

# Neues von Gruber



## IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

### Professionalismus

Wann ist der beste Zeitpunkt für einen Immobilienverkauf?

Erbschaft, Scheidung, Trennung, ein Berufswechsel und andere persönliche Ereignisse können einen Zeitpunkt per se diktieren. Auch wenn Kinder ausziehen oder die Fläche für die Eigentümer einfach nicht mehr effektiv nutzbar ist, kann ein Verkauf die beste Lösung sein.

Natürlich sollte dies möglichst geschehen, wenn die Nachfrage hoch und die Zinsen niedrig sind. Es gibt allerdings Anzeichen dafür, dass Letztgenannte auf Allzeittief langfristig wieder steigen werden, was das Preisniveau natürlich drücken könnte.

Folglich kann es vernünftig sein, sich bereits jetzt und nicht erst in drei oder fünf Jahren über ein gutes Konzept Gedanken zu machen.

Es gibt durchaus Varianten des Immobilienverkaufes, bei denen Sie nicht gezwungen sind, Ihre gewohnte Umgebung unmittelbar zu verlassen. Vielleicht planen Sie, erst in fünf Jahren wegzuziehen, möchten jedoch noch so lange in Ihrer Immobilie wohnen bleiben.

Als Verkäufer kann es sinnvoll sein, z. B. einen langfristig denkenden Kapitalanleger zu finden, für den es optimal ist, *jetzt* eine Immobilie zu erwerben, ohne darin einziehen zu wollen oder sofort einen neuen Mieter finden zu müssen.

Und wann ist der beste Zeitpunkt für einen Immobilienkauf?

Die ungebremst starke Nachfrage besonders in den preislich noch nicht völlig überreizten zentralen Stadtteilen bei gleichzeitig leicht rückläufigem Angebot erschweren das Finden eines geeigneten Objektes.

Erleichterung bringt das derzeit extrem niedrige Zinsniveau. Der Selbstnutzer kann vielleicht seinen lange gehegten Traum verwirklichen - dem Anleger bietet die Investition in Sachwerte weiterhin Sicherheit und gute Renditeaussichten.

Als *Ihr Hausverwalter in der Nachbarschaft* betrachten wir eine Immobilie sozusagen durch die Augen von Handwerkern, Bauingenieuren und Sachverständigen, denn mit diesen Gewerken haben wir es seit vielen Jahren fast täglich zu tun.

Für Käufer und Verkäufer kann die Kombination von Makler und Hausverwalter also von großem Nutzen sein. Eine korrekte Bewertung, eine realistische Einschätzung des Verkehrswertes einer Immobilie, ein professionelles Exposé, die richtige Beratung des Käufers (Finanzierung, Umbaukosten usw.), eine gute Verhandlungsführung u.v.m. führen zu schnellen und zufriedenstellenden Ergebnissen. Dies alles gehört zu Professionalismus.

Es existieren ganz konkrete Suchanfragen und einige vorgezeichnete Kunden, deren Finanzierung bereits gesichert ist, warten nur auf interessante Angebote.

### Vier aktuelle Beispiele

Interessiert an konkreten Details oder anderen Objekten? Sie möchten sich einen Überblick über das derzeitige Angebot in München verschaffen?

Dann melden Sie sich im kostenfreien Mitgliederbereich unter [www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de) an und erhalten Sie sofort Zugang zu den Daten sämtlicher Objekte mit Exposés inklusive Adresse, Grundriss und allen wichtigen Informationen.

#### Toplage am Nymphenburger Schlosspark - exklusive 3-Zimmer-Wohnung -

Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in absolut ruhiger Lage in einem sehr gepflegten Anwesen. Sie bietet hochwertige Einbauten, Marmorbade, Balkone usw. und einen TG-Platz

Pflichtangabe nach § 16 a EnEV: Hgz: Gas, EA-V, 135kWh/m<sup>2</sup>a inkl. WW, Bj. 1982, modernisiert 2001

#### Kleine, pfiffige DG-Wohnung Nähe Rotkreuzplatz, ideal für Single - Kapitalanlage -

Gut ausgestattete Wohnung auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wfl., mit eigener abgeschlossener Küche sowie Bad mit Fenster, Parkett, derzeit vermietet mit Staffelmietvertrag

Pflichtangabe nach § 16 a EnEV: Hgz: Gas, EA-V, 132kWh/m<sup>2</sup>a inkl. WW, Bj. 1960, modernisiert 2013

#### Ruhige Anliegerstraße in Obermenzing nahe Nymphenburger Park - 4-5 Zimmer Wohnung -

Sehr pfiffige Grundrisssaufteilung mit großzügigem Wohnzimmer mit angrenzender Küche und Essplatz, Ost-Balkon, Wfl. ca. 105 m<sup>2</sup>, großer abgetrennter Keller, EBK, TG

Pflichtangabe nach § 16 a EnEV: Hgz: Gas, EA-V, 176kWh/m<sup>2</sup>a inkl. WW, Bj. 1975, modernisiert 2010

#### Kleines Grundstück für Einfamilienhaus in Obermenzing - ruhige Lage -

Das Grundstück mit ca. 385 m<sup>2</sup> ist in Südausrichtung und mit Abrisshaus, bebaubar mit einem Baukörper von 8x11 m

Sie spielen mit dem Gedanken, sich eine Immobilie zuzulegen oder planen bereits eine definierte Suche? Geben Sie uns die Gelegenheit, Ihnen einige auf Herz und Nieren geprüfte Objekte zu präsentieren, die Ihr Interesse finden könnten.

## Kürzlich abgewickelt

Hier zeigen wir Ihnen wieder einige Beispiele aus der Nachbarschaft, die kürzlich abgewickelt wurden.

Alle Objektarten sind uns sehr vertraut, denn wir haben uns nicht nur auf spezielle Typen festgelegt.

Älteres, schön saniertes Reihen-EH auf kleinem Grundstück, Wfl. ca. 126 m<sup>2</sup>, 5 Zi., neue Heizg., Fenster, Bäder, usw., komplett eingerichtete Küche, Stellplatz



Helle DG-Whg. m. großem Südbalkon Nähe S-Bahnstation Obermenzing, 3-4 Zimmer, Wfl. ca. 97 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, 2 Bäder, Parkett, Wohnküche mit Einbauten, Garage

Großzügige Doppelhaushälfte mit Süd-Grd. ca. 650 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 201 m<sup>2</sup>, 7 Zi., riesiger Hobbykeller, große unterkellerte Garage m. Arbeitsgrube f. PKW



Tolle, sonnige Wohnung mit großem Balkon in sehr ruhiger Lage, dennoch nahe Anbindung zum Pasinger Bahnhof, Wfl. ca. 35 m<sup>2</sup>, 1.OG, komplett renoviert, Bad mit Fenster

Seit vielen Jahren arbeiten wir als GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH mit zuverlässigen Partnerfirmen zusammen, die wir Ihnen heute einmal kurz auf den zusätzlichen Seiten präsentieren möchten.

## Was wir suchen

Das derzeitige hohe Kaufinteresse und die noch günstige Situation für Käufer wie Verkäufer, was Rentabilität, Wertschöpfung, sichere Geldanlage und Geldmarkt betrifft, begünstigen die auf beiden Seiten gewünschten Erfolge, besonders in München. Als tatsächlicher Partner an Ihrer Seite finden wir für Sie den passenden Käufer für Ihr Objekt.

## 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



## Warum zu uns?

Sie erwarten eine individuelle Betreuung? Eine fachkundige Beratung, die Sie nicht überwältigt? Sie möchten sich sicher, wohl und sogar möglichst vertraut fühlen?

Wir geben uns alle Mühe, Ihnen nicht nur dieses Gefühl zu geben, sondern es Ihnen durch unsere Arbeit letztlich auch zu bestätigen.

Die nötige Erfahrung besitzen wir - mit Verlaub - nach über 25 Jahren professioneller Arbeit in der Immobilienbranche.

Da wir als Hausverwalter unmittelbar für Erhalt und Pflege verschiedener Objekte über längere Zeiträume verantwortlich sind, können wir anhand vieler Beispiele Zustände aus- und bewerten sowie im Hinblick auf die Zukunft Einschätzungen vornehmen, die auf fundiertem Wissen basieren.

Wir bleiben unserer Strategie treu, *Ihr Makler in der Nachbarschaft* zu sein bzw. sein zu wollen, denn wir schätzen unsere tägliche Umgebung und die Menschen, die dort wohnen.

Wenn Sie zuverlässiges, ehrliches und diskretes Arbeiten erwarten und dabei ein großes Engagement schätzen, dann können wir Ihnen dies mit gutem Gewissen zusichern.

**Realistisch:** Am Beginn einer Zusammenarbeit steht die Ausarbeitung eines Anforderungsprofils, das Ihre Wünsche und Ziele vollständig und präzise definiert. In Kombination mit unseren örtlichen Marktkenntnissen werden wir alle Hebel in Bewegung setzen, um das gewünschte Ergebnis zu liefern.

**Fair:** Realistische Einschätzungen und Beurteilungen sollen Sie vor finanziellen Verlusten wegen mangelndem Know-how bewahren. Unter anderem daraus besteht unsere Arbeit.

**Sicher:** Der Markt stellt weiter wachsende Ansprüche an Immobilienprofis. Hohe Kompetenz ist gefordert und muss nicht zuletzt durch langjährige Beobachtung, hohe Einsatzbereitschaft und ständige Fortbildung ergänzt werden. Diese Sicherheit wollen wir Ihnen geben.

**Schnell:** Unsere möglichen Interessen erreichen wir auf unterschiedlichen Wegen. Neben Objektflern bietet unsere Home-Page vollständige Exposé für Interessierte. Verkäufer finden dort aktuelle Bewerbungsstände. Loggen Sie sich ein!

Unser Rundumservice liefert Immobilienbewertungen, Kauf- und Mietpreisanalysen, Vertragsbelange, Hilfe bei der Finanzierung usw. und selbstverständlich die komplette Vermarktung eines Objektes bis hin zur Übergabe.



Stefan Gruber

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.immobilienverwalter-bayern.de](http://www.immobilienverwalter-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