werden dort eventuelle Gegenleistungen festgehalten.

Zu diesen Gegenleistungen gehört beispielsweise, dass der Schenker ein Rückforderungsrecht verlangen kann. Das bedeutet, dass er, sollte der Beschenkte in finanzielle Nöte kommen, die Immobilie zurückverlangen kann. Somit ist die Immobilie geschützt, wenn es zu finanziellen Forderungen an den Beschenkten kommt.

Wohnen bleiben mit Wohn- oder Nießbrauchrecht

Bei einer Schenkung ist es zudem möglich,

dass ein Wohn- oder Nießbrauchrecht vereinbart wird. Der Schenkende ist somit abgesichert und kann die Immobilie weiter bewohnen. Eine weitere Gegenleistung wäre, dass die Pflege im Alter in den Schenkungsvertrag mit aufgenommen wird.

Wie hoch ist der Steuerfreibetrag?

Die Höhe des Steuerfreibetrags ist vom Verwandtschaftsgrad abhängig. Bei Ehegatten liegt dieser bei 500.000 Euro, bei Kindern bei 400.000 Euro. Wenn der Wert der Immobilie diesen Freibetrag übersteigt, müssen Steuern gezahlt werden. Die Freibeträge für weiter entfernte Verwandte sind erheblich geringer. Interessant ist daher, wie Steuern vermieden werden können. Keine Steuer fällt unter folgender Voraussetzung an: Wenn im Abstand von zehn Jahren lediglich Teile der Immobilie verschenkt werden und deren Wert unter den Freibeträgen bleibt.

Wie hoch ist der Wert der Immobilie?

Um zu wissen, wie hoch die Steuer ausfällt, muss man den Wert der Immobilie kennen, denn davon ist die Höhe abhängig. Um diesen genau zu ermitteln, sollte ein orts- und marktkundiger Immobilienmakler zu Rate gezogen



Foto: © nupix/Depositphotos.com

werden. Dank seiner langjährigen Erfahrung und seinem Know-how kann er Ihre Immobilie bestens einschätzen und weiß genau, auf was er achten muss.

Sie wollen Ihre Immobilie professionell bewerten lassen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

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

**Einen Makler beauftragen, viele Makler arbeiten für Sie!
Wir sind Mitglied einer starken Makler-Gemeinschaft**



IMMOBILIENBÖRSE

BONN/RHEIN-SIEG

Wanderung

Petersberger Bittweg_Drachenfels

POI_1

Petersberger Bittweg

Der Petersberger Bittweg ist der letzte erhaltene von ursprünglich fünf Prozessionswegen, die von den umliegenden Ortschaften Königswinter, Oberdollendorf, Niederdollendorf, Heisterbach und Ittenbach zur Wallfahrtskapelle auf dem Petersberg im Siebengebirge führten. Er besteht aus zwölf, ursprünglich 14 Stationen in Form von Prozessionsaltären und Wegekreuzen aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Das älteste Denkmal ist der Prozessionsaltar von 1638 aus reinem Trachyt. Der Bittweg steht mit seiner Wegführung und den einzelnen Stationen unter Denkmalschutz und einzelne Stationen wurden 2019 restauriert.

POI_2

Pottscheider Brücke

Abseits der L 331 finden wir eine gut 50 Meter lange und sieben Meter hohe Brücke über einen ehemaligen Sumpf; auch wenn die Brücke heute nicht mehr als solche zu erkennen ist. Entworfen wurde sie vom Honnefer Architekten Ottomar Stein, der auch die Brücke zur Insel Grafenwerth und die Lungenheilstätte Hohenhonnef konzipiert hat. Sie sollte eine Fahrstraße für Kutschen vom Gut Wintermühlhof zum Elsiger Feld ermöglichen. Später wurde der Siefen zugeschüttet, die Natur eroberte sich das Gelände zurück und erst seit kurzem ist das Baudenkmal der Familie Streve-Mülhens wieder sichtbar.

POI_3

Dechen Denkmal

Heinrich von Dechen (*1800 †1889) war ab 1841 Leiter des Oberbergamtes Bonn, das für die ganze Rheinprovinz zuständig war. Am 9. April 1870 gründete er den VVS im „Goldenen Stern“ in Bonn und war von 1870 bis 1889 dessen erster Vorsitzender. Unter seiner Leitung wurden für die Erschließung des Siebengebirges Wanderwege und alle bis heute gültigen Fahrstraßen im Siebengebirge angelegt. 1892 errichtete ihm der VVS ein Denkmal am Hang der Wolkenburg (Kutschenweg).

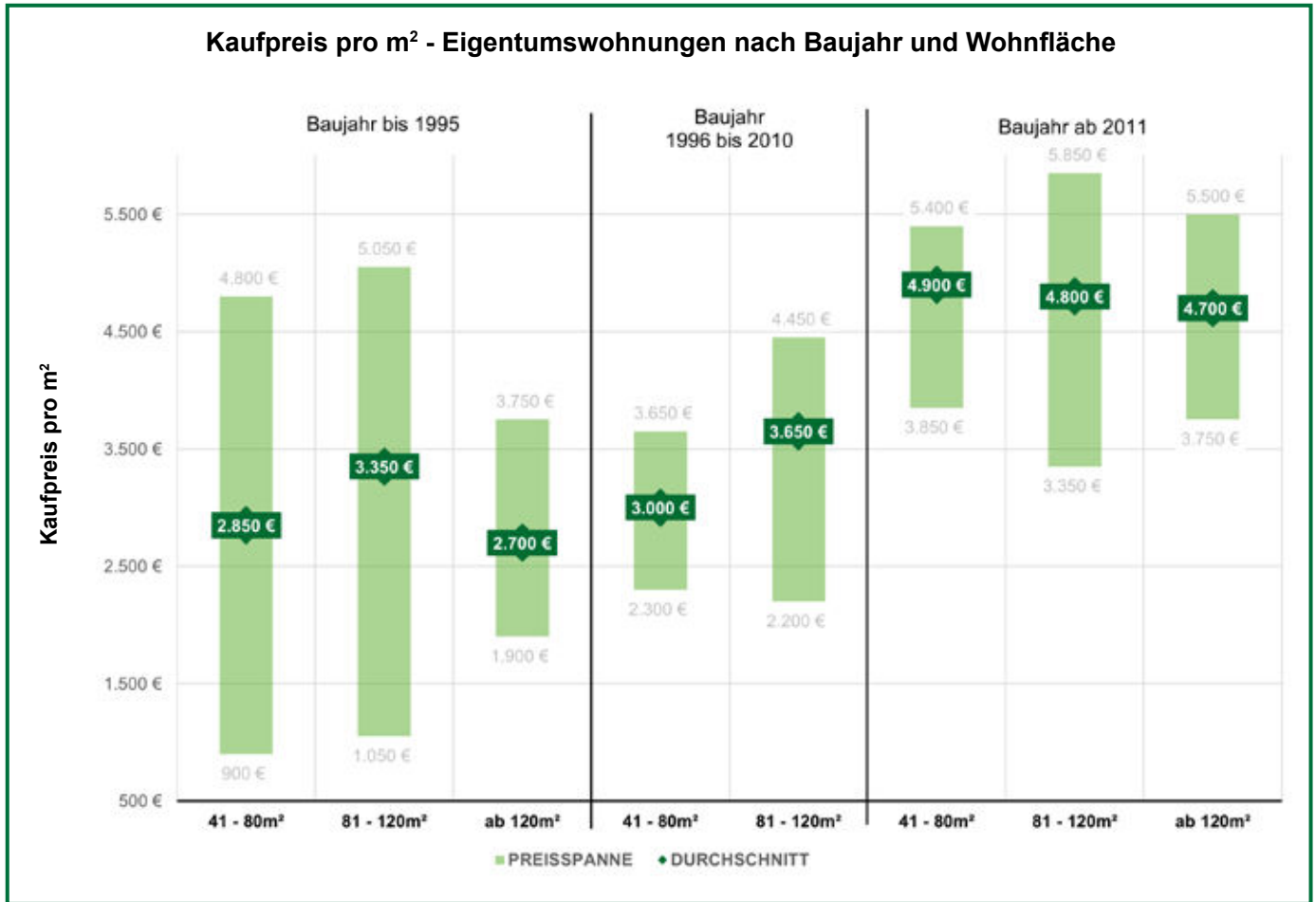
POI_4

Landsturmdenkmal

In Preußen war nach dem Landsturm-Edikt vom 21. April 1813 die gesamte nicht in die stehende Armee oder in die Landwehr eingereichte wehrbare männliche Bevölkerung vom vollendeten 17. bis zum vollendeten 60. Lebensjahr verpflichtet, dem Aufgebot des Landsturms Folge zu leisten. Er bildete gewissermaßen die letzte Landesreserve. Der Landsturm vom Siebengebirge wurde 1813/1814 gegen die, nach der Völkerschlacht bei Leipzig, zurückweichenden Truppen des napoleonischen Söldnerheeres gebildet (1814 erstes Landsturmdenkmal, 1857 zweites auf dem Plateau, 1914 diese Nachbildung des ersten Denkmals).



Immobilie als Kapitalanlage



Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

im gesamten Rhein-Sieg-Kreis *	2019	2020	2021	2022	2023
Eigentumswohnung bis Baujahr 1989	20,5	21,2	22,8	24,2	24,6
Eigentumswohnung, Baujahr 1990 bis 1999 ⁽¹⁾	24,5	24,8	25,5	26,5	26,3
Eigentumswohnung, Baujahr 2000 bis 2009 ⁽¹⁾	24,7	25,5	28,0	30,1	30,7
Eigentumswohnung, Baujahr 2010 bis 2019 ⁽¹⁾	28,6	28,7	29,2	30,9	28,5
Zweifamilienhäuser	22,4	22,8	24,5	25,5	25,3
Dreifamilienhäuser	19,6	21,3	23,1	24,4	24,0
Mehrfamilienhäuser	19,6	20,6	21,9	22,8	22,1
gemischt genutzte Gebäude	15,9	16,9	17,9	18,0	18,0
Geschäfts- und Bürogebäude	13,7	15,2	15,4	18,2	19,1

⁽¹⁾ in Gebäuden bis zu 4 Geschossen

* die Werte für Königswinter sind fast identisch. Wegen der geringen Datenmenge liefert diese Betrachtung aber zuverlässigere Richtwerte.

Der Ertragsfaktor beschreibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten. Dieser Mittelwert führt zu einem überschlägigen Gesamtwert aus Gebäude und Grundstück.

Bei vermieteten Immobilien ist eine Bewertung der konkreten Immobilie besonders wichtig! Die Mikrolage, Ausstattung, Mieterstruktur und der energetische Sanierungsbedarf kann zu erheblichen Abweichungen führen, die nur durch eine sachverständige Bewertung ermittelt werden können.

Bei Bedarf sprechen Sie uns gerne an:

Benno Doering

(Immobilienkaufmann, Master of Arts Real Estate Management)

Telefon 02244/870975 oder bd@villenmakler.de

MÖCHTEN SIE IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN / VERMIETEN ?

Wir lösen Ihre Haus-Aufgaben!



Profitieren Sie von einer sachverständigen Marktwertanalyse über Ihren Immobilien-Wert

Den marktgerechten Preisvorschlag für eine Immobilie erhalten Sie bei uns schriftlich ab 450,- Euro.

Für Verkäufer, die ihre Immobilie mit uns gemeinsam verkaufen, ist diese Immobilienbewertung gratis.

16x

Fachzeitschrift
Immobilien-Profi
Top-25-Makler
bundesweit
2009-2024

DoeringImmobilien

Immo-Idee
Immonet & AIZ

Gewinner der
Immo-Idee

2011


DoeringImmobilien

Wirtschaftsmagazin
Wirtschaftswoche

Top-1000-Makler
bundesweit

2014


DoeringImmobilien

7x

ProvenExpert.com

Top-
Dienstleister

2016-2024


DoeringImmobilien

6x

ImmoScout24

Experte

2018-2023


DoeringImmobilien

4x

WIB24

Top-
Immobilienmakler

2021-2024


DoeringImmobilien

2x

IDA

Immobilien Dienst-
leister Award

2022+24


DoeringImmobilien

12x

Wirtschaftsmagazin
Focus

Top-1000-Makler
bundesweit

2013-2024


DoeringImmobilien

DOERING Immobilien

 Proven Expert

Kundenbewertungen

★★★★★

SEHR GUT

97 %
Empfehlungen

924
Kundenbewertungen

Stand 17.11.2024

Hinweise: Die genannten Preisangaben in diesem Marktbericht sind keine Grundlage für eine sachverständige Immobilienbewertung. Sie zeigen ausschließlich einen durchschnittlichen Überblick für grundsätzlich erzielte Immobilienpreise in der benannten Region. Die marktgerechte Einpreisung einer Immobilie kann tatsächlich nur durch eine ordentliche Immobilienbewertung gemäß ImmoWertV als Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung oder Vergleichswertermittlung aufgezeigt werden. Bei Doering Immobilien erhalten Sie eine schriftliche Immobilienbewertung gemäß §194BauGB nach ImmoWertV ab 450,- Euro inklusive Ortstermin und Mehrwertsteuer.

Quellen und Lizenzen: Sämtliche Angaben in diesem Marktbericht sind urheberrechtlich geschützt durch Doering Immobilien sowie durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis & in der Stadt Troisdorf (Grundstücksmarktbericht 2024 | Daten 2023-2024). Sie dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung weiterverwendet oder vervielfältigt werden.

Herausgeber & Impressum:

DOERING Immobilien

Inhaber: Reinhard Doering

info@villenmakler.de

www.villenmakler.de

Büro Oberpleis:

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

02244 - 870 975

Büro Bonn:

Löwenburgstraße 28

53229 Bonn Niederholtorf

0228 - 475 052

Gewerbeurteilnis gem. §34c GewO
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis
und die Städte Königswinter & Bonn

Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis,
Servicebereich Recht & Ordnung,
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

Umsatzsteuer-ID: DE202876220