

# Neues von Gruber



## IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

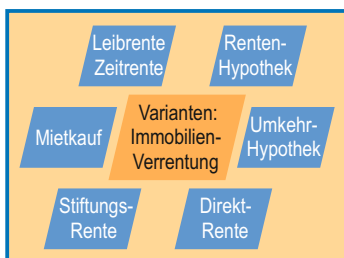
### Die Immobilien-Verrentung

Der Begriff der Leib- oder Zeitrente, die zu den ältesten Instrumenten der Daseinsvorsorge gehört, mag Eigentümern von Immobilien noch bekannt sein. Von einem wirklichem Kennen der Materie kann jedoch kaum die Rede sein. Selbst Immobilienmakler sind hier selten gut informiert.

Dass sich sogar alternative Verrentungs-Modelle anbieten, ist allgemein nicht bekannt und wird folglich auch kaum vermittelt. Neben dem grundsätzlichen Zweck, das in der selbstgenutzten Immobilie gebundene Kapital flüssig zu machen, kann damit drohender Altersarmut vorgebeugt werden, denn viele Eigentümer von Immobilien beziehen eine relativ niedrige Rente. Sie können so diskret und dauerhaft die eigene Liquidität erhöhen.

Und das Beste: Sie können weiterhin in Ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben - solange Sie wollen.

Der Verkäufer profitiert also von dieser Art der Finanzierung: Er erhöht die Attraktivität und Vermarktungsfähigkeit seiner Immobilie durch den für den Käufer vergleichsweise niedrigen Kapitalbedarf.



**Die Rentenhypothek:** Eigentümer können unter bestimmten Voraussetzungen auf ihr Grundstück eine Rentenhypothek aufnehmen. Eine erstrangige Grundschuld-Eintragung im Grundbuch sichert hierbei das Darlehen ab.

**Die Umkehrhypothek** bietet die Möglichkeit, auf die weitestgehend schuldenfreie Immobilie ein Darlehen aufzunehmen - ebenfalls abgesichert durch einen Eintrag ins Grundbuch.

**Stiftungsrente** und **Mietkauf** sind Modelle, die mit erhöhter Vorsicht zu genießen sind. Auch die **Direktrente** lässt sich nicht mit einem Satz sinnvoll erklären.

Sie möchten mehr über das „Rentenpotenzial“ Ihrer eigenen Immobilie wissen? Gerne prüfen wir Ihre Möglichkeiten.

Beispielrechnung: Verrentungsanlage mit Rückkaufoption	
Objektart:	Haus
Aktueller Verkehrswert:	400.000,- €
Einmalige Investition:	200.000,- €
Laufzeit:	10 Jahre
Absicherung:	Grundbuch erstrangig (Kauf)
Rückkauf nach 10 Jahren:	390.000,- €
<b>Rendite:*</b>	<b>6,9 %</b>

\* = unverbindliche Darstellung

Grundsätzlich jedoch ist die Immobilien-Verrentung eine besonders sinnvolle und solide Geldanlage, die einem Kapitalanleger durch eine festgelegte Auszahlungssumme überdurchschnittliche Renditen bringt und dabei noch den Alteigentümern in seinen vier Wänden

wohnen lässt. Dies geschieht bei maximaler Sicherheit durch den Kauf mit erstrangigem Grundbucheintrag.

### Vier aktuelle Beispiele

Hier eine kleine Auswahl unserer derzeit im Auftrag unserer Kunden angebotenen Objekte. Unser gesamtes Angebot finden Sie unter [www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de). Entdecken Sie, was zu Ihnen passt!

Der kostenfreien Mitgliederbereich bietet Ihnen nach Anmeldung direkten Zugang zu allen Exposés mit Grundriss und Adresse.

#### Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Bergblick im Arabellapark

hochwertig ausgestattet, ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. im 15. Stock mit Alpen-, West- und Nordblick, Parkett und Steinboden, kpl. eingerichtete Küche, z.T. neue E-Geräte und maßgefertigte Sitzecke, 3 m Einbauschränke im Schlafzimmer

€ 357.000,-



#### Moderne und exklusive Walmdachvilla mit 2 Terrassen und Teichanlage

ca. 180 m<sup>2</sup> Wfl., Nfl. 78 m<sup>2</sup>, Grst. 330 m<sup>2</sup>, 6 Zi., Bj. 1990, vollst. renoviert, Garage, Ebk., offener Kamin, Parkett in allen Wohnräumen, u.v.m.

€ 887.500,-

#### Top renovierte 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung aus der Gründerzeit in phantastischer Lage

in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn Maillingerstraße, liebevoll renovierte ca. 42 m<sup>2</sup> Wfl. mit kl. Wohnküche über den Dächern v. München

€ 247.500,-



#### Moderne und ruhige 4-Zimmer Galerie-Wohnung mit viel Platz im Grünen

Wfl. ca. 177 m<sup>2</sup> über 2 Etagen, Nfl. ca. 218 m<sup>2</sup>, 2 Balkone, überdachte Terrasse, weiße Marken-Ebk., Einbauschr. in WZ und Flur, Hobbyraum, 2 TG-Plätze, u.v.m.

€ 599.000,-



Wenn Sie etwas ganz Bestimmtes suchen oder erst vage Vorstellungen haben: Zögern Sie bitte nicht, uns anzusprechen. Wir können Sie entsprechend beraten, eine Vorauswahl treffen und unseren Bestand nach Ihren Kriterien filtern.

## Kürzlich abgewickelt

Wir decken das ganze Spektrum aller Immobilien ab, egal ob klein oder groß, einfach oder exklusiv. Womöglich kennen Sie sogar das ein oder andere der hier vorgestellten Beispiele.



Pfiffige, moderne 3-Zi.-Wohnung  
schöner Balkon, top ausgestattet  
und umfangreich eingerichtet in  
ruhiger  
Lage

Objekt mit Charme  
Wohn- und Büroanwesen im  
Gründerzeitstil in unmittelbarer  
Nähe von Schloss Nymphenburg



Großzügige 3-Zi. Dachterrassen-  
Whg. mit viel Licht und Glas, Wfl.  
110 m<sup>2</sup> in Südlage aus Bj. 1980



Schöne Galeriewohnung  
über zwei Etagen und gehobenem  
Ausstattungs niveau



Warum Sie sich bei Renovierungen oder Modernisierungen unserer Objekte auf uns verlassen können? Die GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH arbeitet ausschließlich und langjährig mit zuverlässigen Handwerksfirmen zusammen. Und das rechnet sich für Sie in Zeit und Geld.

## Was wir suchen

Ob Sie jetzt oder in Zukunft beabsichtigen, Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung zu verkaufen: bei uns sind Sie in guten Händen, denn wir stellen all unsere Kompetenzen bereit, um die optimale Lösung für Sie zu erarbeiten.

Lassen Sie uns ein erstes Gespräch führen unter 089 - 821 11 41

## Warum zu uns?

Wenn Sie sich in guten Händen fühlen wollen, so werden Sie in uns ein erfahrenes Team finden, das Ihnen eine persönliche Betreuung bei allen Aufgaben sowie eine fachkundige Beratung in allen Fragen zum Thema Immobilien bieten wird.

Unsere Tätigkeit als Hausverwalter trägt entscheidend zu dazu bei, denn hier sind wir für den Erhalt und die Pflege diverser Objekte verantwortlich.

Obermenzing und der nahen Umgebung fühlen wir uns besonders verpflichtet, da wir hier nun seit gut 15 Jahren ansässig sind und mit Stolz auf 25 erfolgreiche Jahre Tätigkeit in der Immobilienbranche zurückblicken dürfen.

**Sicher:** Sie erwarten langjährige Erfahrung, Kompetenz, eine hohe Einsatzbereitschaft und Zuverlässigkeit. Wir werden diesem Anspruch mit einer sehr zielorientierten Vorgehensweise gerecht - Loyalität und Diskretion sind dabei selbstverständlich. Ihr Vertrauen in uns werden wir durch und durch positiv bestätigen. Und auch nach erfolgreichem Abschluss einer Aufgabe sind wir weiterhin gerne für Sie da.

**Realistisch:** Was sind Ihre Wünsche, Vorhaben und Ziele in Bezug auf Ihre Immobilie? Mit unseren ausgezeichneten örtlichen Marktkenntnissen können wir Ihr zuvor sorgfältig erstelltes persönliches Anforderungsprofil optimal erfüllen.

**Schnell:** Der erfolgreiche Abschluss basiert auf einer schnellen und optimierten Abwicklung. Wir erreichen auf unterschiedlichen Wegen die größtmögliche Anzahl von Interessenten: neben den Vorgemerkten unserer stets aktuell gehaltenen Kartei ebenso durch Objektflyer sowie unsere Homepage: Verkäufer informieren sich hier zeitnah über den Bewerbungsstand und Interessenten finden vollständige Exposés mit allen Daten, Bildern sowie Adresse.

**Fair:** Sie sollen gewinnen! Marktgerechte Beurteilungen und realistische Einschätzungen werden Sie vor finanziellen Verlusten wegen mangelndem Know-how schützen. Dazu sind wir da und stolz darauf, dies für viele unserer zufriedenen Kunden bereits getan zu haben. So begegnen wir den ständig wachsenden Ansprüchen an Immobilienprofis.



Stefan Gruber

**Kauf- und Mietpreisanalysen, Immobilienbewertungen, Vertragsbelange, Hilfe bei der Finanzierung und natürlich die komplette Vermarktung eines Objektes bis hin zur Übergabe: dies alles bietet Ihnen unserer professioneller Rundumservice.**

## Partner und Mitgliedschaften

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) ist der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.. Er ist im Jahre 2004 aus dem RDM (Ring deutscher Makler) und dem VDM (Verband deutscher Makler) hervorgegangen.

Er vertritt die Interessen aller am Immobilienmarkt beteiligten Unternehmen sowie die der Verbraucher.

Im Internet unter [www.ivd.net](http://www.ivd.net) können Sie sich ausführlich informieren sowie weitere Services in Anspruch nehmen.

Unsere Firma - die **Gruber Immobilien - Hausverwaltung, Inh. Stefan Gruber e. Kfm.** - ist selbstverständlich Mitglied im IVD und nutzt seine Möglichkeiten zur Gewinnung aktueller Marktdaten, Maßnahmen zur Fortbildung usw. und ist mit ihm in ständigem Austausch.

Die **GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH** ist außerdem Mitglied im **VDIV-Bayern e.V.**, dem Verband der



Immobilienverwalter in Bayern. Als ältester Verwalterverband in Deutschland bezweckt der Landesverband die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der Immobilienverwalter und der mit ihnen verbundenen Unternehmen gegenüber Wirtschaft und Politik. Weiterführendes unter [www.immobilienvorwalter-bayern.de](http://www.immobilienvorwalter-bayern.de).

Mitglieder in anerkannten Verbänden genießen in der Öffentlichkeit einen hohen Vertrauensvorschuss. Diesem werden wir gerecht - das ist versprochen!



## Gruber IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

81245 München-Obermenzing  
Am Nymphenbad 14

[www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de)  
[info@gruber-immobilien.de](mailto:info@gruber-immobilien.de)

Tel. 089 / 821 11 41  
Fax 089 / 821 18 44

Hausverwaltung  
Tel. 089 / 834 12 66