



Capital

MAKLER-KOMPASS
18.07.10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für

WAV Immobilien Reuschenbach

Quelle: IZB Immobilien
100.000+ Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

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-immobilien.de/eigentuemmer

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,

nach einer Phase der Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten vieles verändert: Die Nachfrage ist deutlich gestiegen, Kaufinteressenten zeigen wieder großes Interesse, und auch Verkäufer blicken optimistischer in die Zukunft.

Der Markt hat sich stabilisiert, die Preise bewegen sich seitwärts mit einer leichten Tendenz nach oben. Für Eigentümer ist das eine erfreuliche Entwicklung – denn stabile oder sogar leicht steigende Werte bieten Planungssicherheit. Und für Kaufinteressenten gilt: Jetzt ist ein guter Zeitpunkt, um aktiv zu werden.

In den vergangenen Wochen konnten wir zahlreiche Immobilien erfolgreich vermitteln – ein klares Zeichen dafür, dass wieder Schwung in den Markt gekommen ist.

Mit unserem neuen Immobilienmagazin möchten wir Sie auch künftig regelmäßig über Marktentwicklungen informieren, Ihnen wertvolle Tipps rund um Verkauf, Kauf und Finanzierung geben – und Ihnen natürlich auch besondere Immobilienangebote aus unserer Region vorstellen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

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, Gewerbeurlaubnis vom 22.12.1982
Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg
Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang

Bildnachweise: Titelseite: iStock-1987087979 (photoschmidt), Seite 2: depositphotos (korawat),
Seite 6: iStock-1315342275 (alvarez), Seite 7: iStock-1315344486 (alvarez), Seite 10: iStock-945093444
(PeopleImages), Seite 11: iStock-975124698 (AndreyPopov), Seite 14: iStock-1974452516 (shurkin_son),
Seite 15: iStock-875707508 (Nikada)

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 (KIERBERG)

Repräsentatives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sauna und Ausbaupotenzial

01



ECKDATEN

Wohnfläche:	ca. 173 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 980 m ²
Zimmer:	4
Stellplatzart:	Garage
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Baujahr:	1981
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	166,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse F
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€1.075.000,00

BONN (DUISDORF)

Objekt // 3198 | Mehrfamilienhaus

02



Attraktives Vierfamilienhaus

Wohnfläche:	ca. 240 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 358 m ²
Zimmer:	10
Stellplatzanzahl:	4
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1972
Bezugstermin	vermietet
Heizungsart: Zentralheizung	Befuerung: Öl
Energieausweistyp:	noch nicht vorhanden
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 650.000,00

BORNHEIM (SECHTEM)

Objekt // 3197 | Doppelhaushälfte

03



Doppelhaushälfte: familienfreundlich und mit tollem Garten

Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 278 m ²
Zimmer:	5
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1995
Bezugstermin	Januar 2026
Heizungsart: Zentralheizung	Befuerung: Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	123,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse D
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 499.000,00

KÖLN (VOGELSANG)

Objekt // 3191 | Doppelhaushälfte

04



Sanierte Doppelhaushälfte mit Anbau

Wohnfläche:	ca. 112 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 431 m ²
Zimmer:	3
Stellplatzanzahl:	2
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1937
Bezugstermin	ab sofort
Heizungsart: Zentralheizung	Befuerung: Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	291,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse H
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 698.000,00

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

RATGEBER

Immobilienverkauf beginnt mit Vertrauen – und einer fundierten Wertermittlung

Der Verkauf einer Immobilie ist oft mehr als nur ein Geschäft. Es geht um Erinnerungen, um Werte – und um eine Zukunft, die neu gestaltet wird. Wer diesen wichtigen Schritt wagt, sollte ihn mit Bedacht gehen. Denn der richtige Preis entscheidet nicht nur über den finanziellen Erfolg, sondern auch über einen reibungslosen und fairen Ablauf.

Sicherheit statt Risiko – mit dem richtigen Preis ins Rennen

Die Preisfindung ist der Schlüssel zum erfolgreichen Immobilienverkauf. Ein realistischer, gut begründeter Angebotspreis macht den Unterschied. Denn:

ZU HOCH ANGESETZT?

Potenzielle Käufer bleiben fern, die Immobilie steht zu lange am Markt. Preisnachlässe wirken wie ein Warnsignal – und das Vertrauen schwindet.

ZU NIEDRIG ANGESETZT?

Dann verlieren Sie bares Geld. Und oft wird der wahre Wert erst erkannt, wenn es schon zu spät ist. Eine professionelle Bewertung schützt Sie vor solchen Fehlern – und gibt Ihnen das gute Gefühl, nichts dem Zufall zu überlassen.

Eine starke Grundlage für kluge Entscheidungen

Ein erfahrener Immobilienexperte schaut nicht nur auf Zahlen – er sieht das große Ganze. In die Bewertung fließen viele Aspekte ein:

- Die Lage und Infrastruktur
- Zustand, Baujahr und Ausstattung



- Größe, Schnitt und Potenzial
- Aktuelle Markttrends und regionale Preisentwicklungen

Das Ergebnis? Eine solide, nachvollziehbare Einschätzung, die Ihnen Sicherheit gibt – für Entscheidungen, die wirklich zu Ihnen passen.

Schnellere Vermarktung – bessere Ergebnisse

Ein fairer, marktgerechter Preis spricht sich herum. Kaufinteressenten merken: Hier stimmt das Verhältnis von Angebot und Wert. Das Interesse steigt, Besichtig-

ungstermine häufen sich – und nicht selten entwickelt sich eine echte Nachfrage-Dynamik. Gerade in gefragten Lagen kann das zu mehreren Angeboten führen. Das bedeutet: bessere Verhandlungsposition – und oft ein höherer Verkaufspreis.

Selbstbewusst verhandeln – mit einem Gutachten in der Hand

Ein professionelles Bewertungsgutachten ist mehr als nur Papier. Es ist Ihr Argumentationsanker, wenn es ernst wird. Es zeigt Käufern: Hier wurde mit Verstand und Transparenz gearbeitet. Das schafft



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.

Vertrauen – und sorgt für faire, sachliche Gespräche auf Augenhöhe.

Ein Plus an Klarheit – auch rechtlich

Besonders bei Verkäufen im Zuge einer Erbschaft oder Scheidung ist eine objektive Wertermittlung unverzichtbar. Sie schafft Klarheit, beugt Streitigkeiten vor – und sorgt für rechtlich belastbare Fakten, auf die Sie sich verlassen können.

Unser Fazit:

Eine fundierte Immobilienbewertung ist keine Nebensache – sie ist die Basis für Ihren Verkaufserfolg.

Sie gibt Ihnen Sicherheit, schützt Sie vor Fehlentscheidungen und sorgt für einen fairen, erfolgreichen Abschluss.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?



Dann lassen Sie uns gemeinsam den richtigen Weg gehen. Persönlich, kompetent – und mit einem klaren Ziel: das Beste für Sie herauszuholen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

WESSELING (KELDENICH)

Objekt // 3190 | Einfamilienhaus

05



Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Wohnfläche: ca. 150 m², Grundstücksfläche: ca. 327 m², Zimmer: 6, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: 01.08.2025, Baujahr: 1979, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 119,3 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse D, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 448.000,00**

HÜRTH

Objekt // 3116 | Haus

06



Raumwunder: Saniertes Haus mit viel Platz und schönem Garten

Wohnfläche: ca. 150 m², Grundstücksfläche: ca. 243 m², Zimmer: 5, Stellplatzanzahl: Carport, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: um 1950, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 289,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 399.000,00**

WESSELING

Objekt // 3187 | Doppelhaushälfte

07



Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

Wohnfläche: ca. 119 m², Grundstücksfläche: ca. 1081 m², Zimmer: 6, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1959, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Öl, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 309 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 399.000,00**

BORNHEIM (SECHTEM)

Objekt // 3184 | Maisonette-Wohnung

08



Charmante Maisonette-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage

Wohnfläche: ca. 111 m², Zimmer: 4, Stellplatzanzahl: 2, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1997, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 86,89 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 339.000,00**

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

Wesseling (Zentrumsnähe)

Freistehendes Einfamilienhaus in Zentrumsnähe, Objekt // 3158 | Haus, Wohnfläche: ca. 112 m², Grundstücksfläche: ca. 570 m², Zimmer: 5, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1927, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 438,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 349.000,00



10

Brühl-Vochem

Wohn- und Geschäftshaus nahe der KVB-Haltestelle, Objekt // 3172 | Mehrfamilienhaus, Wohnfläche: ca. 189 m², Grundstücksfläche: ca. 382 m², Zimmer: 6, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1960, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 312,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 550.000,00



11

Wesseling

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Potenzial, Objekt // 3159 | Zweifamilienhaus, Wohnfläche: ca. 212 m², Grundstücksfläche: ca. 338 m², Zimmer: 6, Stellplatzanzahl: 2, Balkon / Terrasse: Ja, Baujahr: 1985, Heizungsart: Etagenheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 98 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse C, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 475.000,00

BRÜHL (ZENTRUM)

Objekt // 3151 | Haus

12

Wohn- und Geschäftshaus mit toller Maisonettewohnung



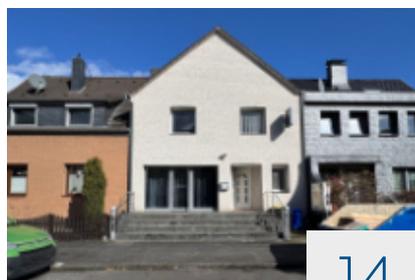
Wohnfläche:	ca. 208 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 307 m ²
Zimmer:	7
Sanierung: 2007	Baujahr: 1898
Balkon/Terrasse: Ja	Bezugstermin: nach Absprache
Heizungsart: Zentralheizung	Befeuerung: Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	102,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse D
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 980.000,00



13

Wesseling

Gut vermietetes Dreifamilienhaus – teilweise Eigennutzung möglich – mit Garten und 4 Garagen!, Objekt // 3156 | Mehrfamilienhaus, Wohnfläche: ca. 283 m², Grundstücksfläche: ca. 558 m², Zimmer: 10, Balkon / Terrasse: Ja, Baujahr: 1965, Modernisierung: 2022, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 140,1 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse E, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 725.000,00



14

Wesseling (in zentrale Lage)

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage (bezugsfrei), Objekt // 3154 | Haus | Wohnfläche: ca. 131 m², Grundstücksfläche: ca. 305 m², Zimmer: 4, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1955, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 206,93 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse G, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 379.000,00



15

Wesseling (Keldenich)

Erbbaurecht: Freistehendes Einfamilienhaus, Objekt // 3152 | Einfamilienhaus, Wohnfläche: ca. 114 m², Grundstücksfläche: ca. 376 m², Zimmer: 5, Stellplatzanzahl: 1, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1968, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Öl, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 380,3 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis: € 350.000,00

RATGEBER

Scheidungsimmobilie: Was tun, wenn der Kredit noch läuft?

Eine Trennung ist nie einfach – erst recht nicht, wenn eine gemeinsame Immobilie im Spiel ist, deren Kredit noch nicht vollständig getilgt wurde. Welche Kosten kommen auf Sie zu? Welche Möglichkeiten gibt es? Und worauf sollten Sie besonders achten?



Wer haftet für den Kredit?

Zunächst gilt es zu klären, wer rechtlich für die Rückzahlung des Kredits verantwortlich ist. Haben beide Ehepartner den Darlehensvertrag unterzeichnet, haften sie in der Regel gesamtschuldnerisch. Das bedeutet: Die Bank kann von jedem der beiden die komplette Rückzahlung verlangen – unabhängig davon, wer im Haus bleibt, auszieht oder im Grundbuch steht.

Professionelle Hilfe lohnt sich

Eine Scheidung ist nicht nur emotional belastend, sondern auch organisatorisch komplex. Ein erfahrener Immobilienmakler kann Sie unterstützen, die für Ihre Situation passende Lösung zu finden.

Mögliche Wege mit Immobilie und Kredit umzugehen:

Der Verkauf ist oft die einfachste Lösung – insbesondere dann, wenn keiner der

Partner die Immobilie allein übernehmen möchte oder kann. Der Verkaufserlös dient zur Tilgung des restlichen Kredits. Ein eventueller Überschuss kann fair aufgeteilt werden. Lassen Sie die Immobilie professionell bewerten, um einen marktgerechten Preis zu erzielen. Vor dem Verkauf sollten Sie außerdem mit der Bank klären, ob eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt, falls der Kredit vorzeitig abgelöst wird.

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.



A) VERKAUF DER IMMOBILIE

Der Verkauf ist oft die einfachste Lösung – insbesondere dann, wenn keiner der Partner die Immobilie allein übernehmen möchte oder kann. Der Verkaufserlös dient zur Tilgung des restlichen Kredits. Ein eventueller Überschuss kann fair aufgeteilt werden. Lassen Sie die Immobilie professionell bewerten, um einen marktgerechten Preis zu erzielen. Vor dem Verkauf sollten Sie außerdem mit der Bank klären, ob eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt, falls der Kredit vorzeitig abgelöst wird.

B) ÜBERNAHME DURCH EINEN PARTNER

Möchte einer der Ehepartner in der Immobilie bleiben, kann dieser den anderen auszahlen und den Kredit allein übernehmen – vorausgesetzt, die Bank stimmt zu und die Bonität reicht aus. In diesem Fall sollte der verbleibende Partner mit der Bank über eine mögliche Umschuldung oder Anpassung der Kreditkonditionen sprechen.

C) VERMIETUNG ALS ZWISCHEN-LÖSUNG

Wenn weder Verkauf noch Übernahme möglich sind, kann die Immobilie vermietet werden, um die Kreditkosten zu decken.

Voraussetzung ist eine klare Vereinbarung zwischen den Ex-Partnern, wie Mieteinnahmen und laufende Kosten aufgeteilt werden. Ein detaillierter Vertrag ist hier essenziell – ebenso wie die Berücksichtigung steuerlicher Folgen einer Vermietung.

D) ZWANGSVERSTEIGERUNG – DIE LETZTE OPTION

Kann keine Einigung erzielt werden und bleiben die Kreditraten aus, droht im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung. Da dabei meist ein deutlich niedrigerer Erlös erzielt wird, sollte dieser Schritt nur als absolut letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Denken Sie an steuerliche Auswirkungen

Ob Verkauf oder Vermietung – bei einer Trennung spielen auch steuerliche Fragen eine wichtige Rolle. Holen Sie sich unbedingt frühzeitig Rat bei einem Steuerberater, um finanzielle Fallstricke zu vermeiden.

Unser Fazit

Ein laufender Immobilienkredit bei Scheidung erfordert Fingerspitzengefühl, Kommunikation und eine durchdachte Strategie. Ob Verkauf, Übernahme oder Vermietung – jede Option bringt Chancen und Herausforderungen mit sich. Mit fachkundiger Beratung lassen sich jedoch tragfähige Lösungen finden, die Ihre finanzielle und persönliche Zukunft absichern.



Sie benötigen Unterstützung ?

Grade bei einer Trennung brauchen Sie Sicherheit und einen Makler an Ihrer Seite, welcher Sie schnell und kompetent unterstützt.



16

Erfstadt (Gymnich)

Freistehendes Einfamilienhaus mit sehr großem Garten in Gymnich, Objekt // 3144 · Wohnfläche: ca. 166 m², Grundstücksfläche: ca. 2492m², Zimmer: 7, Stellplatzanzahl: 3, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1957, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Öl, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 355,1 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 445.000,00**



17

Wesseling (Keldenich)

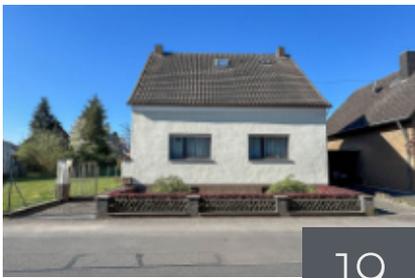
Gepflegtes Zweifamilienhaus, auch ideal als Mehrgenerationenhaus, Objekt // 3147 · Wohnfläche: ca. 158 m², Grundstücksfläche: ca. 348 m², Zimmer: 7, Stellplatzanzahl: 3, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1977, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 158,8 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse E, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 498.000,00**



18

Brühl (zentrale Lage)

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage, Objekt // 3134 · Wohnfläche: ca. 100 m², Grundstücksfläche: ca. 152 m², Zimmer: 4, Bezugstermin: Wohnung ab sofort, Baujahr: 1937, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 370,1 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 299.000,00**



19

Bornheim (Rösberg)

Freistehendes Einfamilienhaus in Rösberg, Objekt // 3177 · Wohnfläche: ca. 150 m², Grundstücksfläche: ca. 720 m², Zimmer: 7, Stellplatzanzahl: 3, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1952, Heizungsart: Elektroheizung, Befeuerung: Strom, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 420,4 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 330.000,00**



20

Bornheim (Merten)

Baugrundstück für Doppelhaushälfte, Objekt // 3119 · Grundstücksfläche: ca. 375 m², Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 225.000,00**



21

Bornheim (Merten)

Baugrundstück für Doppelhaushälfte mit großem Garten, Objekt // 3120 · Grundstücksfläche: ca. 507 m², Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 299.000,00**



22

Köln (Mühlheim)

Wohn- und Geschäftshaus (Mehrfamilienhaus) in gefragter Lage, Objekt // 3115 · Wohnfläche: ca. 273 m², Grundstücksfläche: ca. 504 m², Zimmer: 11, Balkon: Ja, Bezugstermin: nach Vereinbarung, Baujahr: 1900, Heizungsart: Etagenheizung, Befeuerung: Gas, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 749.000,00**



23

Bornheim

Schmuckstück zum Verlieben: Einfamilienhaus in Bornheim, Objekt // 3091 · Wohnfläche: ca. 120 m², Grundstücksfläche: ca. 298 m², Zimmer: 5, Stellplatzanzahl: 1, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Absprache, Baujahr: 1913, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 338,3 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 449.000,00**



24

Wesseling (Urfeld)

Geräumiges Haus mit tollem Garten zum Endausbau, Objekt // 3014 · Wohnfläche: ca. 170 m², Grundstücksfläche: ca. 966 m², Zimmer: 6, Stellplatzanzahl: 2, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: nach Absprache, Baujahr: 1950, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Strom, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 73,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse B, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 550.000,00**

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.

BORNHEIM (WALBERBERG)

Objekt // 3013

25

**Baugrundstück im Herzen von Walberberg**

Grundstücksfläche	ca. 855 m ²
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 520.000,00

WESSELING (URFELD)

Objekt // 3188

26

**Freistehendes Haus in Rheinnähe und Ruhiglage**

Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 500 m ²
Zimmer:	4
Stellplatzanzahl:	Garage
Balkon/Terrasse: Ja	Baujahr: 1992
Bezugstermin	nach Absprache
Heizungsart: Zentralheizung	Befeuerung: Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	124,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz:	Klasse D
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	€ 499.500,00



27

Brühl (Eckdorf)

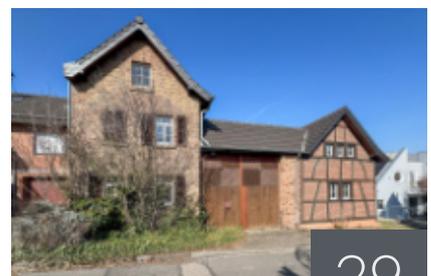
Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Brühl-Eckdorf, Objekt // 3170 · Wohnfläche: ca. 114 m², Grundstücksfläche: ca. 555 m², Zimmer: 4, Stellplatzanzahl: 1, Balkon / Terrasse: Ja, Bezugstermin: ab sofort, Baujahr: 1969, Heizungsart: Elektro-Heizung, Befeuerung: Strom, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 296,3 kWh kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse H, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 420.000,00**



28

Bornheim (Hemmerich)

Geräumiges Mehrgenerationenhaus mit Blick ins Grüne in Hemmerich, Objekt // 3160 · Wohnfläche: ca. 197 m², Grundstücksfläche: ca. 1044 m², Zimmer: 5, Stellplatzanzahl: 3, Bezugstermin: Sommer 2025, Baujahr: 1979, Heizungsart: Zentralheizung, Befeuerung: Gas, Energieausweistyp: Verbrauchsausweis, Energiekennwert: 69,5 kWh/(m²*a), Energieeffizienz: Klasse B, Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt. **Kaufpreis: € 550.000,00**



29

Bornheim (Hemmerich)

Hofanlage mit mehreren Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bornheim-Hemmerich, Objekt // 3161 · 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: € 650.000,00**

RATGEBER

Erbimmobilie verkaufen – worauf Sie achten sollten

Der Verkauf einer geerbten Immobilie ist oft mehr als nur ein Geschäft – es ist auch eine emotionale Herausforderung. Erinnerungen hängen am Haus oder an der Wohnung, gleichzeitig bringt der Verkaufsprozess rechtliche, organisatorische und finanzielle Fragen mit sich. Damit Sie dabei den Überblick behalten, haben wir die wichtigsten Punkte für Sie zusammengestellt:



1. Rechtliche Grundlagen klären

Bevor Sie eine geerbte Immobilie verkaufen können, müssen Sie Ihre Berechtigung eindeutig nachweisen. Wichtige Schritte sind:

- **Erbschein beantragen:** Er weist Sie offiziell als Erben aus und wird häufig benötigt, um im Grundbuch als Eigentümer eingetragen zu werden.
- **Grundbuch prüfen:** Stellen Sie sicher, dass Sie bereits als Eigentümer eingetragen sind. Falls nicht, veranlassen Sie die notwendige Umschreibung.
- **Abstimmung mit Miterben:** Gehört die Immobilie einer Erbengemein-

schaft, müssen alle Erben dem Verkauf zustimmen. Klären Sie frühzeitig, wie der Erlös aufgeteilt werden soll – das erspart spätere Konflikte.

2. Steuerliche Aspekte berücksichtigen

Ein Immobilienverkauf kann steuerliche Folgen haben. Diese Punkte sollten Sie im Blick behalten:

- **Spekulationssteuer:** Fällt an, wenn die Immobilie weniger als zehn Jahre im Besitz des Verstorbenen war – es sei denn, sie wurde ausschließlich selbst genutzt.
- **Erbschaftssteuer:** Je nach Wert der Immobilie und Ihrem Verwand-

schaftsgrad kann eine Erbschaftssteuer anfallen. Informieren Sie sich rechtzeitig über Freibeträge und mögliche Steuerlasten.

Ein frühzeitiges Gespräch mit einem Steuerberater kann hier viel Klarheit schaffen und unerwartete Belastungen vermeiden.

3. Immobilienbewertung: Den wahren Wert kennen

Eine professionelle Bewertung der Immobilie ist unerlässlich, um einen realistischen Verkaufspreis zu erzielen. Lokale Immobilienexperten bieten diesen Service oft kostenlos an. Ein erfahrener Makler weiß, wie er Ihre Immobilie marktge-

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.



recht positioniert – für einen erfolgreichen und reibungslosen Verkauf.

4. Renovieren oder verkaufen im Ist-Zustand?

Ob sich eine Renovierung lohnt, hängt von vielen Faktoren ab. Gerade Immobilien mit schlechter Energieeffizienz müssen aktuell oft deutliche Preisabschläge hinnehmen. Gleichzeitig bedeutet jede Modernisierung zusätzliche Kosten und Aufwand. Lassen Sie sich von einem Immobilienexperten und – falls nötig – von einem Energieberater unterstützen, um die beste Entscheidung zu treffen.

Unser Fazit

Der Verkauf einer geerbten Immobilie verlangt Fingerspitzengefühl, eine gute Planung und die Berücksichtigung rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen. Mit der richtigen Unterstützung können Sie den Prozess nicht nur stressfreier gestalten, sondern auch einen marktgerechten Verkaufserfolg erzielen.



Unsicher, wie Sie bei Ihrer Erbimmobilie am besten vorgehen sollen?

Sprechen Sie mit uns – wir beraten Sie persönlich, einfühlsam und kompetent.



Ihre Immobilienexperten

MITGLIEDSCHAFTEN



WAV IMMOBILIEN REUSCHENBACH GMBH

IMMOBILIENSHOP WESSELING

Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling
Tel.: 02236. 885 850
Fax: 02236. 885 8529

IMMOBILIENSHOP BRÜHL

Mühlenstraße 3-5
50321 Brühl
Tel.: 02232. 568 398
Fax: 02232. 159 080

BÜRO BORNHEIM

Termine nach
Vereinbarung
Tel.: 02227. 909 284
Fax: 02227. 909 286

