



**WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH**
GmbH



Was ist meine Immobilie wirklich wert?
In wenigen Schritten zum Marktwert Ihrer Immobilie.

- ✓ fachgerecht nach Sach- und Ertragswertverfahren
- ✓ sicher und zuverlässig
- ✓ unverbindlich und kostenlos

 **Immobilie jetzt bewerten >**

Mehr auf www.immowertfinder.de

Immobilien *Magazin*

Ausgabe 1-2018 Köln Rhein-Erft

Immobilien und Wohnen

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?

Ermitteln Sie den überschlägigen Wert Ihrer Immobilie online unter:

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 Gebrauchtimmobilienkau

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 geringeren 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

BERZDORF: Saniertes Zweifamilienhaus mit Baugrundstück



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	1852
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	9
Wohnfläche:	ca. 240 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2750 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	€ 639.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	1902
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	248,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Energieausweisdatum:	06.07.2016
Ausweis gültig bis:	05.07.2026

Das Objekt

Das 1902 errichtete Zweifamilienhaus wurde seit dem Jahr 1996 komplett modernisiert. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 80 m² große Dreizimmerwohnung, die derzeit vermietet ist. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind zu einer großen Wohnung verbunden. Es ist aber auch denkbar die beiden Etagen zu trennen und hier zwei jeweils ca. 80 m² große Dreizimmerwohnungen zu erstellen. Rechts neben dem Haus befindet sich ein Baugrundstück. Hier könnte z.B. ein Einfamilienhaus oder ein weiteres Mehrfamilienhaus errichtet werden. Das bestehende Haus kann in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Mehrfamilienhaus in der Brühler City



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	1888
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 260 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 144 m ²
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	1975
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	131,9 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Nein
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweisdatum:	26.09.2016
Ausweis gültig bis:	26.09.2026
Modernisierung:	2016
Kaufpreis:	€ 525.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1975 als Einfamilienhaus errichtet und vor einigen Jahren mit einem Anbau als Mehrfamilienhaus umgebaut. Im Erdgeschoss liegt die Garage mit Platz für 2-3 PKWs, die hintereinander abgestellt werden können.

Jugendstilvilla begehrter Lage sucht Kapitalanleger

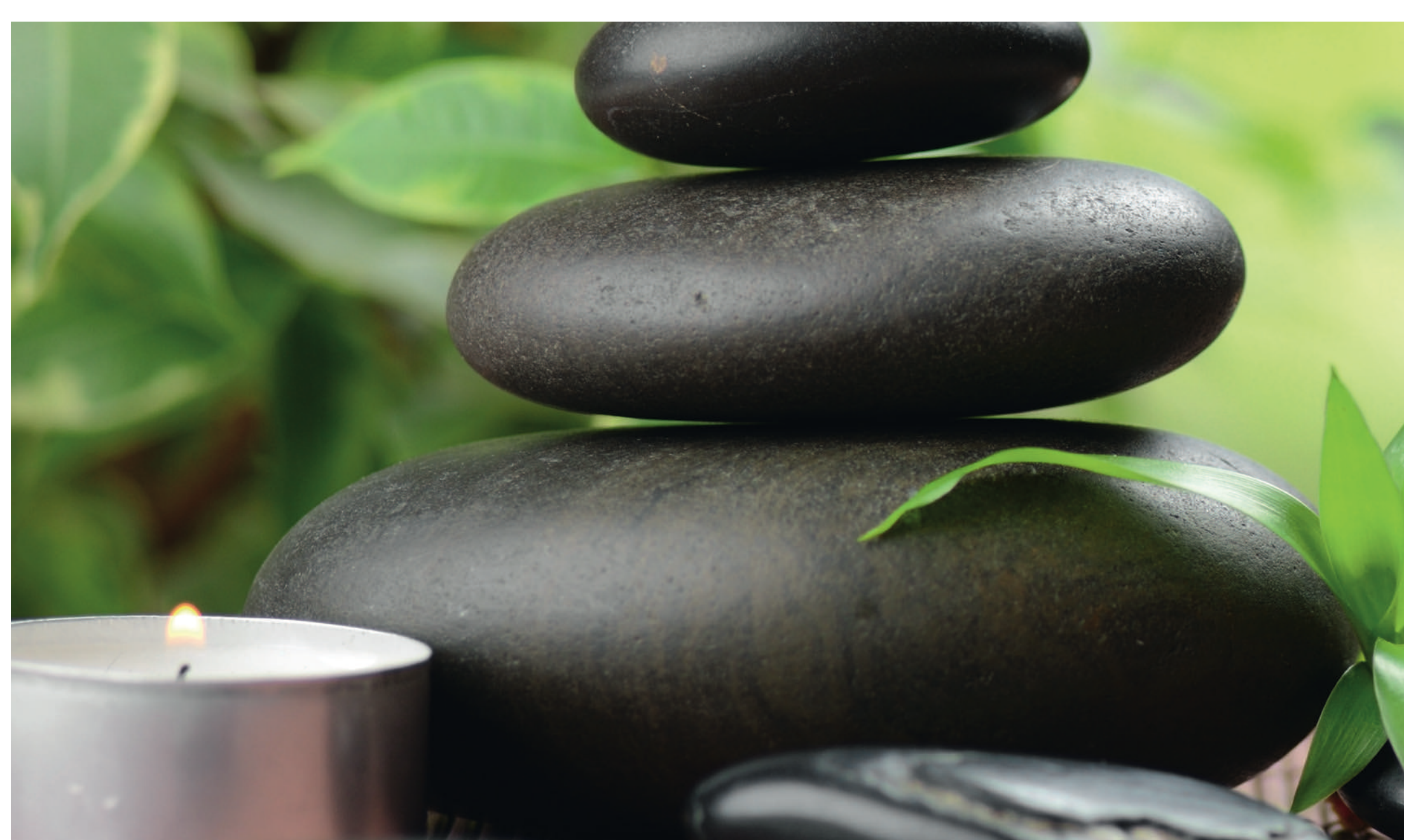


Objektart:	Mehrfamilienhaus (Invest.)
Kennung:	1896
Ort:	50999 Köln
Etagen:	3
Wohnfläche:	ca. 200 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 784 m ²
Baujahr:	1906
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	119,3 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Nein
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweisdatum:	23.09.2016
Ausweis gültig bis:	23.09.2026
Modernisierung:	2014
Kaufpreis:	€ 850.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Jugendstilvilla wurde 1906 massiv erbaut und misst ca. 200 m² Wohnfläche. In den 60'ern wurden aus dem Einfamilienhaus Wohnfläche für drei Familien geschaffen und auf drei Ebenen aufgeteilt, die je eine abgeschlossene Wohnung beherbergen.

Viele Elemente aus dem Baujahr wurden pfleglich erhalten und geben dem Haus den Charme aus der vergangenen Zeit.



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

Tolle Maisonettewohnung in ruhigem 4-Familienhaus



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	1957
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	4
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 128 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1982
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	105,8 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Ja
Energieausweisdatum:	06.07.2011
Ausweis gültig bis:	05.07.2021
Kaufpreis:	€ 249.900,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Maisonettewohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses. Zur Wohnung gehört eine Doppelgarage.

GENERATIONENHAUS: Top modernisiertes Haus in Godorf



Objektart:	Häuser
Kennung:	1977
Ort:	50997 Köln
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 145 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 210 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	Ende 2017
Baujahr:	1923
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	233,16 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Nein
Energieeffizienzklasse:	G
Energieausweisdatum:	16.03.2017
Ausweis gültig bis:	16.03.2027
Kaufpreis:	€ 250.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1923 errichtet und in den letzten Jahren aufwändig modernisiert. Das Haus lässt sich optimal als Generationenhaus nutzen, bei dem die Großeltern im Erdgeschoss wohnen und die Kinder bzw. Enkel im Ober- und Dachgeschoss.

Immendorf: Zwei Häuser, Einliegerwohnung und großer Garten mit Fernblick



Objektart:	Häuser
Kennung:	2001
Ort:	50997 Köln
Zimmer:	9
Wohnfläche:	ca. 237 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 798 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	1935
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Kaufpreis:	€ 495.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die angebotene Immobilie bietet ca. 237 m² Wohnfläche verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, zwei davon in freistehenden Einfamilienhäusern und eine Einliegerwohnung. Die Häuser wurden im Jahr 1935 errichtet und im Jahr 2013 komplett saniert.

WALBERBERG: Freistehendes Zweifamilienhaus mit Domblick



Objektart:	Zweifamilienhaus
Kennung:	2033
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.



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.

Angefangen 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 verhelfen 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 zusammenfalten und beim nächsten Verkauf oder Projekt wieder aufbauen.



Katinka Kolenaar

Inhaberin der Firma Cubiqz

Junges, freistehendes Einfamilienhaus auf dem Eichholzer Acker



Objektart:	Häuser
Kennung:	2059
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 448 m ²
Stellplatzanzahl:	3
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	2014
Heizungsart:	Wärmepumpe
Befuerung:	Wärmepumpe
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	25,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweisdatum:	28.03.2014
Ausweis gültig bis:	27.03.2024
Kaufpreis:	€ 349.900,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2014 im Neubaugebiet Eichholzer Acker in Keldenich errichtet. Der Grundriss des Hauses ist ideal für kleinere Familien oder auch kinderlose Paare geeignet.

Freistehendes Einfamilienhaus für die ganze Familie!



Objektart:	Häuser
Kennung:	2060
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	2
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 160 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 646 m ²
Stellplatzanzahl:	3
Balkon/Terrasse:	Ja
Baujahr:	1965
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	307,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieausweisdatum:	09.07.2014
Ausweis gültig bis:	09.07.2024
Modernisierung:	2017
Kaufpreis:	€ 395.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das freistehende Einfamilienhaus in Ortsteil Brühl-Schwadorf wurde um ca. 1900 erbaut, der Anbau erfolgte im Jahr 1965.

Der Grundriss des Hauses ist ideal für Familien geeignet.

BRÜHL ZENTRUM: Haus mit Potenzial in zentraler Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2061
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	3
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 115 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 260 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1911
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweis:	Liegt noch nicht vor
Kaufpreis:	€ 249.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen Einfamilienhaus/ 2-Generationenhaus in absolut zentraler Lage und möchten dennoch Ruhe und Entspannung in Ihren eigenen vier Wänden?

Dann können Sie in diesem Haus Ihre Wünsche und Vorstellungen verwirklichen mitten in Brühl!

Mehrgenerationenhaus in ruhiger Zentrums Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2065
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 190 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 312 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	01.08.2018
Baujahr:	1996
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Mit Warmwasser:	Nein
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieausweisdatum:	22.11.2017
Ausweis gültig bis:	21.11.2027
Kaufpreis:	€ 399.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1996 in Massivbauweise errichtet. Aktuell befindet sich im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils eine abgeschlossene Zweizimmerwohnung. Diese wurden bisher als Mehrgenerationenhaus genutzt. Das Haus ist aber auch ideal als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar.

Es ist komplett unterkellert, u.a. gibt es hier einen großen Hobbyraum. Vom Hobbyraum führt eine Kelleraußentreppe direkt in den Garten.

Neben dem Haus befindet sich eine Garage, die zum Garten hin offen ist und mit einem Anbau erweitert wurde. Der Garten selber verfügt über eine große Terrasse und ist pflegeleicht angelegt.



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.



Foto: © forco

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.

Gut vermietete Wohnung im Wesseling Zentrum



Objektart:	Wohnungen	Baujahr:	1982
Kennung:	2066	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50389 Wesseling	Befuerung:	Gas
Zimmer:	1	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche:	ca. 37 m ²	Energiekennwert:	139,1 kWh/(m ² *a)
Stellplatzanzahl:	1	Energieausweisdatu m:	17.04.2008
Balkon/Terrasse:	Ja	Ausweis gültig bis:	16.04.2018
Kaufpreis:	€ 69.500,00		
Käuferprovision	5,95% inkl. 19% MwSt.		

MÜNGERSDORF: Kleines Mehrfamilienhaus in gefragter Lage



Objektart:	Mehrfamilienhaus	Baujahr:	1956
Kennung:	2078	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50933 Köln	Befuerung:	Gas
Zimmer:	8	Energieausweis	Liegt noch nicht vor
Wohnfläche:	ca. 190 m ²		
Grundstücksfläche:	ca. 659 m ²		
Stellplatzanzahl:	4		
Balkon/Terrasse:	Ja		
Kaufpreis:	€ 399.000,00		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

BADORF: Dreifamilienhaus sucht Kapitalanleger



Objektart:	Mehrfamilienhaus (Invest.)	Baujahr:	1972
Kennung:	2080	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50321 Brühl	Befuerung:	Öl
Zimmer:	9	Energieausweis:	Liegt noch nicht vor
Wohnfläche:	ca. 235 m ²		
Grundstücksfläche:	ca. 500 m ²		
Balkon/Terrasse:	Ja		
Kaufpreis:	€ 349.000,00		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

BERZDORF: Mehrgenerationenhaus mit Platz satt!



Objektart:	Häuser	Baujahr:	1910
Kennung:	2081	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50389 Wesseling	Befuerung:	Öl
Zimmer:	7	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche:	ca. 220 m ²	Energiekennwert:	250,1 kWh/(m ² *a)
Grundstücksfläche:	ca. 369 m ²		
Balkon/Terrasse:	Ja		
Bezugstermin:	nach Absprache		
Kaufpreis:	€ 479.000,00		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Aktuelle Neubauangebote



☎ 02236 885 850

OBJEKTNUMMER
1936

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
93,00 m²

BAUJAHR
2017/2018

HEIZUNGSART
Zentral

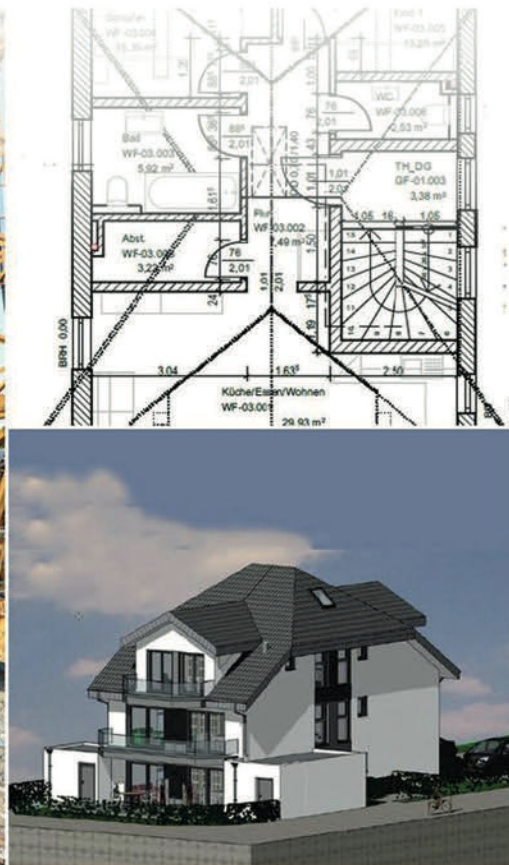
ENERGIEAUSWEIS
Bedarf / 21.60 kWh/(m² · a)

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

Für weitere Informationen geben Sie die Objektnummer auf <http://wav-immo.de> ein



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