



**WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH**
GmbH



Immobilien *Magazin*

Ausgabe 1-2018 Bonn Rhein-Sieg

Immobilien und Wohnen

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?

Ermitteln Sie den überschlägigen Wert
Ihrer Immobilie online unter:

[immowertfinder.de](https://www.immowertfinder.de)

**Mit uns den besten Preis für
Ihre Immobilie erzielen!**



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

in diesem Jahr feiern wir unser 35-jähriges Firmenjubiläum. Zeit zum Feiern, aber auch Zeit Danke zu sagen.

Danke an unsere Kunden, die uns seit 35 Jahren vertrauen und unsere Dienstleistung in Anspruch nehmen. Wir sind stolz darauf, dass wir viele Kunden zu Stammkunden machen konnten.

Danke auch an unser gesamtes Team, das jeden Tag Höchstleistungen vollbringt um möglichst alle Kundenwünsche zu erfüllen.

Danke natürlich auch an meinen Vater, der das Unternehmen im Jahr 1982 gegründet hat und mich von Kindertagen an an die Immobilien herangeführt hat. Ihm verdanke ich auch meine Leidenschaft für Immobilien.

In den letzten 35 Jahren haben wir aber auch viele Veränderungen auf dem Immobilienmarkt und neue Vermarktungsmethoden erlebt. Unser Ziel war es immer, unsere Immobilienangebote mit den modernsten Möglichkeiten zu präsentieren. So gehörten wir damals zu den ersten Immobilienunternehmen in Deutschland, die auf virtuelle 360-Grad Besichtigungen gesetzt haben. Heute setzen wir mit Drohnenvideos die Immobilien unserer Auftraggeber ins rechte Licht.

Mit unserem Immobilienmagazin wollen wir Ihnen nicht nur eine Auswahl unserer aktuellen Immobilienangebote präsentieren, sondern auch interessante Informationen rund um Immobilien und Wohnen liefern. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Gerne können Sie uns bei allen Immobilienangelegenheiten ansprechen.



René Reuschenbach
Geschäftsführer

WAV Immobilien Reuschenbach GmbH



Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Bahnhofstraße 24, 50389 Wesseling
Telefon 02236. 885 850, Telefax 02236. 88585-29
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



Mögliche Fallstricke beim Gebrauchtimmobilienerwerb

Beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie werden viele Fehler gemacht. Die zehn häufigsten Fallstricke, auf die es zu achten gilt.

Von Bernhard Hoffmann

Zukunftsfähigkeit der Immobilie

Neben der Größe und Lage der Immobilie empfiehlt es sich zu prüfen, ob sie an künftige Bedürfnisse anpassbar ist. Können Räume verbunden werden, wenn die Kinder ausziehen? Kann bei einem Einfamilienhaus ein separater Eingang geschaffen beziehungsweise ein Teil der Wohnung abgetrennt und vermietet werden?

Planungsrecht

Das Planungsrecht legt fest, welche Gebäude und Nutzungen im Umfeld zulässig sind. Ein geplanter Anbau, eine Dachaufstockung oder Umnutzung muss mit diesen Richtlinien im Vorfeld abgeglichen werden.

Baugenehmigung

Nicht jedes Gebäude ist legal gebaut oder wird wie vorgesehen genutzt. Hier ist zu prüfen, ob dies mit der erteilten Baugenehmigung übereinstimmt. Zum Beispiel kann eine nicht genehmigte Nutzung in einem zur Wohnung umgebauten Dachboden oder Keller untersagt werden. Der Eigentümer einer nicht legalen Wohnung oder Teilfläche im Eigenheim verliert Kapital und unter Umständen eingeplanten Wohnraum.

Altlasten prüfen

Altlasten sind selten sichtbar, können aber sowohl den Wert als auch die Wohnqualität dramatisch mindern. Neben Altlasten im Boden empfiehlt es sich

ferner mögliche Gefahren im Gebäude zu klären. So wurde in den 1970er Jahren bei vielen Bauwerken Asbest verwendet. Neben den zu erwartenden Sanierungskosten ist der geringere Nachfrage beim Wiederverkauf und dem eigenen Wohlfühlaspekt bei den Kaufüberlegungen Rechnung zu tragen.

Baulasten

Grundbuch und Baulastenverzeichnis geben Auskunft darüber, ob und in welchem Umfang die Immobilie mit Rechten und Lasten belegt ist. Die einzelnen Belastungen sind abzuwägen. Zum Beispiel können sich Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten eines Nachbarn nachteilig auf die Bebaubarkeit und Wohnqualität auswirken.



Veränderbarkeit der Grundrisse

Die neuen vier Wände sollten möglichst alle Bedürfnisse des Käufers befriedigen. Die entscheidenden Fragen lauten: Ist die Immobilie und ihr Raumzuschnitt passend? Ist die gewünschte Flexibilität gegeben? Welche Anpassungen und Umbauten sind erforderlich? Sind die gewünschten Änderungen gemäß Baurecht genehmigungsfähig sowie bei Eigentumswohnungen zustimmungspflichtig?

Erhaltungs- und Sanierungszustand

Bauexperten erkennen, ob zurückliegende Sanierungen wie feuchte Wände nur mit Farbe kaschiert oder professionell instandgesetzt wurden. Mittels Begehung und Abgleich mit den Angaben des Eigentümers erschließt sich der Gebäudezustand. Vorgenommene und erforderliche Investitionen werden ermittelt und bilden die Basis für weitere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Renovierungskosten

Ein häufig unterschätzter Kostenpunkt sind die Sanierungs- und Renovierungskosten. Ein Beispiel hierfür ist die Elektrik. In Bestandsgebäuden werden Kabel und

Steckdosen oft willkürlich ergänzt. Wird beim Einzug eine Veränderung vorgenommen, haftet der Handwerker für die Sicherheit der Gesamtinstallation. Die Änderung zieht eventuell Folgekosten nach sich.

Besonderheiten Eigentumswohnungen

Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen haben zusätzliche Punkte zu beachten. Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft ist es von zentraler Bedeutung, ob Aufteilungsplan und Teilungserklärung mit der Baugenehmigung übereinstimmen. Sinnvoll ist es, die zurückliegenden vier Eigentümerprotokolle zu prüfen. Sie geben Auskunft über die Rücklagen der Gemeinschaft, ausgeführte Instandsetzungen, Betriebskosten oder Streitigkeiten.

Muskelhypothek und Mehrkosten

Viele Immobilienbesitzer überschätzen ihre handwerklichen Fähigkeiten bei Sanierungsarbeiten. Gleichzeitig werden die notwendige Zeit sowie ihre Ausgaben für Material und Maschinen unterschätzt. Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien lauern häufig Über-

raschungen. Die Erwerber sollten zu den kalkulierten Kosten einen Puffer von etwa zehn Prozent einplanen.



Bernhard Hoffmann

Absolvierte nach seinem Studium (Geschichte, Politik) eine Ausbildung zum Journalisten und ist seit 1996 als Journalist und Öffentlichkeitsarbeiter tätig. Seit rund zehn Jahren befasst er sich vorzugsweise mit immobilienwirtschaftlichen Themen

Architekten-Villa mit unverbaubarem Rheinblick in Süd-West-Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	1993
Ort:	53604 Bad Honnef
Etagen:	2
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 280 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 700 m ²
Stellplatzanzahl:	2
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	€ 799.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	1999
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas

Das Objekt

Genießen Sie den unverbaubaren Rheinblick vom Rolandsbogen bis Bad Godesberg, sowie den Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge, in bester Süd-West-Lage. Ihre neue Residenz schenkt Ihnen pures Urlaubsgefühl und bietet auch für das Arbeiten zu Hause die besten Aussichten.

Hennef-Zentrum: Top-Penthouse für höchste Ansprüche



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2105
Ort:	53773 Hennef
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 130 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Baujahr:	2004
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	78,9 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Ja
Energieausweisdatum:	11.08.2008
Ausweis gültig bis:	10.08.2018
Kaufpreis:	€ 539.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Herrliche Maisonettewohnung in sehr gefragter Lage von Hennef. Die offene Gestaltung und der Grundriss werden Sie begeistern.

Rarität: Freistehendes Haus mit ca. 1200 m² Bauland in Bonn



Objektart:	Häuser
Kennung:	2028
Ort:	53229 Bonn-Vilich
Etagen:	2
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 92 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1200 m ²
Stellplatzanzahl:	3
Baujahr:	1951
Modernisierung:	2013
Kaufpreis:	€ 559.000,00
Käuferprovision:	3,57 € inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses sehr gepflegte freistehende Einfamilienhaus mit Anbau und Garage bietet auf dem großen Grundstück noch reichlich Bauland. Die Gesamtgröße des Grundstücks misst ca. 1.200 m² und ist mit altem Baumbestand ruhig, am Ende einer Sackgasse, verkehrsberuhigt gelegen. Das Haus wurde 1950 massiv erbaut und immer während sehr gepflegt.

Ca. 110 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und fünf Zimmer.



Mehr Harmonie Zuhause mit Feng Shui

Interview von Julia Ceitlina

In der Wohnungsgestaltung fällt der Begriff Feng Shui immer öfter – nach fernöstlichen Prinzipien der Einrichtung, soll mehr Harmonie ins Haus gebracht und der Energiefluss aktiviert werden. Das wiederum soll zu mehr Wohlbefinden und einer besseren Lebensqualität Zuhause führen. Doch wie funktioniert Feng Shui genau? Im Interview hat uns Margarete Gold, Vorsitzende vom Berufsverband für Feng Shui, die aus China stammende Praktik näher erläutert.

Frau Gold, nach welchen Prinzipien funktioniert Feng Shui?

Margarete Gold: Es gibt drei grundlegende Prinzipien, auf die es im Feng Shui ankommt:

1. Der Chi Fluss – die unsichtbare Lebensenergie
2. Die fünf Elemente: Holz, Feuer, Erde, Metall und Wasser
3. Die Yin und Yang Themen

Im Grunde geht es im Feng Shui darum, den Chi-Fluss zu aktivieren und dafür zu sorgen, dass er nicht gestört oder gehindert wird. Je mehr Lebens-

energie sich nämlich in den Wohnräumen befindet, desto angenehmer lässt es sich darin wohnen.

Lässt sich mit Feng Shui etwas gegen Schlafprobleme machen?

Das Schlafzimmer ist ein Ort zum Erholen, daher ist es nach der Feng Shui Lehre auch wichtig, dass im Schlafraum das „Yin“ Element überwiegt. Yin steht für Ruhe, weiche Materialien und sanfte Farben. Im buddhistischen wird es auch als die weibliche Seite bezeichnet, während Yang für das Männliche steht. Wenn man das beispielsweise am Fußboden veranschaulichen möchte, kann man sagen, dass harte und glänzende Böden mehr den Yang

Anteil beinhalten, während in Teppich-Böden oder matten Fußböden der Yin Anteil überwiegt. Auch die Ausrichtung des Bettes spielt eine wichtige Rolle. Man sollte das Bett immer mit dem Blick zur Tür platzieren und mit dem Rücken zu einer Wand. Das gibt ein Gefühl von Sicherheit.

Wie kann man negative Energien loswerden, wenn man in ein neues Haus zieht?

Ein wichtiger Bestandteil des Feng Shui ist die energetische Hausreinigung. Im Feng Shui wird ein Gebäude als Energieträger betrachtet, der unterschiedliche Energiefelder in sich vereint. Solche Energien werden beispielsweise



Foto: © scorpp

durch Gedanken und Worte erzeugt. Auch Gegenstände und Möbelstücke sind Energieträger. So kann es dazu kommen, dass sich in den Räumen einer Wohnung alte und abgestandene Energie befinden, die sich negativ auf die Stimmung der Bewohner auswirken können. Eine energetische Hausreinigung soll für frischen Schwung sorgen und Platz für neue Energien schaffen. Am besten geeignet sind dafür Zeitpunkte, die einen Neustart erfordern, wie beispielsweise nach einem Umzug, einer Entrümpelung oder nach einer Scheidung oder Trennung.

Haben Sie einen einfachen Haushaltstipp, den man auch selbst Zuhause anwenden kann?

Es gibt viele Methoden und diese variieren nach den eigenen Vorlieben. Für jemanden der es gerne kuschelig und warm mag, empfehlen sich Räucherstäbchen oder Weihrauch. Wenn Sie den Geruch von Weihrauch oder Räucherstäbchen eher unangenehm finden, können Sie auch eine Schale mit Salzwasser oder einigen Tropfen ätherischer Öle wie Lavendel in Ihrer Wohnung platzieren. Wichtig ist es, vor jeder energetischen Reinigung die Wohnung gründlich aufzuräumen und von Altlasten zu befreien. Zur

energetischen Bodenreinigung eignet sich auch Salzwasser. Dazu gibt man einfach einige Löffel unbehandeltes Meersalz in das Wischwasser.

Sollte man auch bei Möbeln etwas beachten?

Ganz dunkle Möbel sind im Kinderzimmer beispielsweise eher unangebracht, genauso wie schwere Schränke. Da eignen sich eher helle Möbel. Außerdem ist es nicht empfehlenswert Möbel so zu platzieren, dass sie den Energiefluss negativ beeinflussen oder beim Laufen im Weg stehen. Es ist daher immer gut, genügend Freiraum zu haben. Die Anordnung der Möbel ist wichtig, damit eine harmonische Atmosphäre entstehen kann. Aber um das ganz genau zu sagen, bräuchte man einen Grundriss.

Was kann man in der Einrichtung falsch machen?

Entscheidend ist, dass Sie nichts in Ihre Wohnung oder Ihr Haus hängen oder stellen, was Ihnen nicht auch persönlich gefällt, selbst wenn das geschenkt ist. Wenn Sie also ein Bild nicht mögen, sollten Sie es auch nicht aufhängen. Auch einen Spiegel im Schlafzimmer halte ich nicht für optimal. Da

Ihre Energie durch den Spiegel quasi verdoppelt wird und man im Schlafzimmer aber runterkommen und entspannen soll.



Margarete Gold

Vorsitzende vom Berufsverband für Feng Shui und Geomantie

WALBERBERG: Freistehendes Zweifamilienhaus



Objektart:	Zweifamilienhaus
Kennung:	2093
Ort:	53332 Bornheim-Walberberg
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 208 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 670 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1961
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	185 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Ja
Energieausweisdatum:	12.02.2008
Ausweis gültig bis:	12.02.2018
Kaufpreis:	€ 349.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Von der vorderen Seite des Hauses haben Sie einen phantastischen Fernblick. Neben dem Kölner Dom sehen Sie die komplette Kölner Skyline, die Rheinebene und das Bergische Land.

WALBERBERG: Großzügige 3-Zimmerwohnung als Kapitalanlage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2017
Ort:	53332 Bornheim
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 111 m ²
Baujahr:	1940
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	101,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweisdatum:	18.11.2013
Ausweis gültig bis:	17.11.2023
Kaufpreis:	€ 155.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die vermietete 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zusätzlich gibt es in der Diele vor dem Schlafzimmer einen Bereich, der z.B. als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Haus und die Wohnung wurden in den letzten Jahren durchgreifend modernisiert.

Die Kaltmiete beträgt 700 EUR / Monat. Die Wohnung ist seit November 2015 an die jetzigen Mieter vermietet.

HÖHENLAGE: Kleines Haus mit Charme zum Schnäppchenpreis



Objektart:	Häuser
Kennung:	2108
Ort:	53347 Alfter
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 89 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 100 m ²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Nein
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1900
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuierung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	397,68 kWh/(m ² *a)
Energieausweisdatum:	18.11.2013
Ausweis gültig bis:	11.10.2026
Kaufpreis:	€ 119.000,00
Käuferprovision:	5,95% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das kleine Haus ist ideal für ein bis zwei Personen geeignet. Von der Haustür gelangen Sie direkt in die Küche. Von hier führen einige wenige Stufen ins Wohn- oder Esszimmer. Im Ober- und Dachgeschoss gibt es jeweils ein Zimmer, welches als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss.

Baugrundstück in ruhige Lage



Objektart:	Baugrund für Ein- / Zweifamilienhäuser
Kennung:	1983
Ort:	53773 Hennef
Grundstücksfläche:	ca. 502 m ²
Kaufpreis:	€ 78.000,00
Käuferprovision:	5,95 % inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses Grundstück in Hanglage liegt im Wohngebiet des Ortsteils Uckerath, in Hennef. In einer Anliegerstraße finden sie das nahezu rechteckige Grundstück, welches ca. 502m² misst. Es hat eine Breite von ca. 11m und eine Tiefe von ca. 47m. Die Straßenfront beträgt ebenfalls ca. 11m.



Damit der erste Eindruck sitzt

Sie verkaufen ein Einfamilienhaus. Von außen wunderschön, das sieht jeder auf den ersten Blick. Und innen? Die Geschmäcker sind verschiedenen. Was einem selbst gefällt, verstellt anderen möglicher Weise den Blick. Deshalb ist es beim Verkauf von Immobilien wichtig, Räume so zu präsentieren, dass Interessenten maximal inspiriert sind. Aber wie soll das gehen? Die holländische Firma Cubiqz hat sich darauf spezialisiert und vertreibt gut aussehende Pappmöbel, mit denen man Räume wie aus dem Katalog einrichten kann. Katinka Kolenaar erklärt im Interview wie das geht.

Frau Kolenaar, können Sie uns Ihr Konzept erklären?

Katinka Kolenaar: Also in erster Linie steckt die Idee dahinter, leerstehende Wohnungen mit Möbeln auszustatten.

Anfangen hat alles damit, dass wir Wohnungen eingerichtet haben mit richtigen Möbeln von Möbelausstattern. Das war allerdings sehr kostspielig und zeitaufwendig, da man ein Lager für die Möbel brauchte und Leute, die den Transport der Möbel übernehmen. Das wiederum führte zu längeren Lieferzeiten. Da ist uns irgendwann bewusst geworden, dass es auf diese Weise nicht so gut funktioniert und so kam die Frage auf, ob es nicht etwas geben kann, was unkomplizierter geht.

So kam es erstmals zu unserem Konzept mit den Pappmöbeln – um leerstehende Wohnungen einzurichten und auch Pappküchen. Dabei statten wir komplett alle Räume aus, also von Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche bis Büro.

Das heißt, der Hauptvorteil von eurem Konzept ist der finanzielle Aspekt?

In erster Linie ja. Meine Kollegin Cindy, die Innenarchitektin ist und für Projektentwickler die Einrichtung gemacht hat, hat immer davon berichtet, dass es insbesondere bei den Küchen lange Lieferzeiten gab. Zudem kommt noch, dass man sich bei einer echten Einrichtung auf eine Sache festlegen muss. Also eine Aufstellung und eine Farbe.

Da kann man nicht mal eben wechseln und dem Kunden andere Variationen aufzeigen. Das ist bei den Pappküchen anders, sie sind kostengünstig und man kann viele weitere Variationen vorzeigen.

Und warum ausgerechnet Pappe?

Pappe hat die Vorteile, dass es keine Lagerfläche braucht, weil man es flach verpacken kann und weil es kostengünstig ist. Außerdem ist es ein sehr leichtes Material und man kann es überall problemlos verstauen und transportieren. Man kann sozusagen ein ganzes Wohnzimmer im Familienauto transportieren. Bei Pappe denkt man zuerst an braune Kartons, aber natürlich sehen unsere Möbel nicht so aus. Sie sind alle so ver-



arbeitet, dass sie aussehen wie echte Möbel. Für alle Module gibt es maßgefertigte Bezüge in vielen Farbvarianten, die man selber wählen kann.

Für wen machen Sie das?

Zu unseren Kunden zählen vor allem Immobilienverkäufer, Makler, Projektentwickler, Wohnungsbaufirmen. Aber auch für Immobilieneigentümer, die das selber machen wollen, sind unsere Objekte geeignet.

Was ist der Trick?

Naja, um das am Beispiel zu veranschaulichen: Man hat ein leerstehendes Objekt. Da ist es schwierig zu visualisieren, wie es dann mit Möbeln aussehen wird. Außerdem wirken sich Möbelstücke auch auf die Raumgröße aus. Ein Raum mit einem Bett wirkt größer als einer ohne. Wenn man als Verkäufer seine Immobilie ins Internet stellt, macht das außerdem einen besseren Eindruck, wenn diese bereits mit Möbeln ausgestattet ist. Schließlich nehmen Kaufinteressenten immer dann Kontakt auf, wenn sie eine Wohnung attraktiv finden. Es sind also zwei wichtige Punkte: Die Darstellung im Internet, die zur Kontaktaufnahme verhelphen soll und die Präsentation der Immo-

bilie bei der Besichtigung. Es ist wichtig, dass die Räume auf keinen Fall leer sind oder schmutzig aussehen und dass eine positive Stimmung erzeugt wird.

Welche Möbelstücke haben Sie denn noch in Ihrem Sortiment? Kann man auch Einzelstücke bestellen?

Im Sortiment haben wir Pappküchen, Pappmöbel für das Wohnzimmer, Schlafzimmer und das Büro. Man kann die Produkte tatsächlich auch einzeln bestellen oder als Paket. Die Möbelstücke haben alle echte Abmessungen.

Sind die Möbel bundesweit zu haben?

Wir haben einen Onlineshop. Dort bieten wir unser gesamtes Sortiment an und man hat die Möglichkeit, nach eigenem Budget eine Einrichtung zusammenzustellen. Wenn unsere Kunden es wünschen, bieten wir zudem den Service an eine 3D-Zeichnung zum Grundriss zu liefern, sofern einer vorliegt.

Und was kostet so etwas?

Der durchschnittliche Preis für eine Standardküche liegt bei circa 250 Euro. Das

ist aber absolut größenabhängig. Wir bieten auch ganze Kücheninseln an im Wert von etwa 400 Euro.

Sind die Produkte denn wiederverwendbar? Im Grunde können die an den neuen Eigentümer ja gleich mitverkauft werden.

Absolut. Die Pappmöbel lassen sich alle zusammenfolden und beim nächsten Verkauf oder Projekt wieder aufbauen.



Katinka Kolenaar

Inhaberin der Firma Cubiqz

Zwei Häuser zum Preis von einem Haus



Objektart:	Häuser
Kennung:	2118
Ort:	53757 Sankt Augustin
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 460 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	Ende 2018 - nach Absprache
Baujahr:	1975
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Kaufpreis:	€ 199.900,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses Angebot besteht aus zwei Häusern, welche auf einem Grundstück errichtet wurden. Entlang der Straße befindet sich ein Fachwerkhaus, welches noch saniert

werden muss. Das Haus im hinteren Teil des Grundstücks wurde in den 1970er Jahren errichtet und muss ebenfalls modernisiert werden.

Wohnen auf einer Ebene - Bungalow mit großem Garten in Hennef



Objektart:	Häuser
Kennung:	2063
Ort:	53773 Hennef
Etagen:	1
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 652 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Baujahr:	1974
Heizungsart:	Öl-Heizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	228 kWh/(m ² *a)
Energieausweisdatum:	30.09.2008
Ausweis gültig bis:	30.09.2018
Modernisierung:	2002
Kaufpreis:	€ 249.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses Fertighaus aus Massiv-Elementen wurde 1974 im Bungalow-Stil auf einem ca. 652m² großen Eckgrundstück

erbaut und bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie auf einer Ebene.

VILLIP: Baugrundstück für Doppelhaus oder freistehendes Einfamilienhaus mit Fernblick



Objektart:	Grundstücke
Kennung:	2042
Ort:	53343 Wachtberg
Grundstücksfläche:	ca. 1150 m ²
Kaufpreis:	€ 310.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Wir bieten Ihnen hier ein ca. 1.150 m² großes Grundstück in Wachtberg-Villip an. Das Grundstück ist herrlich in der Natur gelegen und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet.

Vom Dachgeschoss werden Sie später einen schönen Fernblick zum Siebengebirge haben.

Neuwertige Doppelhaushälfte, mit viel Platz für ihre Familie, in begehrter Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2062
Ort:	53639 Königswinter
Etagen:	2
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 500 m ²
Baujahr:	2010
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Erdgas schwer
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	89 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Ja
Energieausweisdatum:	31.10.2017
Ausweis gültig bis:	31.10.2027
Kaufpreis:	€ 479.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2010 massiv gebaut und bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und ausgebautem Dachgeschoss Platz für die gesamte Familie. Das moderne und sehr hell gestaltete Haus wurde im Jahr 2010 vollunterkellert und massiv auf einem Grundstück von ca. 500m² Größe erbaut. Das

Besondere an diesem Haus sind die gegenüberliegenden Hauseingänge die voneinander, nicht einsehbar, getrennt sind und so das Gefühl eines freistehenden Einfamilienhauses vermitteln.



Wohneigentum macht glücklich

Eine eigene Immobilie zu kaufen ist die Traumvorstellung vieler Menschen. Unabhängig sein vom Vermieter, freie Gestaltungsmöglichkeiten haben und sich den Wunsch nach mehr Sicherheit und Komfort erfüllen. Forscher der Hohenheim Universität haben nun eine Glücksstudie durchgeführt und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass Wohneigentum zum Glück beiträgt. Dazu haben die Wissenschaftler 2.788 Personen in Baden-Württemberg und 1.442 im restlichen Deutschland im Alter ab 18 Jahren zum Thema Glück und Wohneigentum befragt.

Da Glück nicht objektiv ist, sondern auf subjektives Empfinden beruht, haben viele Menschen in der Hinsicht ihre ganz eigenen Vorstellungen. Geschmäcker sind bekanntlich verschieden, wenn es um Kleidung, Essen, den perfekten Urlaubsort oder den passenden Partner geht. Kann man unter diesen Umständen überhaupt eine klare Definition von Glück aufstellen? Dr. Frank Brettschneider von der Uni-

versität Hohenheim behauptet, dass es möglich ist.

Er ist der Frage nach dem Glück näher auf den Grund gegangen und hat im Auftrag der LBS Stiftung Bauen und Wohnen eine „Glücksstudie“ durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden sieben Faktoren ergründet, die zu einer Grundzufriedenheit im Leben beitragen. Dazu gehört nebst Gesundheit,

finanzieller Sicherheit und einer intakten Partnerschaft auch das Wohneigentum. Ein eigenes Domizil ist nämlich nicht nur eine gute Kapitalanlage, sondern auch ein wichtiger Bestandteil eines glücklichen und komfortablen Lebens. So gaben knapp zwei Drittel der Eigentümer in Deutschland an, dass ihre eigene Bleibe sie glücklich mache. 36 Prozent der Mieter gaben an, sich ein Eigenheim zu wünschen.



Unabhängig im Eigenheim

Mit den eigenen vier Wänden unabhängiger, hat mehr Gestaltungsmöglichkeiten, muss sich keine Gedanken um die Miete machen und hat zudem auch eine stärkere Verbundenheit zum Wohnort. Demnach gelten Eigentümer im Vergleich zu den Mietern als Spitzenreiter in puncto Glückseligkeit. 60 Prozent der Eigentümer gaben an, im Augenblick sehr glücklich zu sein. Bei den Mietern waren es 43 Prozent.

Lage und Nachbarschaft sind wesentlich

Doch nicht alleine der Besitz von Wohneigentum ist ausschlaggebend. Auch Lage, Ausstattung, Nachbar-

schaft und Wohnungsgröße sind Kriterien die entscheidend sind. Schließlich lebt es sich deutlich angenehmer, wenn man sich mit den Nachbarn versteht und nachts aufgrund eines ruhigen Umfelds gut schlafen kann. Auch die Entfernung zur Arbeitsstelle ist von Bedeutung.

Mehr soziales Engagement

Laut der Studie sind die eigenen vier Wände auch förderlich für das gesellschaftliche Zusammenleben. Während Mieter häufiger umziehen – und daher eine geringere Verbundenheit zum Wohnort haben, sind Immobilienbesitzer fest verwurzelt und nehmen auch aktiver an ihrer Umgebung teil. Sie kaufen häufiger regionale Lebensmittel, haben mehr Freunde in der Re-

gion, Interesse am Nachbarschaftsgeschehen und engagieren sich häufiger ehrenamtlich. Das bestätigen die Zahlen aus der Umfrage: Bei den Immobilienbesitzern gaben 64 Prozent an, sich zur Region verbunden zu fühlen, während es bei den Mietern knapp die Hälfte ist.

Zudem konnten die Forscher auch feststellen, dass bereits die Entscheidung zum Kauf einer Immobilie bei vielen Menschen besondere Glücksgefühle auslöst. Dazu kommt dann auch der Einzug und die Zahlung der letzten Rate. Trennungen von Partnern und der Auszug der Kinder zählen hingegen zu den Glücksdämpfern.

Geräumige Wohnung vor den Toren Bonns



Objektart:	Wohnungen	Baujahr:	1984
Kennung:	2107	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	53347 Alfter		
Zimmer:	2		
Wohnfläche:	ca. 89 m ²		
Stellplatzanzahl:	1		
Balkon/Terrasse:	Ja		
Bezugstermin:	01.02.2018		
Kaufpreis:	€ 164.000,00		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Kapitalanlage in ruhiger und zentraler Lage



Objektart:	Häuser	Baujahr:	1988
Kennung:	2014	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	53501 Grafschaft	Befeuerung:	Gas
Zimmer:	6		
Wohnfläche:	ca. 140 m ²		
Grundstücksfläche:	ca. 599 m ²		
Balkon/Terrasse:	Ja		
Kaufpreis:	€ 299.900,00		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

VILLIP: Baugrundstücke für 2 Doppelhäuser oder 2 freistehende Einfamilienhäuser



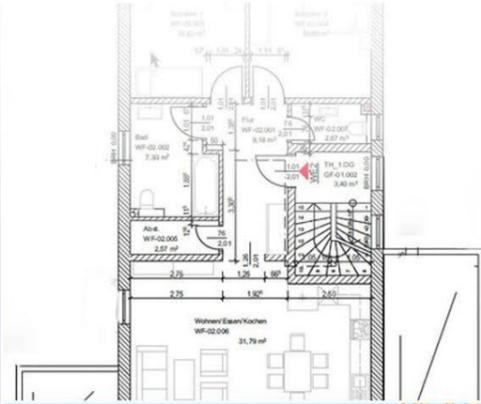
Objektart:	Grundstücke
Kennung:	2041
Ort:	53343 Wachtberg
Grundstücksfläche:	ca. 1200 m ²
Kaufpreis:	€ 360.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Ihr Grundstück - Ihre Auszeit, ländlich und ruhig nahe Königswinter



Objektart:	Grundstücke
Kennung:	2073
Ort:	53567 Buchholz
Grundstücksfläche:	ca. 911 m ²
Kaufpreis:	€ 59.000,00
Käuferprovision	5,95% inkl. 19% MwSt.

Aktuelle Neubauangebote



☎ 02236 885 850

OBJEKTNUMMER
1936

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
93,00 m²

BAUJAHR
2017/2018

HEIZUNGSART
Zentral

ENERGIEAUSWEIS
Bedarf / 21.60 kWh/(m² · a)

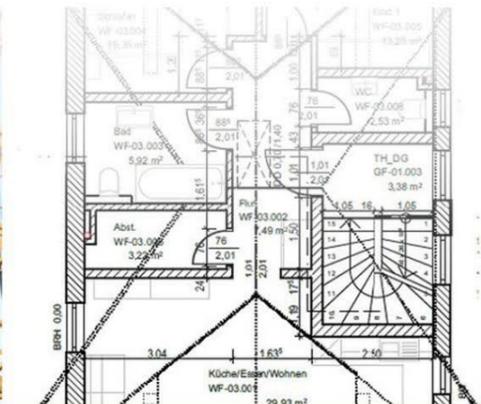
STELLPLÄTZE / GARAGEN
1

KAUFPREIS
259.950 €

3,57%

WESSELING

NEUBAU - Dreizimmerwohnung (1. Obergeschoss) in Zentrumsnähe



☎ 02236 885 850

OBJEKTNUMMER
1937

OBJEKTTYP
Dachgeschosswohnung

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
82,00 m²

BAUJAHR
2017/2018

HEIZUNGSART
Zentral

ENERGIEAUSWEIS
Bedarf / 21.60 kWh/(m² · a)

KAUFPREIS
229.950 €

3,57%

WESSELING

NEUBAU - Dreizimmerwohnung (Dachgeschoss) in Zentrumsnähe



Was ist meine Immobilie wert?

Wer seine Immobilie verkaufen will, möchte kein Geld durch einen zu niedrigen Angebotspreis verschenken aber auch keine potenziellen Interessenten mit einem zu hohen Angebotspreis abschrecken. Daher ist der richtige Angebotspreis der Schlüssel zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf.

Wir kennen die aktuelle Marktlage und ermitteln den Wert Ihrer Immobilie nach der ImmoWertV und nach §194 BauGB. Wenn Sie uns mit der Vermarktung Ihrer Immobilie beauftragen, ist die Wertermittlung selbstverständlich kostenfrei.

Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie!

René Reuschenbach
Zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung (TÜV)



Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder Besuch

Immobilienshop Brühl
Uhlstraße 67
50321 Brühl

Immobilienshop Wesseling
Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling

Büro Bonn / Bornheim
Am Zidderwald 3
53332 Bornheim

Telefon 02232. 568 398
Telefax 02232. 159 080
E-Mail: info@wav-immobilien.de

Telefon 02236. 885 85-0
Telefax 02236. 885 85-29

Telefon 02227. 909 284
Telefax 02236. 885 85-29