

Immobilien Magazin |

Ausgabe 10/2026

Erstellt mit Gemini (KI)



WAV
WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH
GmbH

Immobilien und Wohnen



Besuchen Sie unser Eigentümerportal

Jetzt online verfügbar!

In unserem Eigentümerportal finden Sie wertvolle Tipps und Informationen zum Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung.



www.wav-immo.de/eigentuermer

Sie suchen einen bonitätsgeprüften Mieter für Ihre Immobilie?

Von der ersten Beratung, über die Mietpreisfindung bis zum Mietvertrag übernehmen wir alle Arbeiten für Sie! Unser Vermietungsteam freut sich auf Ihren Anruf.

Telefon 02232 – 568 398

Telefon 02236 – 885 850

vermietung@wav-immobilien.de



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

das unbeliebte Gebäudeenergiegesetz (GEG), auch landläufig als Heizungsgesetz bezeichnet, ist endlich Vergangenheit. Am 10. Juli wurde der Nachfolger, das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), im Bundestag verabschiedet.

Neben geänderten Energieausweisen wird dieses Gesetz auch wieder diverse Änderungen für private Hausbesitzer und besonders für Vermieter mit sich bringen. Das GModG wird in vier Stufen in Kraft treten.

Details zum GModG erfahren Sie auch auf unseren Social Media Kanälen.

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien war auch in den letzten Wochen recht stabil. Recht lange Bearbeitungszeiten bei den Immobilienfinanzieren sorgen jedoch dafür, dass der gesamte Verkaufsprozess aktuell deutlich länger dauert.

Die Kaufpreise entwickeln sich weiterhin seitwärts und wir rechnen auch in den nächsten Monaten nicht mit deutlichen Preissprüngen nach oben oder unten.

Unseren aktuellen Immobilienmarktbericht erhalten Sie über den nebenstehenden QR-Code.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Immobilien Magazins.

Herzlichst

Ihr



René Reuschenbach
Geschäftsführer
WAV Immobilien Reuschenbach GmbH



PS: Im Auftrag renommierter Bauträger suchen wir Baugrundstücke, auch Abriss, in ganz NRW.

Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Mühlenstraße 3-5, 50321 Brühl
Telefon 02236 - 885 850, E-Mail: info@wav-immobilien.de, Internet: www.wav-immobilien.de

Handelsregister AG Bonn, HRB 8773, Gewerbeerlaubnis vom 22.12.1982

Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg

Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang

Bildnachweise: Titelseite: erstellt mit Gemini, Seite 2: depositphotos (korawat),

Hinweis: Die Texte und Bilder in diesem Druckerzeugnis können mit Einsatz von KI-Tools erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Die Inhalte werden von uns mit größter Sorgfalt erstellt, sollte sich dennoch irgendwo ein Fehler eingeschlichen haben, danken wir für Ihr Verständnis. Für die Angaben sowie Bilder übernehmen wir keine Haftung, aktuelle Beschreibungen sowie aktuelle Preise finden Sie auf unserer Website.

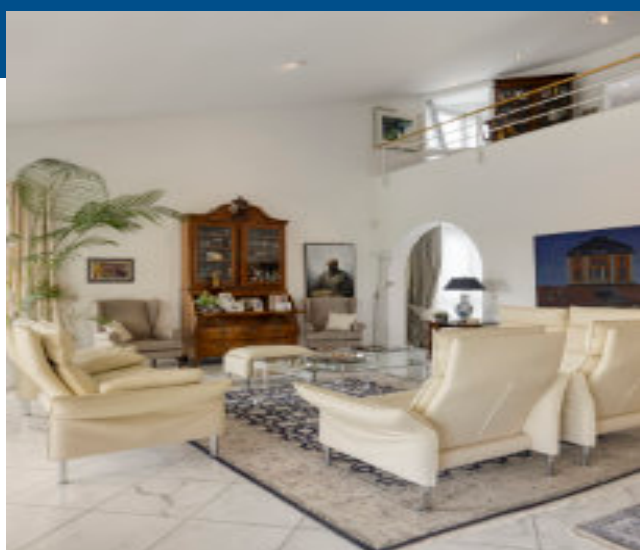


Brühl-West

Objekt //

01

Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer der besten Lagen Brühls



ECKDATEN

Wohnfläche:	ca. 290,55 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 756 m ²
Zimmer:	7
Badezimmer	3
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Baujahr:	1992
Heizungsart:	Wärmepumpenheizung
Befuerung:	Strom
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	60,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse B
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€1.600.000

Wesseling

Objekt // 3353 | Haus

02



Wohnoase in ruhiger 2. Reihe – Einfamilienhaus mit flexibler Nutzung

Wohnfläche:	ca. 128 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 458 m ²
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1980
Bezugstermin	ab sofort
Heizungsart: Zentralheizung	Befuerung: Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	215,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse G
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 484.000

Brühl-Vochem

Objekt // 3362 | Haus

03



Facettenreiches Eckhaus mit viel Platz in ruhiger Lage

Wohnfläche:	ca. 160 m ²
Grundstücksfläche	ca. 354 m ²
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1976
Bezugstermin	ab sofort
Heizungsart:	Befuerung:
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	223,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse G
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 449.000

Wesseling

Objekt // 3366 | Mehrfamilienhaus

04



Modernisiertes Dreifamilienhaus mit Garten in zentraler Lage

Wohnfläche:	ca. 146 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 267 m ²
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse: Nein	Baujahr: 1952
Bezugstermin:	teilw. vermietet
Heizungsart: Etagenheizung	Befuerung: Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	123,7 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse D
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 499.000



Den passenden Makler finden: Worauf Eigentümer wirklich achten sollten

Der Verkauf einer Immobilie gehört zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben. Umso bedeutender ist die Wahl des richtigen Immobilienmaklers. Doch woran erkennen Eigentümer, ob sie einem erfahrenen Profi oder lediglich einem durchschnittlichen Dienstleister gegenüberstehen? Neben Fachwissen spielen Transparenz, Vermarktungsstrategie und persönliche Beratung eine entscheidende Rolle. Wer die richtigen Kriterien kennt, schafft die besten Voraussetzungen für einen erfolgreichen Verkauf und einen marktgerechten Verkaufspreis.

Erfahrung und Fachkompetenz zeigen sich bereits beim ersten Gespräch

Ein qualifizierter Immobilienmakler nimmt sich Zeit, die Immobilie und die persönliche Situation des Eigentümers genau kennenzulernen. Bereits im ersten Gespräch sollte deutlich werden, dass nicht mit allgemei-

nen Aussagen gearbeitet wird, sondern mit fundierten Informationen zum regionalen Immobilienmarkt. Eine nachvollziehbare Marktpreiseinschätzung, Kenntnisse über aktuelle Nachfrageentwicklungen sowie eine verständliche Erklärung des Verkaufsprozesses sind wichtige Merkmale professioneller Arbeitsweise.

Ebenso wichtig ist eine offene Kommunikation.

Ein seriöser Makler verspricht keine unrealistisch hohen Verkaufspreise, sondern erläutert nachvollziehbar, wie der Marktwert zustande kommt und welche Faktoren den späteren Verkauf beeinflussen können. Referenzen, erfolg-



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

reich vermittelte Immobilien und positive Kundenbewertungen geben zusätzlich Sicherheit bei der Entscheidung.

Moderne Vermarktung sorgt für mehr Reichweite und bessere Verkaufschancen

Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Heute reicht es nicht mehr aus, ein Exposé zu erstellen und eine Anzeige auf einem Immobilienportal zu veröffentlichen. Ein leistungsstarker Makler entwickelt eine individuelle Vermarktungsstrategie, die exakt auf die jeweilige Immobilie zugeschnitten ist.

Professionelle Immobilienfotografie, aussagekräftige Exposés, digitale Grundrisse und eine zielgerichtete Online-Präsenz tragen dazu bei, die passende Zielgruppe zu erreichen. Gleichzeitig verfügen erfahrene Makler häufig über

ein gewachsenes Netzwerk aus vorgemerkten Interessenten, Finanzierungspartnern und weiteren Kontakten, die den Verkaufsprozess beschleunigen können. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit, den passenden Käufer zeitnah zu finden und optimale Verkaufsbedingungen zu erzielen.

Offenheit und umfassender Service schaffen Vertrauen

Ein guter Immobilienmakler begleitet Eigentümer während des gesamten Verkaufsprozesses und hält sie jederzeit über den aktuellen Stand informiert. Von der Beschaffung wichtiger Unterlagen über die Organisation von Besichtigungsterminen bis hin zu den Preisverhandlungen und der Vorbereitung des Notartermins übernimmt er sämtliche wesentlichen Aufgaben zuverlässig und transparent.

Auch die Vertragsgestaltung sollte verständlich erklärt werden. Seriöse Makler legen ihre Leistungen und die Höhe ihrer Vergütung offen dar und beantworten Fragen nachvollziehbar. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit basiert auf Ehrlichkeit, Erreichbarkeit und einer Beratung, die sich an den Interessen des Eigentümers orientiert. So entsteht die Sicherheit, während des gesamten Immobilienverkaufs kompetent begleitet zu werden.

Sie möchten Ihre Immobilie mit einem erfahrenen Ansprechpartner verkaufen und Wert auf persönliche Beratung sowie transparente Abläufe legen? Sprechen Sie uns an – wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen und zeigen Ihnen unverbindlich, wie wir Sie beim erfolgreichen Immobilienverkauf unterstützen können.

Brühl-Zentrum

Objekt // 3376 | Wohnung

05



Nur wenige Schritte bis zur City und KVB-Haltestelle

Wohnfläche: ca. 68 m², Etage: Hochparterre, Zimmer: 3, Balkon: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1963, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 162,9 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse F, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 210.000**

Hürth-Gleuel

Objekt // 3359 | Halle mit Büro

06



Gewerbefabrik mit Bürotrakt und 4.117 m² Grundstück

Gesamtfläche: ca. 2.347 m², Produktionsfläche: 1.682 m², Lagerfläche: 287 m², Bürofläche: 378 m², Grundstücksfläche: ca. 4.117 m², Stellplätze: 22, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1994, Heizungsart: Fernwärme Heizung, Befeuerung: Fernwärme, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert Wärme: 31,9 kWh/(m²*a), Energiekennwert Strom: 194 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse B, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 1.595.000**

Wesseling-Keldenich

Objekt // 3381 | Haus

07



Familienfreundliche Doppelhaushälfte in zentraler

Wohnfläche: ca. 138 m², Grundstücksfläche: ca. 200 m², Zimmer: 5, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 2001, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 89,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 449.000**

Brühl-Eckdorf

Objekt // 3371 | Haus

08



Neuwertige Doppelhaushälfte mit Garten und Carport in Spielstraße

Wohnfläche: ca. 129 m², Grundstücksfläche: ca. 373 m², Zimmer: 4, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 2004, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 90,4 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 635.000**

Hinweis: Die Inhalte werden von uns mit größter Sorgfalt erstellt, für die Angaben sowie Bilder übernehmen wir keine Haftung. Aktuelle Beschreibungen sowie Preise finden Sie auf unserer Website.



09

Bornheim-Merten

Hofartiges Einfamilienhaus mit Charme, Potenzial und Garten, Objekt // 3348 | Haus, Wohnfläche: ca. 149 m², Grundstücksfläche: ca. 305 m², Zimmer: 6, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1915, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 258,46 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 319.000**



10

Swisttal-Heimerzheim

Geräumiges Mehrgenerationen- oder Zweifamilienhaus (bezugsfrei), Objekt // 3365 | Haus, Wohnfläche: ca. 240 m², Grundstücksfläche: ca. 535 m², Zimmer: 6, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 2001, Heizungsart: Etagenheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 108,4 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse D, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 875.000**



11

Brühl-West

Dreifamilienhaus in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt – zeitnah bezugsfrei, Objekt // 3335 | Mehrfamilienhaus, Wohnfläche: ca. 181 m², Grundstücksfläche: ca. 428 m², Zimmer: 8, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1960, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 252,89 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 580.000**

Brühl-Eckdorf

Objekt // 3306 | Mehrfamilienhaus

12

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten**

Wohnfläche:	ca. 392 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 699 m ²
Zimmer:	12
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1993
Vermietet: ja, 100%	
Heizungsart: Zentralheizung	Befeuerung: Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	111,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse D
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 1.198.000



13

Köln-Lövenich

Großzügige Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz (bezugsfrei), Objekt // 3337 | Wohnung, Wohnfläche: ca. 90,5 m², Zimmer: 4, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1974, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Nahwärme, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 139 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse E, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 315.000**



14

Bornheim-Walberberg

Einfamilienhaus mit großem Garten und zusätzlichem Baugrundstück, Objekt // 3277 | Haus, Wohnfläche: ca. 155 m², Grundstücksfläche: ca. 1.468 m², Zimmer: 4, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1970, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 249,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse G, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 599.000**



15

Bornheim-Merten

Baugrundstück für Doppelhaushälfte mit großem Garten, Objekt // 3120 | Grundstücksfläche: ca. 1.507 m², Bebaubar nach: Bebauungsplan, empfohlene Nutzung: Wohnen, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 299.000**



Unverheiratet getrennt: So wird das gemeinsame Haus gerecht geregelt

Viele Paare erfüllen sich den Traum vom Eigenheim, ohne verheiratet zu sein. Solange die Beziehung funktioniert, spielt der fehlende Trauschein meist keine Rolle. Kommt es jedoch zur Trennung, wird schnell deutlich: Für unverheiratete Eigentümer gelten andere Rahmenbedingungen als bei Ehepaaren. Wer im Grundbuch steht, welche Kredite laufen und wer welche Beiträge geleistet hat, entscheidet darüber, welche Lösungen möglich sind. Eine faire Aufteilung braucht deshalb Klarheit, realistische Zahlen und oft eine neutrale Begleitung.

Gemeinsam gekauft, getrennte Wege: Wem gehört die Immobilie?

Entscheidend ist zunächst der Blick ins Grundbuch. Sind beide Partner eingetragen, gehört ihnen die Immobilie in der Regel

entsprechend der dort festgelegten Anteile. Steht nur eine Person im Grundbuch, ist sie rechtlich Eigentümer, auch wenn der andere Partner Geld in Renovierung, Kreditraten oder Ausstattung investiert hat. Solche Zahlungen können zwar Ansprüche begründen,

führen aber nicht automatisch zu Miteigentum.

Auch der Immobilienkredit muss gesondert betrachtet werden. Haben beide den Darlehensvertrag unterschrieben, haften beide ge-



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

genüber der Bank weiter, unabhängig davon, wer im Haus wohnen bleibt. Eine Trennung beendet also weder Eigentum noch Finanzierung automatisch. Deshalb sollten Betroffene frühzeitig prüfen, welche Verpflichtungen bestehen und welche wirtschaftliche Lösung tragfähig ist.

Übernahme oder Verkauf: Welche Lösung passt?

Eine Möglichkeit besteht darin, dass ein Partner die Immobilie übernimmt und den anderen auszahlt. Dafür muss zunächst der aktuelle Marktwert ermittelt werden. Von diesem Wert werden bestehende Schulden abgezogen; anschließend lässt sich berechnen, welcher Ausgleichsbetrag angemessen ist. Wichtig ist außerdem, dass die Bank einer Entlassung des

ausscheidenden Partners aus dem Kredit zustimmt.

Ist eine Übernahme finanziell nicht möglich oder emotional nicht gewünscht, kommt ein Verkauf infrage. Der Erlös kann nach Abzug der Restschuld entsprechend der Eigentumsanteile verteilt werden. Gerade wenn beide einen klaren Schlussstrich ziehen möchten, kann ein Verkauf die sachlichste Lösung sein. Eine professionelle Wertermittlung sorgt dabei dafür, dass keine Seite benachteiligt wird.

Einigung statt Dauerstreit: So bleibt die Lösung fair

Trennungen sind emotional belastend, doch beim gemeinsamen Haus helfen klare Fakten mehr als alte Konflikte. Beide Seiten sollten

Unterlagen zusammentragen, Zahlungen nachvollziehen und offen über ihre Ziele sprechen. Je früher ein neutraler Immobilienexperte eingebunden wird, desto leichter lassen sich Marktwert, Verkaufschancen und Übernahmemöglichkeiten realistisch einschätzen.

Auch schriftliche Vereinbarungen sind wichtig. Sie schaffen Verbindlichkeit und verhindern spätere Missverständnisse. Bei komplexen Eigentums- oder Kreditfragen kann zusätzlich juristische Beratung sinnvoll sein.

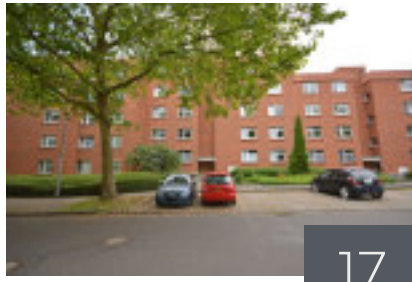
Sie möchten wissen, ob Verkauf oder Übernahme die bessere Lösung ist? Kontaktieren Sie uns. Wir bewerten Ihre Immobilie neutral und begleiten Sie auf dem Weg zu einer fairen Entscheidung.



16

Wesseling-Berzdorf

Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus mit großem Garten (bezugsfrei), Objekt // 3339 | Haus, Wohnfläche: ca. 165 m², Grundstücksfläche: ca. 840 m², Zimmer: 8, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1969, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 262,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 675.000**



17

Brühl-West

Kapitalanlage mit gesichertem Mietverhältnis, Objekt // 3338 | Wohnung, Wohnfläche: ca. 66 m², Zimmer: 2, Balkon/Terrasse: Ja, Vermietet: Ja, Baujahr: 1985, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 102,7 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse D, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 215.000**



18

Hürth-Fischenich

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und großzügiger Halle, Objekt // 3240 | Haus, Wohnfläche: ca. 135 m², Grundstücksfläche: ca. 2120 m², Zimmer: 5, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1968, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Öl, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 384,5 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 549.000**



19

Köln-Weiden

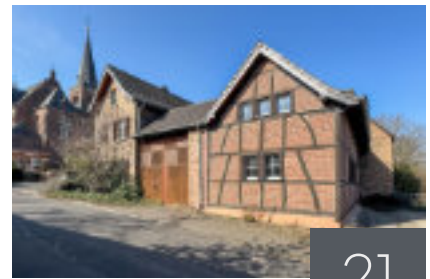
Modernisierte 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon und Tiefgaragenstellplatz, Objekt // 3318 | Wohnung, Wohnfläche: ca. 61 m², Zimmer: 2, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1971, Heizungsart: Fußbodenheizung, Befeuerung: Strom, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 97,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 275.000**



20

Wesseling-Berzdorf

Bungalow mit schönem Garten, Objekt // 3340 | Haus, Wohnfläche: ca. 100 m², Grundstücksfläche: ca. 549 m², Zimmer: 4, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1978, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Öl, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 235,11 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse G, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 398.000**



21

Bornheim-Hemmerich

Hofanlage mit mehreren Wohn- und Gewerbeeinheiten, Objekt // 3161 | Haus, Wohnfläche: ca. 244 m², Grundstücksfläche: ca. 912 m², Zimmer: 12, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1900, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 403 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 595.000**



22

Köln-Sürth

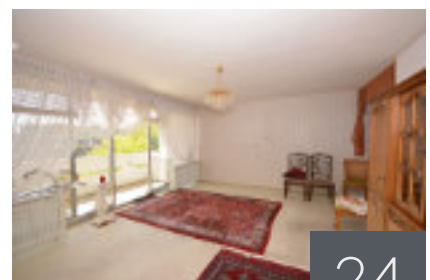
Dreifamilienhaus mit schönem Garten, Objekt // 3108 | Haus, Wohnfläche: ca. 213 m², Grundstücksfläche: ca. 347 m², Zimmer: 8, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1889, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 233,5 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse G, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 720.000**



23

Brühl-Vochem

Wohn- und Geschäftshaus nahe der KVB-Haltstelle, Objekt // 3172 | Haus, Wohnfläche: ca. 120,94 m², Gewerbefläche: 68,24 m², Grundstücksfläche: ca. 382 m², Vermietet: Ja, Baujahr: 1960, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 312,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 449.000**



24

Brühl

Wohnung in sehr zentraler Lage, barrierearm und 2 Balkone, Objekt // 3285 | Wohnung, Wohnfläche: ca. 100 m², Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1972, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Erdgas leicht, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 95,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 285.000**

Hinweis: Die Inhalte werden von uns mit größter Sorgfalt erstellt, für die Angaben sowie Bilder übernehmen wir keine Haftung. Aktuelle Verbleiben sowie Preise finden Sie auf unserer Website.

Erfstadt-Liblar

Objekt // 3344

25



Charmantes Einfamilienhaus mit Scheune und großzügigem Garten

Wohnfläche:	ca. 180 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 599 m ²
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1930
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Heizungsart: Zentralheizung	Befuerung: Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	262,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse H
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 525.000

Köln-Widdersdorf

Objekt // 3263

26



Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Sauna und vielseitigem

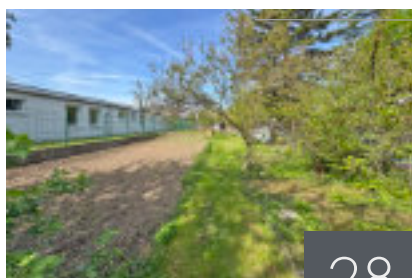
Wohnfläche:	ca. 233 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 570 m ²
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 2009
Bezugstermin:	ab sofort
Heizungsart:	Befuerung: Strom
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	51,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse B
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 1.490.000



27

Brühl

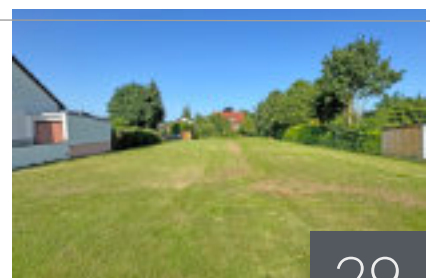
Stark sanierungsbedürftiges, leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt, Objekt // 3278 | Haus, Wohnfläche: ca. 168 m², Grundstücksfläche: ca. 137 m², Zimmer: 6, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1966, Heizungsart: Zentralheizung, Befuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 210,9 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse G, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 449.500**



28

Köln-Meschenich

Ihre grüne Oase: Gartengrundstück in ruhiger Lage, Objekt // 3321 | Grundstücksfläche: ca. 930 m², kein Bauland, Käuferprovision: 5,95% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 88.900**



29

Swisttal-Helmerzheim

Grundstücksfläche: ca. 1.582 m², Bebaubar nach: Bebauungsplan, empfohlene Nutzung: Wohnen, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt., **Kaufpreis: € 465.000**



Photovoltaik beim Immobilienverkauf: Mehrwert oder unnötige Investition?

Eine Photovoltaikanlage kann die laufenden Energiekosten reduzieren und macht eine Immobilie für viele Kaufinteressenten attraktiver. Dennoch führt Solarstrom auf dem Dach nicht automatisch zu einem entsprechend höheren Verkaufspreis. Entscheidend sind unter anderem Alter, Leistung, technischer Zustand und Eigentumsverhältnisse der Anlage. Auch die Frage, ob sich eine kurzfristige Nachrüstung vor dem Verkauf wirtschaftlich lohnt, sollte sorgfältig geprüft werden. Eigentümer sollten deshalb wissen, wie Kaufinteressenten Photovoltaikanlagen bewerten, welchen Einfluss sie auf die Immobilienbewertung haben und welche Unterlagen beim Verkauf bereitgestellt werden müssen.

Energieeffizienz als Vorteil: Warum Photovoltaik für Käufer interessant ist

Steigende Strompreise und ein wachsendes Bewusstsein für Energiekosten haben die Nachfrage nach Immobilien mit eigener Stromerzeugung erhöht. Eine funktionierende

Photovoltaikanlage kann deshalb ein überzeugendes Verkaufsargument sein. Käufer profitieren von niedrigeren Stromkosten, einer geringeren Abhängigkeit vom Energieversorger und gegebenenfalls von Einnahmen durch die Einspeisung überschüssiger Energie.

Wie stark dieser Vorteil wahrgenommen wird, hängt jedoch von der Anlage ab. Eine moderne, leistungsfähige Anlage mit nachvollziehbaren Ertragsdaten wirkt meist attraktiver als ein älteres System mit unklarer Restlaufzeit oder anstehendem Reparaturbedarf. Auch ein vorhandener Batteriespeicher kann den Nutzen



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

erhöhen, weil mehr selbst erzeugter Strom im Haushalt verwendet werden kann.

Wer kurz vor dem Verkauf noch eine neue Anlage installieren möchte, sollte die Investition nicht allein mit einem möglichen Preisaufschlag begründen. Bauzeit, Kosten, Finanzierung und die verbleibende Vermarktungsdauer müssen berücksichtigt werden. Häufig ist eine transparente Darstellung des vorhandenen energetischen Potenzials sinnvoller als eine überstürzte Nachrüstung.

Bewertung der Solartechnik: Welchen Anteil hat die Anlage am Kaufpreis?

Bei der Wertermittlung wird eine Photovoltaikanlage nicht pauschal mit ihren ursprünglichen Anschaffungskosten angesetzt. Relevant sind vor allem ihr aktueller Zeitwert, die zu erwartenden Erträge, die technische Lebensdauer und

mögliche Verpflichtungen aus Finanzierung, Wartung oder Pacht.

Eigentümer sollten Rechnungen, Leistungsdaten, Wartungsnachweise, Garantieunterlagen und Abrechnungen zur Einspeisevergütung zusammenstellen. Diese Dokumente helfen dabei, den wirtschaftlichen Nutzen nachvollziehbar darzustellen. Eine professionelle Immobilienbewertung berücksichtigt außerdem, ob die Anlage fest mit dem Gebäude verbunden ist, dem Verkäufer vollständig gehört oder über ein Miet- beziehungsweise Pachtmodell betrieben wird.

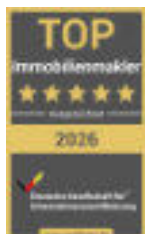
Rechtssicher übergeben: Verträge und Pflichten beim Eigentümerwechsel

Beim Verkauf muss eindeutig geregelt werden, ob die Photovoltaikanlage Bestandteil des

Kaufvertrags ist und welche Rechte und Pflichten auf den Käufer übergehen. Dazu gehören mögliche Einspeiseverträge, laufende Finanzierungen, Versicherungen, Wartungsverträge und steuerliche Aspekte.

Alle Vereinbarungen sollten transparent im Kaufvertrag dokumentiert werden. Käufer benötigen zudem Zugang zu technischen Unterlagen, Zählerdaten und Ansprechpartnern bei Netzbetreibern oder Dienstleistern. Unklare Vertragsverhältnisse können Rückfragen verursachen und den Verkaufsprozess verzögern.

Sie möchten wissen, ob eine neue oder bestehende Photovoltaikanlage den Verkauf Ihrer Immobilie unterstützt? Wir bewerten die Immobilie und zeigen Ihnen, wie sich die Solartechnik sinnvoll in die Vermarktung einbeziehen lässt.



Ihre Immobilienexperten

MITGLIEDSCHAFTEN



WAV IMMOBILIEN REUSCHENBACH GMBH

IMMOBILIENSHOP WESSELING

Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling
Tel.: 02236. 885 850
info@wav-immobilien.de

IMMOBILIENSHOP BRÜHL

Mühlenstraße 3-5
50321 Brühl
Tel.: 02232. 568 398

BÜRO BORNHEIM

Termine nach
Vereinbarung
Tel.: 02227. 909 284