

ZUHAUSE

Das Immobilienmagazin für Leben und Wohnen in unserer Region



IM UMKREIS DES WILLEM
lässt es sich trefflich leben Seite 6



PROJEKTBERICHT
BAUBEGINN AN DER SCHWEIZ Seite 10



IMMOBILIENANGEBOTE
OBJEKTE UND PROJEKTE Seiten 8+9



VERANSTALTUNGSTIPP
HERBSTZEITLOS® Seite 13

BRAND & CO.
seit 1984



DAS TEAM

**MAKLERKONTOR BRAND & CO.
IMMOBILIENMAKLER GMBH & CO. KG**



Liebe Leserin, lieber Leser,

heute halten Sie die erste Ausgabe unseres Immobilienmagazins in der Hand. Damit bieten wir Ihnen eine Mischung aus kurzweiligen Berichten zum Thema Wohnen und Leben sowie eine Auswahl unserer aktuellen Verkaufsimmobilien. Nicht nur in den Ballungszentren sind Immobilien begehrt wie nie. Gleichzeitig sind die Kreditzinsen weiterhin konstant niedrig. Wenn Sie Ihre Chancen als Verkäufer oder Käufer nutzen möchten, sprechen Sie uns an. Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um das Thema Immobilie.

In den zahlreichen Gesprächen mit unseren Mandanten zeigt sich immer wieder, dass die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie selten nur auf Basis von Zahlen und Fakten getroffen wird. Ausschlaggebend ist vielmehr die emotionale Komponente. So stellt sich der Käufer die Frage: „Ist diese Immobilie für mich und meine Familie das passende Zuhause?“

Wir meinen, das wir daher mit „ZUHAUSE“ den passenden Titel für unser Magazin gefunden haben.

Viel Vergnügen beim Lesen wünscht Ihnen

Dipl.-Ing. Frank Viseneber
Prokurist

BRAND & CO.
seit 1984

**MAKLERKONTOR BRAND & CO.
IMMOBILIENMAKLER GMBH & CO. KG**
Morsbachallee 8 - 10
D-32545 Bad Oeynhausen

Tel. +49 (0)5731 - 17 75-50
Fax +49 (0)5731 - 17 75-59
immobilien@brand-partner.de
www.brand-partner.de

IMPRESSUM

Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG, Morsbachallee 8-10, 32545 Bad Oeynhausen
Telefon: (05731) 1775-50, Fax: -67, Mail: immobilien@brand-partner.de, Handelsregister: AG Bad Oeynhausen HRA 2304, USt.-Ident-Nr.: DE200118194
Verantwortlich im Sinne des Presserechts: GF Dipl.-Ök. Jörg-Dieter Brand, Telefon: (05731) 1775-99, Telefax: -67, Mail: info@brand-partner.de

Bildquellen, sofern nicht am Foto:

©chamillew, Adobe Stock ©Monkey Business, Adobe Stock ©bierwirm, Adobe Stock ©Photographee.eu, Adobe Stock ©bluedesign, Adobe Stock

GLC - Offensive bei Bollmeyer. Vorführwagen mit top Finanzierung.



Viel Raum für Ihre Träume.

Genießen Sie Allrad, Luxus, Sicherheit, Komfort und Fahrspaß in Ihrem GLC-Traummodell. Bollmeyer hat jetzt Spitzenangebote! Wir beraten Sie gerne bei uns im Autohaus in Bünde, Herford oder Bad Oeynhausen.

Mercedes-Benz GLC 250 4MATIC (EU6)¹

111094

Ausstattungsdetails: EZ 08/2018, obsidianschwarz metallic, AMG Line Interieur, 43,2 cm (17") Leichtmetallräder, 5-Doppelspeichen-Design, LED High Performance-Scheinwerfer, Sitzkomfort-Paket und Sitzheizung (vorne), Park-Paket, KEYLESS-GO Start-Funktion, Flottenpaket mit Navigation uvm.

¹Kraftstoffverbrauch innerorts/außerorts/kombiniert:
8,1/5,6/6,5 l/100 km; CO₂-Emissionen kombiniert: 152 g/km.

²Ein Plus3-Finanzierungsbeispiel der Mercedes-Benz Bank AG, Siemensstr. 7, 70469 Stuttgart. Ist der Darlehens-/Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 495 BGB. Solange der Vorrat reicht.

Plus3 Finanzierungsbeispiel:

Mercedes-Benz GLC 250 4MATIC (EU6)^{1,2}

Kaufpreis inkl. ges. USt. (19 %)	47.421,50 €
abzüglich Anzahlung (16 %)	7.900,00 €
Gesamtkreditbetrag	39.521,50 €
Zinsen	3.848,54 €
Sollzins gebunden p.a.	2,95 %
Effektiver Jahreszins	2,99 %
Laufzeit	48 Monate
Gesamtlaufleistung	60.000 km
Gesamtbetrag des Darlehens	43.370,04 €
Schlussrate	25.133,40€

48 mtl. Gesamtfinanzierungsrate á **379,00 €**

Mercedes-Benz

Das Beste oder nichts.



Anbieter: Daimler AG, Mercedesstraße 137, 70327 Stuttgart, Partner vor Ort:

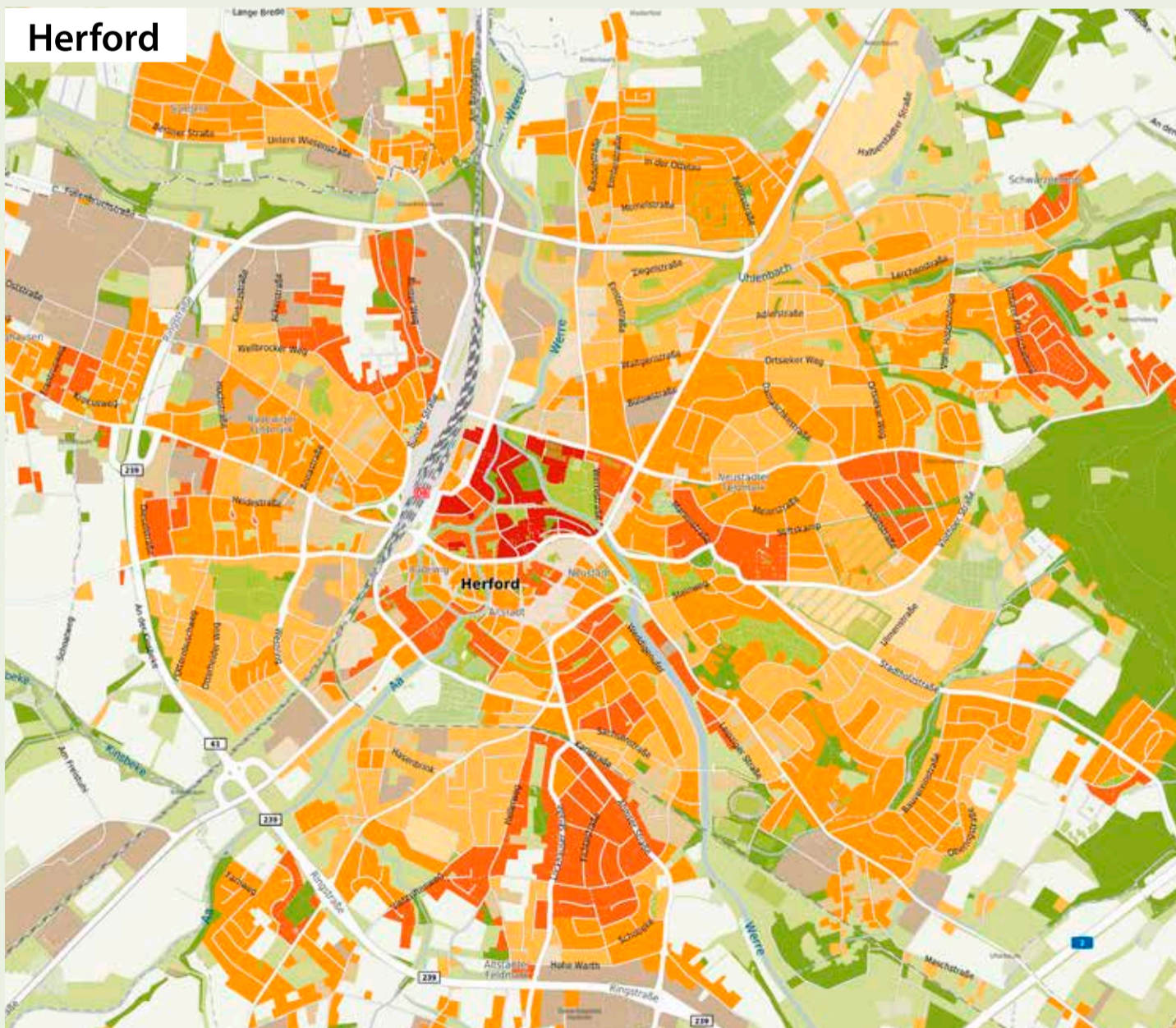
BOLLMAYER

Bollmeyer GmbH & Co. KG, Autorisierter Mercedes-Benz Verkauf und Service
Herforder Str. 125, 32257 Bünde, Tel.: 05223 8209-0, Bielefelder Str. 48, 32051 Herford, Tel. 05221 1055-0
Am Kokturkanal 11, 32545 Bad Oeynhausen, Tel.: 05731 2501-0, info@bollmeyer.de, www.bollmeyer.de

Bad Oeynhausen & Löhne



Herford



Kaufpreis-Trend für Bestandsimmobilien im letzten Jahr

Häuser zum Kauf in Bad Oeynhausen



Häuser zum Kauf in Löhne



Häuser zum Kauf in Herford





Immobilien in der ostwestfälischen Region sind weiterhin eine stabile Geldanlage!

Die Region Ostwestfalen-Lippe mit ihrem Oberzentrum Bielefeld ist mit gut zwei Millionen Einwohnern und einem Bruttoinlandsprodukt von knapp 60 Milliarden Euro eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland.

Das wirkt sich positiv auf den Immobilienmarkt aus. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Gleichzeitig war der Preisanstieg nur moderat.

Aktuell wird der Immobilienmarkt durch die nach wie vor günstigen Zinsen begünstigt. Auf der Suche nach sicheren Investments bleiben Kapitalanleger zudem der Immobilie treu. Kurzfristig gehen wir daher weiterhin von einem moderaten Preisanstieg bei weiterhin guter Nachfrage aus. Die Gefahr einer Immobilienblase sehen wir bei den erzielbaren Preisen im Verhältnis zu den ebenfalls gestiegenen Mieten nicht.

Wie sich der Immobilienmarkt in unserer Region entwickelt hängt neben der Zinsentwicklung im Wesentlichen von den (globalen) politischen Rahmenbedingungen ab.

Wenn Sie wissen möchten, was Ihre Immobilie Wert ist, dann verlassen Sie sich im Verkaufsfall gerne auf unsere jahrzehntelange Expertise.



Uwe Schormann

Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG
 Telefon: (05731) 1775-60, Mail: u.schormann@brand-partner.de

Wohnungen zum Kauf in Bad Oeynhausen



Wohnungen zum Kauf in Löhne



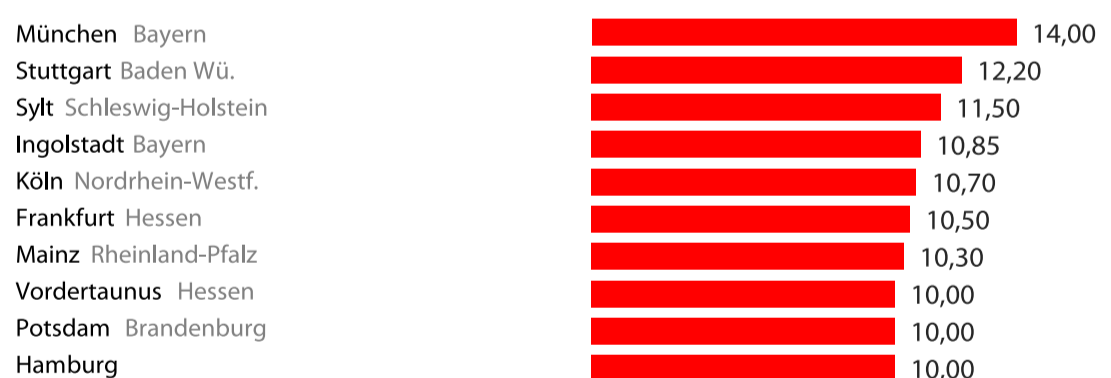
Wohnungen zum Kauf in Herford



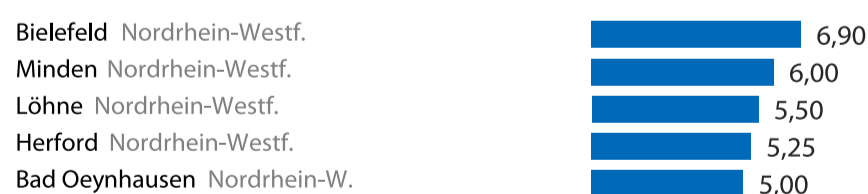
Quelle: ImmobilienScout24, 2. Quartal 2018

Kaltmiete in EURO pro Quadratmeter:

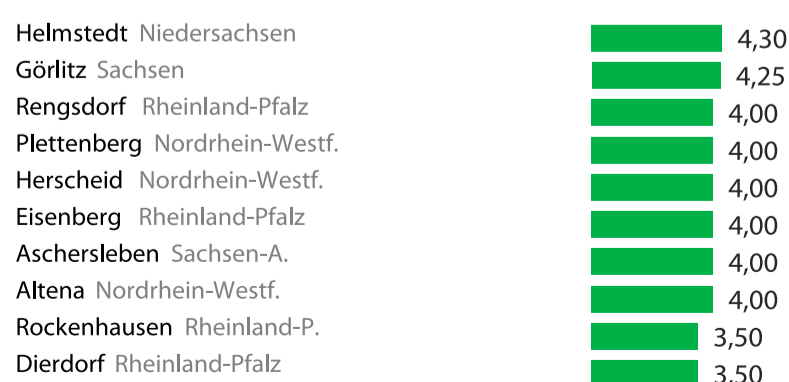
Hier wohnt man am teuersten



Ausgewählte Regionen



Hier wohnt man am günstigsten



FRISCH SANIERT ...

und mit neuem Besucher-Zentrum lockt das Kaiser-Wilhelm-Denkmal seit Sommer 2018 wieder viele Touristen nach Porta Westfalica.

Im Ringsockel des Denkmals befinden sich nun ein Restaurant und ein Besucherzentrum mit riesigen Panorama-Fenstern. Dort erhalten die Besucher Informationen zur wechselvollen Vergangenheit des Berges von der Römerzeit in Germanien über Preußens Pathos bis zum Elend der Zwangsarbeiter während des Zweiten Weltkrieges in den Stollen direkt unter dem Monument. Bis zu 150.000 Besucher erwartet der Landschaftsverband Westfalen-Lippe pro Jahr. Das Denkmal hoch oben über der Weser und dem Wiehengebirge ist an der Grenze zu Niedersachsen von weitem zu erkennen. Für Reisende auf der Autobahn A2 oder der Bahnlinie von Berlin in Richtung Ruhrgebiet ist das Denkmal, das 1896 eröffnet wurde, das Tor zu NRW.

Die neue Ringterrasse, das LWL-Besucherzentrum und das Restaurant „Wilhelm 1896“ begeistern mittlerweile zahlreiche Besucherinnen und Besucher. Sie thronen über der Pforte zu Westfalen und werden bei kaiserlichen Aussichten zum Genießer. Unter den neu geschaffenen Arkadengängen und auf der Besucherterrasse kann man den Blick über die einzigartige Kulisse zwischen Wiehen- und Wesergebirge und das „blaue Band der Weser“ schweifen lassen. Das Verweilen wird zu einem besonderen Erlebnis.

Wilhelm I. (1797-1888) war der erste deutsche Kaiser nach der Reichsgründung von 1871. Das Wilhelms-Denkmal gilt als Deutschlands zweitgrößtes Monument nach Leipzigs Völkerschlachtdenkmal.



In 200 Metern Höhe erwarten Sie im Restaurant „Wilhelm 1896“ 150 Innen- und 80 Terrassenplätze nebst einer vielfältigen Speisekarte und feinste Speisen mit Produkten aus der Region. Hier zaubert das Köche-Team aus Klassikern der westfälischen Küche neue, köstliche Kreationen. Wir haben auch frische Salate mit hausgemachten Dressings, Pasta und leckere Fleischgerichte. Unser Mittagsmenü bietet Ihnen stete Abwechslung auf der Karte. Zum Nachmittag freuen wir uns Ihnen aus unseren Kuchenspezialitäten zu servieren, dazu eine Tasse Kaffee? Frisch gebackene Waffeln duften nicht nur gut, sie schmecken ebenso gut. Unser hausgemachter Waffelteig wird frisch für Sie gebacken. Lassen Sie sich einfach mal verwöhnen. So bleibt ein wundervoller Besuch beim Kaiser mit Sicherheit in guter Erinnerung.

Unser Restaurant ist für unsere Gäste täglich geöffnet. Warme Küche gibt es mittags bis 14:30 Uhr und abends ab 17.30 Uhr. Für Gesellschaften bis zu 150 Personen können Sie unser Restaurant buchen. Für Tagesveranstaltungen bieten wir auch einen separaten Seminarraum. Sichern Sie sich einen Termin und reservieren Sie jetzt!

Wir freuen uns auf Sie!

WILHELM
1896

*„Die Welt gehört dem,
der sie genießt.“*

Restaurant
& Eventlocation
mit kaiserlichen Aussichten

Warme Küche
11.00 - 14.30 Uhr
17.30 - 21.00 Uhr

Großes Frühstücksbuffet
Samstag & Sonntag
9.00 - 11.30 Uhr

Porta Westfalica
Kaiser-Wilhelm-Denkmal

Informationen & Reservierungen Gastronomie
0571 / 77 987 884

www.Wilhelm1896.de

WIR ZEICHNEN IMMOBILIENMAKLER AUS:



Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG ist seit 1984 die erste Wahl unter den Immobilienmaklern in Bad Oeynhausen!

„Mit unserem erfahrenen Maklerteam kümmern wir uns vertrauensvoll um Ihre Immobilienangelegenheiten in Bad Oeynhausen, Löhne, Vlotho, Herford und den umliegenden Gemeinden. Zu unseren Kernkompetenzen gehören die Vermietung bzw. der Verkauf von Wohnungen, Häusern und Gewerbeimmobilien. Zudem entwickeln, erschließen und verkaufen wir Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser und sind im Wohnungsbau aktiv.

Zu unseren Stärken gehören grundlegende Werte wie Verantwortung, Teamgeist und ein auf jeden einzelnen Kunden abgestimmter Service. Mit uns haben Sie einen Partner, der Ihnen mit Engagement, Fachkompetenz und dem richtigen Experten-Netzwerk zur Seite steht. So haben wir uns am Markt als verlässlicher und kompetenter Makler positioniert.

Uns ist ein respektvoller Umgang mit unseren Kunden wichtig. Darauf können Sie vertrauen! Dies spiegelt sich auch in unseren Kundenbewertungen wider ...“



FRANK VISENEBER
Maklerkontor Brand & Co.
Immobilienmakler GmbH & Co. KG
Morsbachallee 8-10
32545 Bad Oeynhausen
Tel: (05731) 1775-53
f.viseneber@brand-partner.de
www.brand-partner.de
★★★★★

” **Sehr kompetenter Makler mit umfangreichem Immobilienwissen.**

Vom ersten Kontakt bis zur Beurkundung fühlten wir uns jederzeit bestens aufgehoben! Die sehr professionellen Aktivitäten zur Vermarktung des Objektes führten zu einer unerwartet kurzen Vermarktungszeit. Herrn Viseneber und sein Team können wir uneingeschränkt weiterempfehlen!

Eigentümer Dirk H. ★★★★★

” **Sehr zufrieden.**

Wir hatten mit Herrn Wemhöner einen sehr kompetenten und freundlichen Makler an unserer Seite. Wir waren mit dem Verkauf unserer Immobilie sehr zufrieden. Vielen Dank nochmal. Schöne Grüße

Eigentümerin Stefanie D. aus Bünde
★★★★★



KLAUS WEMHÖNER
Maklerkontor Brand & Co.
Immobilienmakler GmbH & Co. KG
Morsbachallee 8-10
32545 Bad Oeynhausen
Tel: (05221) 1041-14
k.wemhoener@brand-partner.de
www.brand-partner.de
★★★★★

” **Sehr kompetent.**

Wir waren sehr zufrieden beim Kauf unseres Hauses. Auch der Verkauf einer Immobilie lief sehr gut.

Eigentümerin Nina W. aus Bad Oeynhausen ★★★★★



UWE SCHORMANN
Maklerkontor Brand & Co.
Immobilienmakler GmbH & Co. KG
Morsbachallee 8-10
32545 Bad Oeynhausen
Tel: (05731) 1775-60
u.schormann@brand-partner.de
www.brand-partner.de
★★★★★

Wohnen am Sielpark

DIE REINSTE WOHNIDYLLE MIT HOHEM FREIZEITWERT



IN GEWACHSENER NACHBARSCHAFT!

Die Wohnungen werden westlich der Auguste-Viktoria-Klinik, am Ende eines Stichweges mit gewachsener Nachbarschaft erbaut. In unmittelbarer Nähe befindet sich der zur Erholung anbietende Sielpark, die größte Parkfläche Bad Oeynhausens. Wenige Gehminuten entfernt, gelangen Sie in die Fußgängerzone, in den Kurpark und zum Bahnhof. Eine sehr gute Verkehrsanbindung zur A2 / A30 bietet Ihnen die Möglichkeit, schnell zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, Restaurants, Banken und Arztpraxen zu erreichen.

Mitten im Ortskern von Oberbecksen

HIER KÖNNEN SIE IHRE NEUBAUWÜNSCHE REALISIEREN



WIR BIETEN IHNEN

in einer der gefragtesten Lagen von Bad Oeynhausen-Oberbecksen schlüsselfertiges Bauen nach Ihren Wünschen zum Festpreis an.



Ideal für Handwerker

Ein- bis Zweifamilienhaus in Hiddenhausen

Diese im Hiddenhauser Ortsteil Sundern ruhig gelegene Immobilie mit ca. 150 m² Wohnfläche hat durch fortlaufende Renovierungsarbeiten eine sehr gute Substanz. Schönheitsreparaturen im Hausinnern sind allerdings notwendig. Die im Jahr 2000 errichtete Doppelgarage kann hervorragend als Werkstatt genutzt werden. Der hübsche Garten mit Fischteich (Kois) und diversen Ausruhmöglichkeiten rundet das Angebot ab.

Kaufpreis: 198.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Provision: 3,57 % vom KP gem. Notarvertrag, zahlbar vom Käufer

Ansprechpartner: *Klaus Wemhöner, Tel. (05221) 104114
Mobil 0171-6859065*

Der Ortsteil Sundern weist eine sehr gute Infrastruktur (Einkaufen, Kindergarten, Grundschule, Sport) und eine hervorragende Anbindung an die Stadt Herford sowie die Autobahnen A2 und A30 auf. Besonderer Clou: Das Haus befindet sich ganz in der Nähe des Naturschutzgebietes Füllenbruch mit ausgezeichneten Naherholungsqualitäten.



Ideal für's Kapital

Mehrparteienhaus in Vlotho

Die Immobilie mit 4 renovierten Wohnungen - derzeit sind 3 Wohnungen vermietet - liegt in der Nähe der Vlothoer Innenstadt mit der entsprechenden Infrastruktur. Das Gebäude ist in den letzten Jahren umfassend saniert worden. So wurde erst vor kurzer Zeit in eine neue Heizungsanlage investiert; die Erneuerung der Elektrik steht kurz vor dem Abschluss. Allerdings sollte die Fassade in absehbarer Zeit eine Renovierung erfahren.

Kaufpreis: 125.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Provision: 3,57 % vom KP gem. Notarvertrag, zahlbar vom Käufer

Ansprechpartner: *Klaus Wemhöner, Tel. (05221) 104114
Mobil 0171-6859065*

Der Erwerb des Objektes dürfte bei der derzeitigen Marktlage ein gutes Investment sein, da der erzielbare Jahresmietertrag von ca. € 12.000 eine gute Rendite bezogen auf den Kaufpreis verspricht. (Energieverbrauchskennwert lt. Energieausweis 2014: 197,2 kWh (m²a))



Viel Wohnraum für Ihre Familie

Neubau-Doppelhaushälfte

Im Ortskern von Gohfeld planen wir ein Doppelhaus mit jeweils 154 m² Wohnfläche und ca. 330 m² Grundstück. 5 Zimmer, Küche, Bad. Individuelle Änderungen sind jederzeit möglich.

Kaufpreis: 275.000 €

OHNE KÄUFERCOURTAGE!

Ansprechpartner: *Uwe Schormann, Tel. (05731) 1775-60
Mobil 0173-7855047*

Massive Bauweise mit Fußbodenheizung und moderner Gas-Brennwerttechnik. Hier kommt man gern nach Hause. Kurze Wege zum Kindergarten und zu den weiterführenden Schulen sind hier selbstverständlich – alles fußläufig erreichbar.



Haus HELVETIA - Baubeginn erfolgt!

Barrierearm. Mit Charme und Stil. Nahe der Bad Oeynhausener Schweiz.

Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler hat am Rande der Innenstadt, ganz in der Nähe der Bad Oeynhausener Schweiz eine Stadtvilla mit sieben Wohneinheiten konzipiert, die sich überaus stilvoll und harmonisch in die Nachbarschaftsbebauung einfügt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Wer naturnah und doch zentral wohnen möchte, findet hier das ideale Zuhause.



Auf dem Stadtgebiet Bad Oeynhausens liegen vier große Parkanlagen: im Zentrum der Kurpark, nördlich der Sielpark rechts und links der Werre, im Westen das Siekertal und im Osten die Oeynhausener Schweiz mit dem beliebten Damwildgehege. Dieses wurde bereits 1934 errichtet. Das Gelände ist heute ca. 9,5 Hektar groß und beherbergt auf ca. 2,4 Hektar Muffelwild und Damwild in den Farben weiß, braun und schwarz. Das Wildgatter wird heute vom Verein Damwildgehege Bad Oeynhausener Schweiz e. V. betreut. Eingebettet wird die Oeynhausener Schweiz von zwei Bachläufen. Die Aufforstung wurde bereits um 1900 von der Badeverwaltung betrieben, so dass heute über hundert Jahre alte Eichen und Buchen das Bild prägen. In Ost-West-Richtung führt ein Spazierweg durch die Schweiz, der die Bessinger Straße direkt über die Richard-Wagner Straße im Westen mit dem Ostkorso verbindet. Als Naherholungsgebiet ist die Schweiz bei Groß und Klein gleichermaßen beliebt. Der Spielplatz, direkt am gut beleuchteten Fußweg gelegen, ist neben den Tieren ein Ziel für Familien mit kleinen Kindern.

Das Bauvorhaben entsteht auf einer der letzten Baulücken im Bad Oeynhausener Innenstadtbereich. Die Lage ist gekennzeichnet von der Kombination aus gepflegter Nachbarschaftsbebauung und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die unmittelbare Lage an der Schweiz inspirierte zur Namensgebung „Helvetia“. Gerade in Bad Oeynhausens Innenstadt, wo viele Pensionshäuser einen eigenen Namen erhielten, möchte Brand & Co. an diese schöne Tradition anknüpfen. Das Haus passt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung mit Stadthäusern aus den 20er und 30er Jahren ein, von der nach historischem Vorbild geplanten Einfriedung bis zum typischen steilen Walmdach mit Flachdachgauben. Das Bild dieses ungewöhnlichen Hauses wird abgerundet durch die Gesimse unterhalb der Fenster, geschmackvolle Faschen und als Altane ausgebildete Loggien (überdachte Balkone).

Während die Loggien der außen liegenden Wohnungen schon außergewöhnlich groß sind, sucht die windgeschützte Dachterrasse der obersten Wohnung mit annähernd 50 m² Fläche ihresgleichen. Alle Wohnungen erhalten mindestens einen Tiefgaragenstellplatz. Weitere Stellplätze lassen sich je nach Verfügbarkeit zusätzlich erwerben. Die drei Wohnungen im Erdgeschoss liegen - wie bei den typischen Bad Oeynhausener Stadthäusern - über der Gartenebene und damit auch über dem Straßenniveau. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei erstellt, ebenso wie der Zugang über die flache Rampe zum Haus - ganz in der Tradition der Stadt ohne Stufen. Die Wohnung im Dachgeschoss zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Der Balkon hat annähernd 50 m² Dachfläche. Hier lässt es sich aushalten - hochgelegen und gleichzeitig windgeschützt! Die bis zum First offenen Wohnräume sind alles andere als alltäglich. Der Grundriss lässt sich noch frei einteilen. Im Untergeschoss ist neben der Tiefgarage, den Kellerräumen der einzelnen Wohnungen und dem Washkeller auch der großzügige Fahrradkeller untergebracht. Anschlussmöglichkeiten für e-Bikes und e-Autos sind bereits vorgesehen. Die



Der Bagger ist schon angerollt. Foto: Brand & Co.



Stellplätze sind teilweise deutlich breiter als in den Empfehlungen des ADAC. Auch im Hinblick auf die Haustechnik erweist sich die Planung als innovativ. So erreicht das Haus den KfW-55-Standard, was zu attraktiven Fördermöglichkeiten der KfW-Bank führt. Das Haus vereint somit ein gewisses Understatement in der Formensprache mit zukunftsweisender Technik.

Weitere Informationen erhalten Sie bei: Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG, Bad Oeynhausener Schweiz, Tel. (05731) 1775-60.



FINANZIEREN HEISST IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN

Mit der Markterfahrung von über 15 Jahren und vollem Einsatz, immer das Beste für den Kunden geben! Nicht nur der Zins muss günstig sein. Gerade beim Neubau ist die genaue Vertrags-, Kosten- und Bonitätsprüfung des Vertragspartners viel wichtiger! Diese Prüfung übernehmen wir für unsere Kunden kostenlos!

UNSERE LEISTUNGEN

- Immobilienkredite für Neubau / Altbau / Sanierungen / Anschlussfinanzierungen / Forward-Darlehen
- KfW-Darlehen und zinslose Darlehen der NRW-Bank
- Angebots- und Vertragsprüfungen Ihrer Kaufverträge bzw. Werkverträge der jeweiligen Baufirmen
- Bonitätsprüfungen Ihrer Baufirmen
- Hilfe bei Finanz-Notlagen (Krankheit, Trennung, Arbeitslosigkeit)



Gary Schmitz
Immobilien- und Finanzbetreuung
Koblenzer Straße 10
32584 Löhne
Fon (0 57 31) 8 66 04 44
Fax (0 57 31) 9 81 92 88
www.garyschmitz.de
info@garyschmitz.de



KOMPETENT EINSCHÄTZEN

Die sieben häufigsten Fallen bei der Marktwertermittlung

von Sebastian Drießen, Leiter Marktwertermittlung im Bereich Forschung und Entwicklung bei Sprengnetter



Bildquelle: IVD-plus.de

„Was ist meine Immobilie wert?“ Der erfahrene Makler, der seinen Markt kennt, nennt seinem Kunden sofort einen realisierbaren Preis. Doch hat der Kunde eine höhere Zahl im Kopf, wird er eine plausible Begründung für die abweichende Einschätzung verlangen. Mit Bewertungskompetenz können Makler im Wettbewerb punkten. Doch bei der Wertermittlung gibt es einige Fallen, von denen die häufigsten 7 im Folgenden beschrieben werden.

Falle Nr. 1 – Kaufpreisangebote sind keine Vergleichspreise

Ihr Auftraggeber bittet Sie, seine Eigentumswohnung in einer Großstadt zu bewerten. Hier bietet sich das Vergleichsverfahren an, da in Ballungsräumen fast immer eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kaufpreise bzw. geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen. Wenden Sie das Vergleichsverfahren an, achten Sie darauf, nur tatsächlich realisierte Kaufpreise mit in Ihre Marktwertermittlung einzubeziehen. Kaufpreisangebote und Verkaufsangebote sollten Sie nicht für Wertermittlungszwecke einsetzen. Das sehen Deutschlands höchste Richter übrigens genau so (u. a. BGH-Urteil vom 05.04.1973). Die Online-Tools für die Wertermittlung auf einigen Immobilien-Portalen basieren lediglich auf Angebotspreisen. Hier können Sie sich als professioneller Makler mit seriösen Marktwertermittlungen vom Wettbewerb abheben.

Falle Nr. 2: Falsche Berücksichtigungen von Ertragsbesonderheiten

Sie sind gerade dabei, für einen Kunden den Ertragswert eines Mietshauses zu ermitteln und studieren die Liste mit den Mietzahlungen. Da liegt es nahe, mit genau diesen Zahlen zu arbeiten. Vorsicht: Bei der Ermittlung des Immo-WertV-konformen Ertragswertes ist es wichtig, dass Sie immer mit den marktüblich erzielbaren Mieten rechnen und nicht mit den am Wertermittlungstichtag tatsächlich bestehenden Mietzahlungen. Die ImmoWertV regelt in § 8 Abs. 3, dass von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Beträge als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind. Das gilt sowohl für Mehr- als auch für Mindermieten.

Falle Nr. 3: Nicht sachgemäße Anrechnung von Flächen

Der stolze Besitzer einer Altbauwohnung beauftragt Sie, den Mietwert seiner Bleibe zu ermitteln. Beim Blick in den Grundriss bemerken Sie, dass das Schlafzimmer ein „gefangener Raum“ ist, der lediglich durch das Arbeitszimmer zu erreichen ist. Neben diesem „gefangenen Raum“, haben Sie mit dem Arbeitszimmer also zusätzlich noch einen Durchgangsraum. Und diesen Durchgangsraum sollten Sie mit einem verminderten Wohnwert ansetzen, indem Sie aus dem Verhältnis der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundfläche und der nach Wohnflächenverordnung anrechenbaren Grundfläche einen Korrekturfaktor ermitteln.

Falle Nr. 4: Unzureichende Berücksichtigung von Lagevorteilen oder störender Einflüsse

„Lage, Lage, Lage.“ Diese Immobilienweisheit rückt den besonderen Stellenwert der Lage für den Grundstückswert ins rechte Licht und stellt Sie vor besondere Herausforderungen. Sie möchten den Bodenwert eines in einem reinen Wohngebiet liegenden Einfamilienhausgrundstückes mit hervorragender Aussichtslage ermitteln. Nun werden in den zonalen Bodenrichtwerten in der Regel die wesentlichen Lageeinflüsse im Richtwert berücksichtigt. Liegt das betreffende Grundstück aber am Rande der Bodenrichtwertzone, können dennoch kleine Lageunterschiede bestehen. Die Bodenrichtwerte sind für die durchschnittliche Lage definiert und müssen von Ihnen mit sachgemäß ermittelten oder geschätzten Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Je nachdem ob Ihr Bewertungsgrundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone eines der wenigen ist, das freien Blick auf das Flusstal oder das Gewerbegebiet eröffnet. Ein Blick auf die Bodenrichtwerte der Nachbarzone hilft Ihnen oftmals schon weiter.

Falle Nr. 5: Wert der Außenanlagen im Sachwertverfahren

Auch wenn Ihnen das sicher bewusst ist, bei vielen Ihrer Kollegen hat sich das noch nicht festgesetzt: Ein Nebengebäude ist keine Außenanlage! Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen und mit diesem fest verbundenen Anlagen, die nicht Bestandteil des Gebäudes sind. Zu nennen sind da etwa Klärgruben, Einfriedungen,

Stützmauern, Fahnenmasten, Zapfstellen oder auch Tennisplätze. Der Wert der Außenanlagen beträgt bei Einfamilienhäusern in der Regel 4 % – 10 % des Gebäudesachwertes. Einen sehr viel höheren Wert wird der Markt nicht bereit sein zu akzeptieren. In bestimmten Fällen müssen Sie für Außenanlagen sogar einen Wertabschlag anbringen. Haben Sie z. B. eine Klärgrube auf einem Grundstück, das demnächst an die Abwasserversorgung angeschlossen wird, so muss dies in der Regel in die Bewertung mit einfließen.

Falle Nr. 6: Achten Sie auf modellkonformes Arbeiten

Ob Vergleichwert-, Ertrags- oder Sachwertverfahren – welches Sie anwenden, obliegt schlussendlich Ihnen. Wenn Sie sich für ein Verfahren entschieden haben, ist es jedoch unverzichtbar, dass Sie die Modellparameter (z. B. Gesamtnutzungsdauer, Bezugsgröße, Bewirtschaftungskosten) benutzen, die auch bei der Ableitung der verwendeten Marktdaten (z. B. Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz oder Vergleichsfaktor) angesetzt wurden. Es ist immer in demselben Modell zu bewerten, in dem die Marktdaten auch abgeleitet wurden. Klingt selbstverständlich, ist aber immer wieder ein Fallstrick.

Falle Nr. 7: Falsche Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die berühmte „Maklerformel“ kennen Sie sicherlich: Jahresreinertrag des Objektes geteilt durch den Kapitalisierungszinssatz. Diese sehr vereinfachte Form des Ertragswertverfahrens hat auch sicherlich ihre Stärken.

Bei der Marktwertermittlung gilt aber: Je nach Gebäudetyp und insbesondere je nach Qualität der vorhandenen Marktdaten sollten Sie für jeden einzelnen Fall neu überlegen, welches Wertermittlungsverfahren am sinnvollsten ist. Das Ergebnis nach der Maklerformel weicht oftmals zu dem Marktwert, auf den Sie mit einem Gutachten kommen, stark nach oben ab.

Hier ist
Immobilienkompetenz
zu Hause

www.ivd.net



HERBSTZEITLOS® - DIE LIFESTYLEMESSE

Lässig. Stimmungsvoll. Besonders.

Seit 1998 präsentiert die Lifestyle-Messe Herbstzeitlos im einzigartigen Ambiente historischer Industrie-Architektur ausgesuchte Sortimente aus Wohnen – Schmuck – Mode – Design – Lifestyle – Food. Schauplatz ist der Alte Güterbahnhof in Herford.

Vom 9.- 11. November 2018 lockt Herbstzeitlos mit mehr als 80 regionalen und überregionalen Ausstellern in den Alten Güterbahnhof Herford. Das eindrucksvolle Gebäude mit den originalen Backsteinwänden, Sprossenfenstern, Metalltoren und seiner authentischen Hallen-Architektur bietet den stimmungsvollen Rahmen für die einfallsreiche Präsentation inspirierender Lifestyle-Produkte: Von Home-Interieur über modische Textilien bis hin zur angesagten Retro-Leuchte reicht das ganz spezielle Angebot der handverlesenen Anbieter.

Drei Tage lang bieten die Aussteller ihre ganz individuellen Schätze von Parmesan aus Venedig bis hin zu hochwertigem Schmuck aus der Region feil. Die für Herbstzeitlos typische Mischung aus lässiger (Live-)Musik, kulinarischen Köstlichkeiten und Kleinkunst ergänzt das stimmungsvolle Angebot der Aussteller. Auf dem nostalgischen Kinderkarussell drehen die Kids mit ganz viel Spaß ihre Runden, während die großen Besucher schlendern, shoppen und Freunde treffen. Eine weitere Attraktion dürfte der Original Pariser Stadtbuss sein, der die Besucher samstags und sonntags in der Zeit von 11 – 20 Uhr vom Parkplatz Engerstr. 19 zum Gelände des Alten Güterbahnhofs bringt.



Aus der Zeit gefallen: Lifestyle in Herford

Herbstzeitlos. Alter Güterbahnhof Herford, Bündnerstr. 2, 32052 Herford. Verkaufsausstellung. LiveMusik. Kleinkunst. Kinderprogramm.

Freitag 09.11.2018, 14 – 22 Uhr, Samstag 10.11.2018, 11 – 22 Uhr, Sonntag 11.11.2018, 11 – 19 Uhr.

Tagesticket: € 9,00 inkl. Parken, Busshuttle (nur Samstag und Sonntag). Kinder und Jugendliche bis 16 Jahre freier Eintritt.

Ermäßigung: € 7,00 Schüler und Studenten mit gültigem Ausweis. Ticketverkauf an der Tageskasse.

Anzeige

„Qualität, die sich durchsetzt“

Heinz Südmerßen



MALER MEISTER

Inhaber: Daniel Südmerßen

**In der Wölpke 33
32547 Bad Oeynhausen
Telefon: 0 57 31 - 91 630**

www.heinz-sudmerßen.de

IM HERBSTLICHEN WIEHENGEBIRGE

Wanderrundgang auf den Spuren von Herzog, König und Kaiser

Diese leichte Rundwanderung hat eine Länge von 5,2 km und führt Sie vorbei an den Hauptsehenswürdigkeiten von Porta Westfalica, an historisch und kulturell sehenswerte Plätze wie dem Kaiser-Wilhelm-Denkmal und der Wittekindsburg. Auf dem Areal der Wittekindsburg befinden sich auch die Kreuzkirche und die Margarethen-Kapelle.



Hier geht's los:

Parkplatz Kaiserhof, Freiherr-vom-Stein-Straße 1, Porta Westfalica (gebührenpflichtig)

Da geht's entlang:

Südlicher Rand Wiehengebirge - Kreuzkirche - Margarethen-Kapelle - Wittekindsburg - Kaiser-Wilhelm-Denkmal - Goethe-Freilichtbühne - Parkplatz Kaiserhof

Tipp zum Einkehren:

Die Wittekindsburg bietet sich als Zwischenstopp an. Sie wird seit 2015 wieder vom Verein Witthüs e. V. bewirtschaftet. Ein weiterer kulinarischer Etappenhalt ist auch das neu eröffnete Restaurant „Wilhelm 1896“.

Tipp für sparsame Wandervögel:

Wer gut zu Fuß ist und die Parkplatzgebühren am Parkplatz Kaiserhof oder Kaiser-Wilhelm-Denkmal sparen möchte, startet weiter östlich an der „Krause Buche“ (Vorberger Weg 997, Bad Oeynhausen), wandert über die Station „Wilder Schmied“ (Kammweg 1, Bad Oeynhausen) bis zur Wittekindsburg und geht dann den Weg in umgekehrter Reihenfolge. Dadurch verdoppelt sich die Wanderstrecke.

Hier gibt's die Karte vom Königsweg: <https://bit.ly/2PqrLn0>

Nach der Wanderung ein heißer Punsch!



Zutaten:	1 Stück	frischer Ingwer, ca. 3 cm
	1	Vanilleschote
	1	Zimtstange
	3	Nelken
	3	Sternanis
	50 g	Rosinen
	50 g	Mandeln, grob gehackt
	1	Bio Orange (Schale und Saft)
	5 EL	brauner Zucker
	700 ml	Rotwein, trocken
	150 ml	Rum
	1	Bio-Zitrone (Schale und Saft)
	3	Kardamomkapsel
	3 Körner	Piment

Den Ingwer schälen und in dünne Scheiben schneiden. Die Vanilleschote längs aufschlitzen, das Vanillemark heraus kratzen und zusammen mit Vanilleschote, Ingwerscheiben, Zimtstange, Nelken, Kardamomkapseln und Pimentkörnern in einen Topf geben. Sternanis mit Rosinen, Mandeln, Orangen- und Zitronenschale und -saft sowie Zucker dazugeben. Mit dem Rotwein aufgießen. Alles 30 Minuten zugedeckt köcheln lassen und durch ein Sieb gießen, den Rum untermischen – fertig.



ZweB Bielefeld GmbH & Co.KG, Sommerstraße 35, 33649 Bielefeld

MIAMI SOFA AB € 3.549,-, RUBI COUCHTISCH AB € 1.039,-, VENETO Sessel AB € 999,-

IHR ZUHAUSE IST UNSERE LEIDENSCHAFT. EINRICHTUNGSBERATUNG VON BOCONCEPT

Der Farbton eines Samtstoffes. Die Form eines Sessels. Wenn uns etwas wirklich anspricht, wissen wir das sofort. Diese wunderbaren Dinge effektiv miteinander zu kombinieren, ist dagegen viel schwieriger. Aber genau dabei können wir Ihnen helfen. Von der kompletten Umgestaltung Ihres Zuhauses bis zur Auswahl der richtigen Farbe für Ihr Schlafzimmer: Unsere hilfsbereiten Einrichtungsberater unterstützen Sie dabei, die Einrichtung Ihrer Träume zu finden.

BAUKINDERGELD

Förderung rückwirkend zum 01.01.2018 möglich!

Von Gary Schmitz, Gary Schmitz Immobilien & Finanzberatung



Baukindergeld bedeutet:

- Das Baukindergeld von jährlich 1.200 Euro wird je Kind für zehn Jahre gezahlt. Es ist ein nicht zurückzahlbarer Zuschuss!
- Das Baukindergeld gibt es für Familien und Alleinerziehende, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen unter 75.000 Euro liegt.
- Zusätzlich gilt pro Kind ein Freibetrag von 15.000 Euro.
- Kombinierbar mit weiteren Förderprogrammen! (z. B. energieeffizient Bauen/Sanieren usw...)
- Zuteilung der Gelder nach dem „Windhundprinzip“: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst!

Seit September ist es nun möglich Baukindergeld zu beantragen. Diese Fördermöglichkeit besteht bis zum 31.12.2020.

Bei rückwirkenden Anträgen für Kunden, die zwischen dem 01.01.2018 und 17.09.2018 eingezogen sind, MUSS der Antrag bis 31.12.2018 gestellt worden sein!

Das Baukindergeld kann drei Jahre lang für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum beantragt werden: in der Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2020.

Wenn Sie die Beträge direkt als Sondertilgung einfließen lassen, wirkt sich die Förderung noch stärker aus. Lassen Sie sich hier zu beraten!

Weitere Informationen zum Baukindergeld sowie einen „Vorab-Check“ finden Sie hier: <https://bit.ly/2x8qiaM>

BRAND & CO.
— seit 1984

*„Manche Immobilien
verkauft man einfach nicht!“*

... für alle anderen gibt es Brand & Co.

Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG

Morsbachallee 8-10 • 32545 Bad Oeynhausen • Tel. (05731) 1775-50 • immobilien@brand-partner.de