

JUNI 2021

WOHNEN + LEBEN

IM DÜSSELDORFER NORDEN

das ASSVOR ImmoMagazin

AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING

EIN VORHER-NACHHER-VERGLEICH

AKTUELLE BODENRICHTWERTE + PREISE

FÜR DEN DÜSSELDORFER NORDEN

HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN

IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?

03 | VORWORT EIN BESONDERES JAHR IST VERGANGEN

04 | SERVICE WISSENSWERTES & AKTUELLE INFORMATIONEN

06 | DER VORHER-NACHHER-VERGLEICH AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING



10 | AKTUELLE BODENRICHTWERTE FÜR DEN DÜSSELDORFER NORDEN



11 | STEIGENDE PREISE FÜR WOHNEN TROTZ CORONA EINE EINSCHÄTZUNG VON MARCUS KRÜLL

12 | PREISE HÄUSER DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN

14 | PREISE WOHNUNGEN DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN

16 | KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM WAS PASSIERT EIGENTLICH IM IMMOBILIENFORUM?

17 | DIE NEUREGELUNG DES MAKLERHONORARS WAS NUN GILT



18 | HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?



19 | TAUSCHBÖRSE AKTUELLE TAUSCHIMMOBILIEN FÜR SIE

20 | TOP-IMMOBILIE IM JUNI 2021 AKTUELLES ANGEBOT

VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

was war das für ein besonderes Jahr seit dem Erscheinen unseres letzten Magazins. Ich hoffe sehr, dass Sie die letzten Monate gesund überstanden haben und auch in Ihrem Familien- und Bekanntenkreis keine schweren Covid-19-Krankheitsverläufe erleben mussten.

Für das ASSVOR Team waren die letzten Monate nicht nur aufgrund der Pandemie besonders. Neben den belastenden Nachrichten, die einen täglich erreichten, veränderte sich auch der Immobilienmarkt stark. Die Nachfrage nach Immobilien stieg erneut immens an. Mehr dazu erfahren Sie in unserem Marktbericht ab Seite 10 hier im Heft. Mit dem Ins-Leben-Rufen unserer Tauschbörse möchten wir daher allen leidgeplagten Immobiliensuchenden ein weiteres Angebot zu den öffentlich beworbenen Objekten bieten. Was sich hinter der Tauschbörse verbirgt, können Sie auf Seite 18 und 19 lesen.

Unsere Firma ist Anfang 2021 in unser neues Büro auf der Arnheimer Straße 19 gezogen. Gerne hätten wir das KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM auch mit Ihnen gemeinsam eingeweiht. Der regelmäßige, persönliche Kontakt mit Ihnen fehlt uns sehr. Wir hoffen, dass die aktuellen Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erfolgreich verlaufen und wir Sie bald wieder in unseren Geschäftsräumen begrüßen dürfen.

Bis dahin wünsche ich Ihnen Gesundheit und alles Gute!

Ihr

Marcus Krüll

Geschäftsführer ASSVOR GmbH



ANDERS WOHNEN MIT CO-HOUSING

LEBEN IN EINER GEMEINSCHAFT

Wer selbstbestimmt in seinen eigenen vier Wänden leben, jedoch nicht auf die Vorzüge des Lebens in einer Gemeinschaft verzichten möchte, für den kommt das Wohn- und Lebensmodell des Co-Housings in Frage. Eine Co-Housing-Siedlung zeichnet sich dadurch aus, dass die Bewohner in privaten Wohnungen oder Häusern wohnen und sich weitere Bereiche und Flächen gemeinschaftlich teilen. Zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen gehören zum Beispiel eine Küche oder ein Speisesaal, aber auch weitere und größere Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Werkstatt oder ein Kindergarten, Büros, eine Bibliothek oder ein Heimkino.

Einer der wichtigsten Leitgedanken des Co-Housings beruht auf dem sozialen Miteinander, dem Austausch und der Nachbarschaftshilfe. Co-Housing-Siedlungen bzw. -Grundstücke werden oftmals von Interessenten gemeinsam erworben, geplant und bewirtschaftet. Die ersten Co-Housing-Wohnprojekte entstanden in Dänemark in den 60er Jahren. Auch in Deutschland entstehen immer mehr Wohnprojekte, wie das Co-Housing, aber auch Mehrgenerationenhäuser, Ökodörfer oder sogenannte Transition-Towns.

Neben einem starken sozialen Austausch bringen Co-Housing-Siedlungen auch weitere Vorteile mit sich. Bewohner profitieren von finanziellen Ersparnissen durch die gemeinsame Anschaffung von Geräten, Materialien u. Ä. oder durch Mengenrabatte. Ebenso werden bei der Planung und Bewirtschaftung der Siedlungen Aspekte der Nachhaltigkeit, des Umweltschutzes und der Energieeffizienz bedacht, zum Beispiel durch gemeinschaftlich genutzte Autos. Vor allem Menschen, die gerne gemeinsame Entscheidungen treffen, sich aktiv in der Gemeinschaft einsetzen und den sozialen Austausch suchen, finden hier einen passenden Lebensort.

Quelle: Futurium/Trendyone

BAU-FÖRDERPROGRAMME

ÄNDERUNGEN DER ENERGETISCHEN FÖRDERPROGRAMME

Alle bisherigen Bau-Förderprogramme werden ab dem 1. Juli 2021 in der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) zusammengefasst.

Ist das erworbene Haus älter als fünf Jahre (es gilt das Datum des Bauantrages), können die neuen Förderungen in Anspruch genommen werden. Neu dabei ist, dass es nicht mehr viele verschiedene Anträge gibt, sondern nur noch einen für alle Programme. Der Schwerpunkt der neuen Förderungen

liegt dabei auf den regenerativen Energiequellen. Neu ist daher auch die Effizienzhaus-EE-Klasse (EE steht für erneuerbare Energien), bei der mindestens 55 Prozent des Gebäudeenergiebedarfs über erneuerbare Energien gedeckt werden müssen.

Ebenfalls neu ist, dass es die Wahl zwischen Kredit mit Tilgungszuschuss und einem reinen Zuschuss gibt und auch der Umbau zu Smart Homes gefördert werden kann.

Einige Einzelmaßnahmen können bereits seit Anfang des Jahres beim BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) beantragt werden, der Startschuss für die Förderungen für umfassende Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden fällt am 1. Juli 2021.

ERBSCHAFT

IMMOBILIE GEERBT - UND NUN?

Die Nachricht zu erhalten, eine Immobilie geerbt zu haben, lässt bei Ihnen sicher einige Fragen aufkommen: „Und was nun? Was muss ich alles beachten? Was mache ich mit der Immobilie? Möchte ich die Immobilie selbst nutzen oder verkaufe ich sie? Und kann ich das überhaupt alleine entscheiden?“ Viele Fragezeichen – kein Wunder: Immobilien gehören zu den bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft, und da ist Sorgfalt gefragt.

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben, welche Gesetze und Fristen es einzuhalten gilt oder welche Option der Nutzung einer Wohnung oder eines Hauses die vorteilhafteste für Sie ist.

Wir haben für Sie einen 32-seitigen Ratgeber zum Thema ERBIMMOBILIE mit Expertenwissen zusammengestellt. Diese können Sie kostenfrei anfordern unter www.erbschaft.assvor.de.



ENERGIEEFFIZIENZ

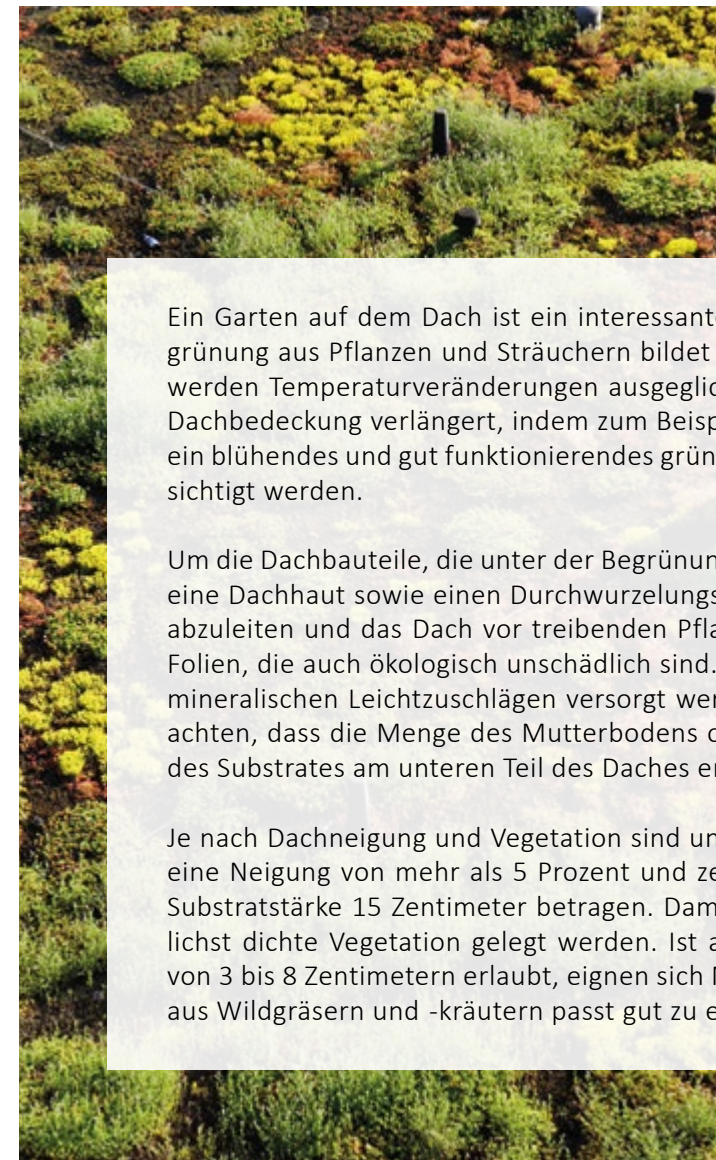
TIPPS ZUR DACHBEGRÜNUNG

Ein Garten auf dem Dach ist ein interessanter Bestandteil des ökologischen Bauens. Denn eine Dachbegrünung aus Pflanzen und Sträuchern bildet bedeutende Biotope und verbessert die Luftqualität. Zudem werden Temperaturveränderungen ausgeglichen und die Langlebigkeit des Daches wird durch die grüne Dachbedeckung verlängert, indem zum Beispiel Regen teilweise vom Dach zurückgehalten wird. Doch um ein blühendes und gut funktionierendes grünes Dach zu errichten, müssen einige wichtige Aspekte berücksichtigt werden.

Um die Dachbauteile, die unter der Begrünung liegen, vor Witterungseinflüssen zu schützen, ist es wichtig, eine Dachhaut sowie einen Durchwurzelungsschutz auszulegen. Dies ist notwendig, um das Regenwasser abzuleiten und das Dach vor treibenden Pflanzenwurzeln zu schützen. Dafür bietet der Handel spezielle Folien, die auch ökologisch unschädlich sind. Auch muss der Mutterboden mit wichtigen Nährstoffen und mineralischen Leichtzuschlägen versorgt werden. Verfügt das Dach über keine Dränschicht, ist darauf zu achten, dass die Menge des Mutterbodens oben höher ist als unten. Dies bewirkt, dass die Dränwirkung des Substrates am unteren Teil des Daches erhöht wird.

Je nach Dachneigung und Vegetation sind unterschiedliche Substratdicken empfehlenswert. Hat ein Dach eine Neigung von mehr als 5 Prozent und zeichnet es sich durch eine Extensivbegrünung aus, sollte die Substratstärke 15 Zentimeter betragen. Damit die Pflanzen nicht austrocknen, sollte Wert auf eine möglichst dichte Vegetation gelegt werden. Ist aus bauphysikalischen Gründen lediglich eine Substratstärke von 3 bis 8 Zentimetern erlaubt, eignen sich Moose und Sedumarten gut für die Bepflanzung. Ein Gemisch aus Wildgräsern und -kräutern passt gut zu einer Substratstärke zwischen 12 und 15 Zentimetern.

Quelle: Ökologisch Bauen





AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING

DER VORHER-NACHHER-VERGLEICH – MODERNISIERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IM ZENTRUM VON KAISERSWERTH

Nur die wenigsten Neubaufans können sich ein Leben in einem älteren Haus vorstellen. Doch fast jeder Immobilie kann mit einer durchdachten Sanierung zu neuem Glanz verholfen werden. Das Potential dieses Hauses aus den 60er Jahren hat dann allerdings sogar uns überrascht. Daher freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen das Ergebnis der Modernisierung hier zeigen dürfen:

Mit viel Phantasie, Durchhaltevermögen und der Hilfe einer kreativen Architektin und eines engagierten Möbelschreiners entstand aus der bereits ungewöhnlichen Architektur des Walmdachhauses ein modernes Traumhaus. Das perfekte Zuhause für eine vierköpfige Familie, die viel Platz und auch Raum für zukünftige Lebensphasen benötigt.

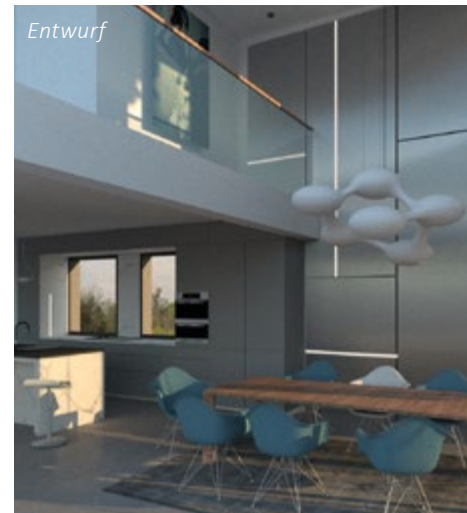


LOFTCHARAKTER IM ESSBEREICH

Idee: *plan-id - Köln*

Mit dem Aufbrechen der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss erschuf die Innenarchitektin einen offenen und lichtdurchfluteten Ess- und Lebensbereich. Die doppelte Raumhöhe an der Rückseite des Hauses ermöglicht einen leichteren Lichteinfall auch in die Tiefen des Raumes. Dank dieser Veränderung im Grundriss der zweiten Etage strahlen Essbereich und Küche zu jeder Jahreszeit im Tageslicht.

Auf der neu entstandenen Galerie im Obergeschoss konnte zusätzlicher Platz für ein Homeoffice geschaffen werden.





Im Erdgeschoss wurden die Fenster durch bodentiefe Fenstertüren ersetzt und das Wohnzimmer wurde mit der offenen Küche verbunden.

Der Eingangsbereich und der Garten waren von einer roten Backsteinmauer mit Patina umgeben, die erhalten werden konnte und die sich zurückhaltend in die Gestaltung einfügt.



DIE VERKLEIDUNG DER GARAGENFASADE

Ausführung: möbelwerkstätten eckey+syndikus GmbH - Castrop-Rauxel

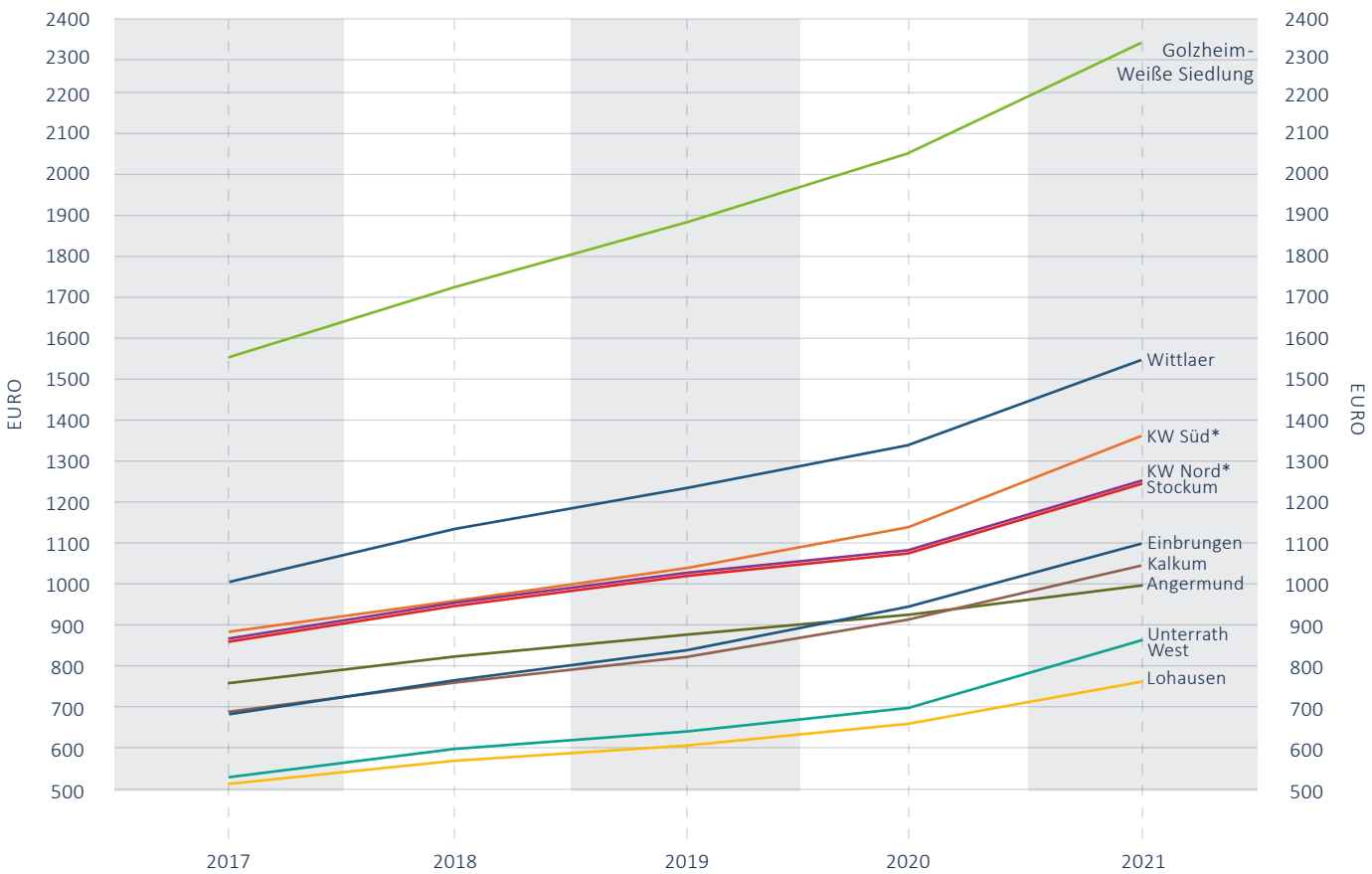
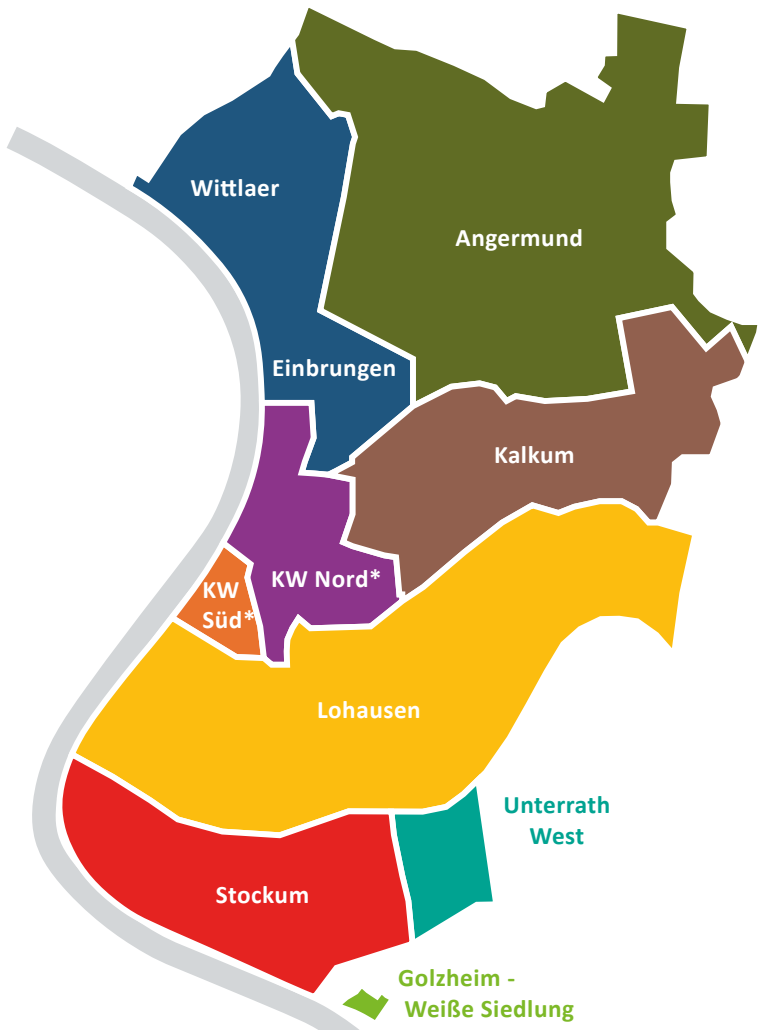
Um die Dachrinne und das Fallrohr der Garage gleich mit zu verkleiden, wurde eine Unterkonstruktion angefertigt, die ca. 250 Millimeter Wandabstand überbrückt und gleichzeitig die Fassade begradigt.

Auf dieser Unterkonstruktion wurde eine schwarze Spannbahn befestigt, die ein gleichmäßiges Fugenbild ohne Durchsicht auf den Hintergrund ermöglicht. Als Sichtfläche wurden Rhombusprofile aus Lärche verarbeitet.

Die Eckausbildung wurde auf Gehrung gearbeitet und als Anschluss zum Pflaster und zum Erdreich sind wasser- und verrottungsfeste Compactplatten im Farbton „Basaltgrau“ verarbeitet.



AKTUELLE BODENRICHTWERTE FÜR DEN DÜSSELDORFER NORDEN



*KW Nord = Kaiserswerth Nord | KW Süd = Kaiserswerth Süd.

STEIGENDE PREISE FÜR WOHNEN TROTZ CORONA

EINE EINSCHÄTZUNG VON MARCUS KRÜLL

Zu Beginn der Corona-Krise in 2020 gab es für Wohnimmobilien kurzfristig eine Nachfragedelle. Aber nur kurz. Danach konnten wir wieder deutlich steigende Preise feststellen. Oftmals wollen sogar beide Partner ein eigenes Homeoffice zu Hause einrichten.

Anders als zunächst erwartet ist in unserem Verkaufsgebiet bisher kein signifikanter Anstieg von Notverkäufen zu beobachten. Wer nicht verkaufen muss, behält seine Immobilie. Es gilt abzuwarten, welche Auswirkungen das Ende des Insolvenzschutzes im Frühjahr 2021 auf den Markt haben wird. Auch das historisch niedrige Zinsniveau ist nach wie vor ein Kaufpreistreiber. Allerdings sind die Banken vorsichtiger in der Vergabe der Kredite geworden und fordern deutlich mehr Eigenkapital.

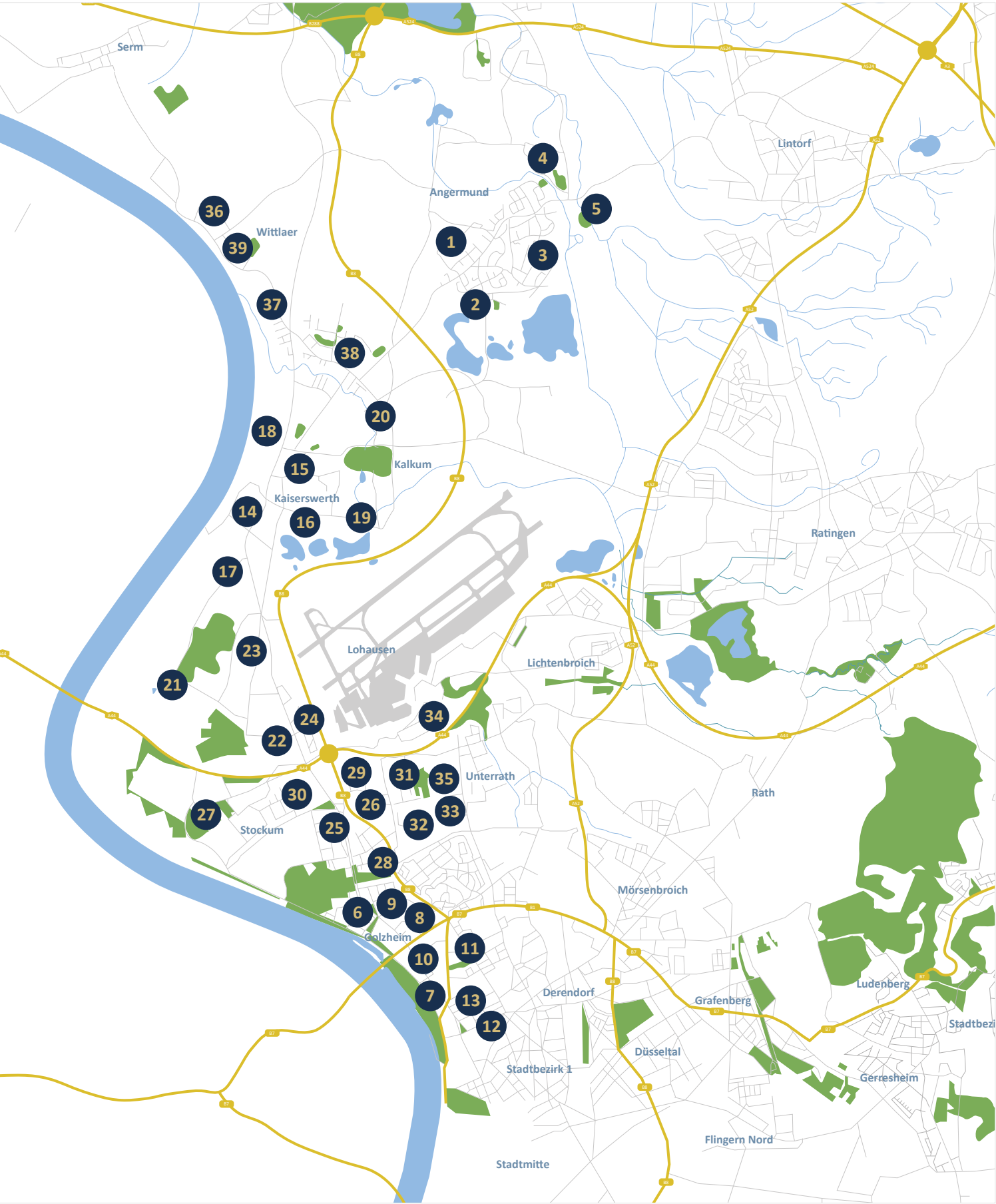
Das Homeoffice hat sich gut etabliert. Viele Firmen werden auch nach Corona ihren Mitarbeitern verstärkt die Möglichkeit anbieten, zu Hause zu arbeiten. Das führt ebenfalls zu mehr Nachfrage nach Häusern oder größeren Wohnungen. Sollte sich im Laufe der nächsten Monate die Lage aufgrund der Pandemie nicht dramatisch verschärfen, werden wir in Düsseldorf und den angrenzenden Regionen mit weiter steigenden Preisen rechnen müssen. Dennoch sollte der Käufer kritisch prüfen, wo und zu welchem Preis er kauft, und nicht panisch werden. Nach wie vor gilt: Lage, Lage, Lage.

BODENRICHTWERTE IN EURO

Jahr	Golzheim - Weiße Siedlung	Wittlaer	Kaiserswerth Süd	Kaiserswerth Nord	Stockum	Angermund	Kalkum	Einbrungen	Unterrath West	Lohausen
2017	1.550	1.000	880	850	850	750	690	690	530	510
2018	1.700	1.100	950	920	920	810	750	750	570	550
2019	1.850	1.200	1.050	990	990	870	830	830	630	610
2020	2.100	1.400	1.250	1.150	1.150	950	950	950	780	710
2021	2.350	1.550	1.350	1.250	1.250	1.000	1.050	1.100	870	780
Steigerung über 5 Jahre	52 %	55 %	53 %	47 %	47 %	33 %	52 %	59 %	64 %	53 %

PREISE HÄUSER

DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN IM DÜSSELDORFER NORDEN

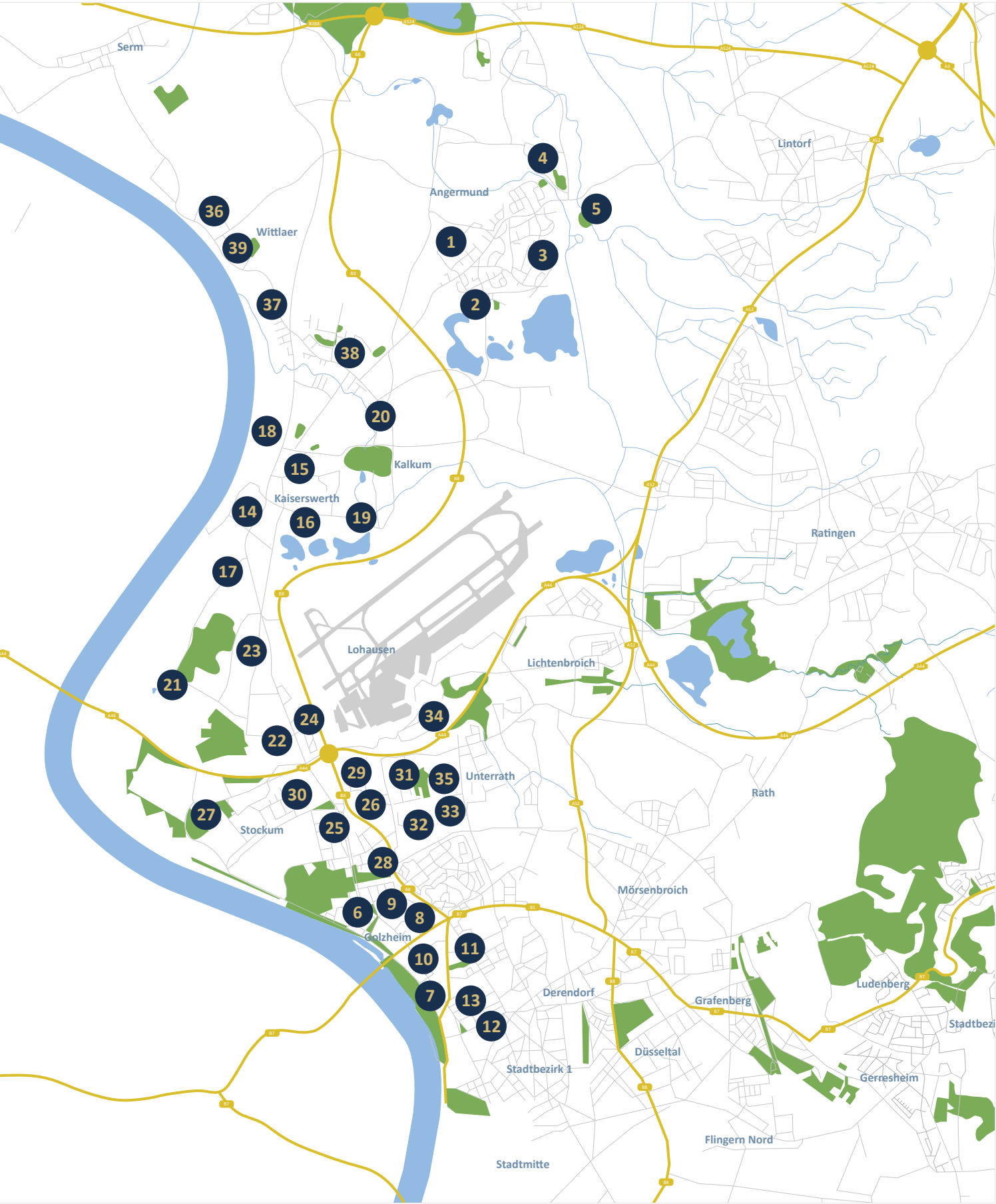


	Stadtteil	im Bereich	m²-Preis Q1 2021	m²-Preis Q1 2020	m²-Preis Jahr 2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung 5 Jahre
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	5.119 €	4.749 €	3.685 €	8 %	39 %
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	5.373 €	4.985 €	3.868 €	8 %	39 %
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	5.080 €	4.713 €	3.656 €	8 %	39 %
4	Angermund	im Bereich Angeraue	4.575 €	4.244 €	3.292 €	8 %	39 %
5	Angermund	im Verlauf Rahmer Bach	4.587 €	4.254 €	3.300 €	8 %	39 %
6	Golzheim	Weißer Siedlung	8.563 €	7.849 €	6.032 €	9 %	42 %
7	Golzheim	im Bereich Rheinpark	7.368 €	6.754 €	5.190 €	9 %	42 %
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	7.006 €	6.423 €	4.935 €	9 %	42 %
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener Str.	7.219 €	6.617 €	5.085 €	9 %	42 %
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	7.875 €	7.219 €	5.548 €	9 %	42 %
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	6.574 €	6.026 €	4.631 €	9 %	42 %
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	6.492 €	5.951 €	4.573 €	9 %	42 %
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	Es liegen keine Werte vor.				
14	Kaiserswerth	Zentrum	6.016 €	5.582 €	4.331 €	8 %	39 %
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	5.831 €	5.409 €	4.197 €	8 %	39 %
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	5.897 €	5.471 €	4.245 €	8 %	39 %
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	5.775 €	5.358 €	4.157 €	8 %	39 %
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	5.886 €	5.455 €	4.233 €	8 %	39 %
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	5.673 €	5.263 €	4.084 €	8 %	39 %
20	Kalkum	sonstiger Bereich	5.495 €	5.098 €	3.956 €	8 %	39 %
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	5.401 €	4.952 €	3.806 €	9 %	42 %
22	Lohausen	Zentrum	4.833 €	4.431 €	3.405 €	9 %	42 %
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	5.181 €	4.749 €	3.649 €	9 %	42 %
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	4.708 €	4.315 €	3.316 €	9 %	42 %
25	Stockum	Blumensiedlung	7.099 €	6.508 €	5.001 €	9 %	42 %
26	Stockum	im Bereich Irmestraße	6.278 €	5.755 €	4.422 €	9 %	42 %
27	Stockum	im Bereich Messe	6.766 €	6.203 €	4.766 €	9 %	42 %
28	Stockum	im Bereich Nordpark	7.063 €	6.475 €	4.976 €	9 %	42 %
29	Stockum	im Bereich Sandweg	5.172 €	4.741 €	3.643 €	9 %	42 %
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	5.680 €	5.207 €	4.001 €	9 %	42 %
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	4.751 €	4.356 €	3.347 €	9 %	42 %
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	5.187 €	4.754 €	3.653 €	9 %	42 %
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	4.755 €	4.377 €	3.363 €	9 %	41 %
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	4.512 €	4.136 €	3.179 €	9 %	42 %
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	4.614 €	4.230 €	3.250 €	9 %	42 %
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	5.712 €	5.300 €	4.112 €	8 %	39 %
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	5.732 €	5.318 €	4.126 €	8 %	39 %
38	Wittlaer	Einbrungen	5.674 €	5.264 €	4.084 €	8 %	39 %
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	5.962 €	5.531 €	4.291 €	8 %	39 %

Quelle: Immobilienscout24.de | Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand März 2021, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

PREISE WOHNUNGEN

DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN IM DÜSSELDORFER NORDEN



	Stadtteil	im Bereich	m²-Preis Q1 2021	m²-Preis Q1 2020	m²-Preis Jahr 2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung 5 Jahre
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	Es liegen keine Werte vor.				
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	Es liegen keine Werte vor.				
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	Es liegen keine Werte vor.				
4	Angermund	im Bereich Angeraue	Es liegen keine Werte vor.				
5	Angermund	im Verlauf Rahmer Bach	Es liegen keine Werte vor.				
6	Golzheim	Weißer Siedlung	5.292 €	4.750 €	3.518 €	11 %	50 %
7	Golzheim	im Bereich Rheinpark	5.369 €	4.820 €	3.569 €	11 %	50 %
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	4.455 €	3.998 €	2.961 €	11 %	50 %
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener Str.	4.566 €	4.098 €	3.035 €	11 %	50 %
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	5.268 €	4.727 €	3.502 €	11 %	50 %
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	4.733 €	4.348 €	3.123 €	9 %	52 %
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	5.212 €	4.789 €	3.439 €	9 %	52 %
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	5.223 €	4.799 €	3.447 €	9 %	52 %
14	Kaiserswerth	Zentrum	4.641 €	4.212 €	3.062 €	10 %	52 %
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	4.372 €	3.969 €	2.884 €	10 %	52 %
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	4.386 €	3.981 €	2.893 €	10 %	52 %
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	4.380 €	3.976 €	2.890 €	10 %	52 %
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	4.590 €	4.166 €	3.028 €	10 %	52 %
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	Es liegen keine Werte vor.				
20	Kalkum	sonstiger Bereich	Es liegen keine Werte vor.				
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	Es liegen keine Werte vor.				
22	Lohausen	Zentrum	4.031 €	3.619 €	2.679 €	11 %	50 %
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	Es liegen keine Werte vor.				
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	3.956 €	3.552 €	2.628 €	11 %	51 %
25	Stockum	Blumensiedlung	5.133 €	4.607 €	3.412 €	11 %	50 %
26	Stockum	im Bereich Irmestraße	Es liegen keine Werte vor.				
27	Stockum	im Bereich Messe	5.064 €	4.544 €	3.367 €	11 %	50 %
28	Stockum	im Bereich Nordpark	4.794 €	4.303 €	3.187 €	11 %	50 %
29	Stockum	im Bereich Sandweg	4.316 €	3.900 €	2.843 €	11 %	52 %
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	4.671 €	4.192 €	3.105 €	11 %	50 %
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	3.920 €	3.543 €	2.582 €	11 %	52 %
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	3.873 €	3.500 €	2.551 €	11 %	52 %
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	3.630 €	3.281 €	2.391 €	11 %	52 %
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	3.784 €	3.419 €	2.492 €	11 %	52 %
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	3.671 €	3.318 €	2.418 €	11 %	52 %
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	Es liegen keine Werte vor.				
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	Es liegen keine Werte vor.				
38	Wittlaer	Einbrungen	Es liegen keine Werte vor.				
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	Es liegen keine Werte vor.				

Quelle: Immobilienscout24.de | Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand März 2021, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.



KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM

WAS PASSIERT EIGENTLICH IM IMMOBILIENFORUM?

Für den Begriff Forum gibt es im Duden mehrere Bedeutungen. Das Forum wird als „geeigneter Personenkreis, der eine sachverständige Erörterung von Problemen oder Fragen garantiert“ beschrieben.

Eine weitere Bedeutung ist „Plattform, geeigneter Ort für etwas“. Und genau das ist es, was wir mit dem KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM erreichen wollten. Ein Ort für alle Themen rund um die Immobilie.

Das KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM befindet sich auf der Arnheimer Straße 19 gegenüber der ESSO Tankstelle, unmittelbar am großen, öffentlichen Parkplatz.

Auf drei Etagen und rund 330 Quadratmetern Fläche ist hier das Zuhause von ASSVOR Immobilien. Als auf Wohnimmobilien spezialisierter Makler bieten wir Verkäufern und Vermietern professionelle Maklerleistungen auf höchstem Qualitätsniveau. Und wenn Sie auf der Suche sind, haben wir hier für Sie vermutlich schon eine passende Immobilie.

Ebenfalls im Hause: Die ASSVOR Projektentwicklung. Wir beraten und unterstützen Eigentümer bei der Entwicklung und Veredelung ihrer Liegenschaften und projektieren auch eigene Objekte. Wenn Sie also ein Grundstück besitzen und über Sanierung, Neubebauung oder Teilung nachdenken, sind Sie hier zu 100 Prozent richtig.



Sie finden das KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM auf der Arnheimer Straße 19 unmittelbar am großen, öffentlichen Parkplatz gegenüber der ESSO-Tankstelle.

Ebenso werden hier – sobald es die Einschränkungen aufgrund von Corona wieder zulassen – regelmäßig Veranstaltungen mit eigenen oder geladenen Experten und Juristen stattfinden.

Geplante Themen sind beispielsweise die energetische Sanierung, der altersgerechte Umbau von Haus und Wohnung, Erben und Vererben, Verkaufsstrategien für Privatverkäufer, Baufinanzierungen, Marktanalysen, Mietrecht und vieles mehr.

Aber auch für kulturelle Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen bietet das Immobilienforum Platz und soll ein Ort der Begegnung sein.

Unser Anspruch war immer mehr zu sein als nur Immobilienmakler. Mit dem Immobilienforum sind wir unserem Ziel ein Stück näher gekommen und geben unseren Kunden auch die Möglichkeit, hinter die Kulissen zu schauen. Denn nichts ist wichtiger als Transparenz und Vertrauen.

Schauen Sie einfach bei uns rein, wir nehmen uns gerne Zeit für Sie. Und wenn Sie möchten, probieren Sie eine unserer Kaffeespezialitäten oder Kaltgetränke. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr **ASSVOR** Team

DIE NEUREGELUNG DES MAKLERHONORARS

WAS IST NEU, WAS HAT SICH GEÄNDERT?

Am 23. Dezember 2020 trat das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten in Kraft. Seit diesem Tag darf dem Käufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung nicht mehr eine höhere Provision berechnet werden, als der Verkäufer dem Immobilienmakler zu zahlen hat.

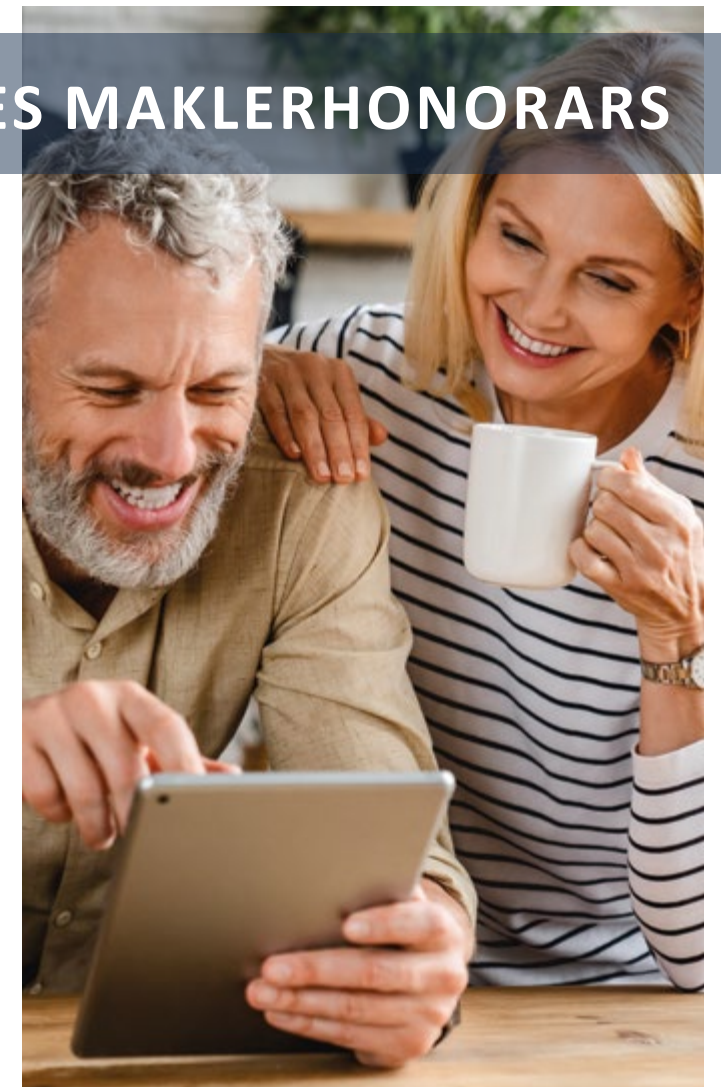
Dort, wo bisher auch schon beide Parteien den Makler bezahlt haben, ändert sich an den Kosten erst einmal nichts. In einigen Bundesländern oder Metropolregionen war es aber bisher üblich, dass nur die Käuferpartei eine Courtage an den Makler entrichten musste. Dies ist nun nicht mehr zulässig.

VERTRAG IN TEXTFORM NOTWENDIG

Was ebenfalls neu ist: Der Käufer muss eine Provision nur dann zahlen, wenn ein Maklervertrag in Textform vorliegt. Bisher kam ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten bereits durch konkludentes Handeln zustande, indem der Makler ein Exposé mit Provisionshinweis an den Kaufinteressenten handelte und dieser die Leistungen des Maklers in Anspruch nahm. Das allein reicht seit dem 23. Dezember 2020 nicht mehr aus. Der Kaufinteressent muss in Textform bestätigen, dass er mit der Provisionsforderung des Maklers einverstanden ist.

MEHR TRANSPARENZ

Durch die neue Regelung muss das Thema Maklerhonorar spätestens jetzt offen angesprochen werden. Vermutlich wird es eine Tendenz geben, dass die Verkäufer als Auftraggeber allein den Makler bezahlen, die Kosten aber im Verkaufspreis einpreisen.



Unseriöse Makler, die sich als Trittbrettfahrer an am Markt befindlichen Verkaufsobjekten als Nachweismakler hängen, dürften damit der Vergangenheit angehören.

Ausführliche Informationen zur Neuregelung des Maklerhonorars finden Sie auch im Internet unter:

www.provision.assvor.de

HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN

IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?

Haben Sie schon einmal vom Immobilienaustausch gehört? Hierbei wird ein Haus gegen eine Wohnung getauscht oder eben eine Wohnung gegen ein Haus. Doch woher kommt die Idee, zwei Immobilien miteinander zu tauschen? Als Immobilienmakler kennen wir sehr viele Immobilien, die eigentlich zum Verkauf stehen, aber dennoch nicht zum Verkauf angeboten werden. Warum ist das so?

IST DAS HAUS ZU GROSS GEWORDEN?

Insbesondere ältere Hausbesitzer würden lieber heute als morgen ihr Haus verkaufen, sofern sie eine altersgerechte Immobilie finden. Entweder weil das Haus zu groß geworden ist oder die vielen Treppen eine Hürde darstellen.

ODER IST DIE WOHNUNG ZU KLEIN?

Umgekehrt gibt es viele Paare oder junge Familien, die eine Wohnung oder ein kleines Haus besitzen und auf der Suche nach etwas Größerem sind. Beide Immobilien werden aber nicht zum Kauf am Markt angeboten.

Wer verkauft schon sein altes Zuhause, wenn das neue noch nicht gefunden ist?

DIE LÖSUNG: EINE TAUSCHBÖRSE

Wir brechen diesen Teufelskreis. Die immer wiederkehrenden Geschichten unserer Kunden haben uns veranlasst, eine Tauschbörse ins Leben zu rufen, um diese beiden Parteien zusammenzuführen. Beide Eigentümer lernen über ASSVOR neue Immobilien kennen, auf die sie sonst nie aufmerksam geworden wären. Und so können Sie ihr Haus gegen eine Wohnung tauschen oder ihre Wohnung gegen ein Haus.

WIE FUNKTIONIERT DAS?

In einem ersten Kennenlerngespräch stellen wir Ihnen ausführlich die Tauschbörse vor und besprechen Ihr Suchprofil für Ihre Wunschimmobilie, denn um Ihre Immobiliensuche dreht sich bei der Tauschbörse alles. Die im nächsten Schritt erstellte Wertschätzung Ihrer eigenen Immobilie schafft die Basis für unsere weiteren Gespräche. Nur wenn der von uns ermittelte Verkehrswert Ihrer Immobilie für Sie passt, nehmen wir Ihren Suchwunsch und Ihre Immobilie in der Tauschbörse auf.

DATENBANK-MATCHING

Wir prüfen in unserer Datenbank, bei welchen Immobilien eine Kombination vorstellbar ist, und stellen Ihnen zum einen mögliche Tauschimmobilien vor und zum anderen uns bekannte nicht öffentliche Verkaufsobjekte. Sie können also aus Angeboten wählen, die noch gar nicht auf dem Markt sind. Ergeben sich durch das Matching Übereinstimmungen, bringen wir Sie mit der anderen Partei zusammen und begleiten Sie bei den Vertragsverhandlungen bis zur notariellen Beurkundung des Immobilienaustausches.

WIR FINDEN EINE LÖSUNG!

Natürlich ist auch der Fall denkbar, dass einer Partei die jeweils andere Immobilie nicht gefällt und Sie damit Ihr Haus nicht gegen diese Wohnung tauschen können. Aber auch für diesen Fall haben wir Lösungen, die wir Ihnen im Gespräch gerne ausführlich erläutern. Übrigens: Kosten entstehen Ihnen für eine Listung in unserer Tauschbörse nicht. Erst bei einer erfolgreichen Vermittlung berechnen wir die ortsübliche Maklercourtage, bezogen auf den Wert Ihrer Immobilie.

www.immobiliентаusch.assvor.de

TAUSCHBÖRSE

TAUSCHAUFTRAG NR. 13

Gesucht wird:

- Haus zum Kauf in Düsseldorf oder im Umland
- Wohnfläche ab 130 m²
- mindestens 4 Zimmer
- Grundstücksgröße ist variabel und muss nicht groß sein
- Budget: bis 950.000 Euro

Geboten dafür wird:

- Altbauwohnung mit hohen Decken, Balkon und modernem Bad in Düsseldorf-Friedrichstadt
- Wohnfläche ca. 95 m²
- 3 Zimmer
- Balkon
- Preissegment: 475.000 Euro

TAUSCHAUFTRAG NR. 5

Gesucht wird:

- Wohnung im Düsseldorfer Norden zum Kauf oder zur Miete
- Kaiserswerth, Kalkum, Lohausen, Wittlaer
- ab 100 m² bis 130 m²
- ab 4 Zimmer
- Aufzug, wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt
- Budget: Kauf bis ca. 600.000 Euro
- Budget: Miete bis ca. 2.000 Euro (Kaltmiete)

Geboten dafür wird:

- Doppelhaushälfte in Kaiserswerth
- Wohnfläche ca. 170 m²
- Grundstück ca. 480 m²
- Kaufpreis: 850.000 Euro

Die Energieausweise werden erstellt und bei Besichtigung vorgelegt.

Weitere Tauschangebote finden Sie auch im Internet unter www.immobiliентаusch.assvor.de



TOP-IMMOBILIE IM JUNI 2021

EIN AUSZUG AUS UNSEREN AKTUELLEN IMMOBILIEN-ANGEBOTEN

Duisburg-Huckingen

Objektnr.: 18872

EINFAMILIENHAUS

*Freistehendes Einfamilienhaus zur
Verwirklichung eigener Ideen
angrenzend an Naturschutzgebiet*

🏠 ca. 265 m² 🌳 ca. 1.097 m²
🛏 7,5 🚿 4 🚗 4

Kaufpreis: **1.450.000 €**

Der Energieausweis ist beantragt und
wird bei Besichtigung vorgelegt.



WEITERE ANGEBOTE FINDEN SIE AUF UNSERER WEBSITE