

Neues von Gruber



IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

7 gute Gründe

... für einen Immobilienkauf.
Wohnen in München wird immer teurer und weitere Mietpreissteigerungen sind zu erwarten. *Wohneigentum* stellt ein wichtiges Stück Sicherheit im Hinblick auf die Altersvorsorge dar und steigert die Lebensqualität.

1 Die Kaufpreise sind günstig

Die Preise für Eigentumswohnungen, Ein- oder Zweifamilienhäuser befinden sich zur Zeit auf einem relativ niedrigen Niveau, allerdings mit steigender Tendenz durch den sich abzeichnenden positiven Wirtschaftstrend.

2 Die Zinsen sind noch niedrig

Hypothekenzinsen sind in den vergangenen Jahren gefallen. Darlehen gibt es heute zu einem Zinssatz von etwa 4,5 Prozent. Dies läßt eine deutlich schnellere Entschuldung als früher zu. Nicht zu vergessen sind attraktive Fördermittel und Zuschüsse.

3 Sie wohnen im Alter mietfrei

Es gibt keine bessere Altersvorsorge als Wohneigentum. Die Mietfreiheit im Alter ist eine entscheidende Kostenersparnis bei den stetig fallenden Rentenleistungen.
Im Schnitt wird ein Rentner durch diese "Immobilien-Rente" um monatlich 519 Euro, ein Ehepaar um 613 Euro entlastet.
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

4 Die Renditen sind höher

Eine vermietete Immobilie bietet im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen deutlich attraktivere Renditen. Sie liegt in München bei durchschnittlich 4-6 Prozent. Immobilienfonds dagegen erbrachten in den vergangenen 10 Jahren nur ca. die Hälfte. Und nicht zuletzt: Die eigene Immobilie ist inflationssicher.

5 Immobilienbesitzer haben eine höhere Sparquote

Immobilienbesitzer verfügen im Alter über ein deutlich höheres Vermögen als Mieter. Bei gleichem Einkommen spart ein Mieter ein Jahreseinkommen an, ein Eigentümer eineinhalb, und er besitzt zusätzlich noch die Immobilie.

6 Sie bleiben flexibel

Auch wenn Sie Ihre Immobilie nicht mehr selbst bewohnen können, ist ein Verkauf nicht zwingend, wenn sie sie als Kapitalanlage nutzen und vermieten. Achten Sie beim Kauf also von vorne herein auf eine gute Vermietbarkeit des Objektes.

7 Sie steigern Ihre Lebensqualität

Im eigenen Heim lebt es sich deutlich besser. Es sind keine Mieterhöhungen zu erwarten, kein Eigentümer meldet Eigenbedarf an, man verschönert die Wohnung nur für sich. Der Wohlfühlfaktor liegt einfach deutlich höher.

Vier aktuelle Beispiele

Hier wieder eine kleine Auswahl von Objekten, die wir derzeit im Auftrag unserer Kunden offerieren. Ausführliche Informationen über diese sowie unser gesamtes Angebot finden Sie unter www.gruber-immobilien.de.

Wenn Sie sich dort kostenfrei und unverbindlich anmelden, erhalten Sie direkten Zugang zu allen Exposés inklusive Grundriss und Adresse.

7 Zimmer Einfamilienhaus in ruhiger Villenlage von Obermenzing

exclusive Ausstattung mit hochwertigen Einbauten, EBK, Marmorböden, ausgebautes Dachgeschoss, Kamin und Wintergarten, 2 Garagen, Wfl.ca. 201 m², Nfl. ca. 78 m²
€ 890.000,-



1,5 und 2 Zimmer DG-Wohnungen in Nymphenburg

vollständig renoviert, ca. 42 und 48 m² Wfl., mit Lift. Auch bestens zur Kapitalanlage geeignet. Günstige Erbpacht.
€ 75.600,- / 88.400,-

Gemütliches Reiheneckhaus für die ganze Familie mit Ausbaupotenzial

5-6 lichtdurchflutete Zimmer, ca. 140 m² Wfl., 60 m² Nfl., Grundstück ca. 270 m², Garage, mit Baugenehmigung für Dachgauben. In beruhigter Spielstrasse von Obermenzing.
€ 430.000,-



Historisches Haus mit schönem Grundstück in Villenkolonie Obermenzing

großzügiges Wohnen auf ca. 189 m² Wfl., Grundstück ca. 720 m², Bj. 1928, umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren, neue Außengestaltung mit Terrassen, Einfahrt und Gartenanlage
€ 873.000,-

Bitte zögern Sie nicht, uns anzusprechen, wenn Sie etwas Bestimmtes suchen. Wir haben Einsicht in die Objektetails und nehmen dezidierte Bewertungen vor. So können Sie sicher sein, korrekte Angebote zu fairen Konditionen zu erhalten.

Ihr Makler in der Nachbarschaft

Kürzlich abgewickelt

Ob klein oder groß, einfach oder exklusiv: Wir haben uns nicht auf einen bestimmten Gebäude- oder Wohnungstyp spezialisiert. Vielleicht kommt Ihnen das ein oder andere der hier abgebildeten Objekte sogar bekannt vor?

3-Zimmer mit 97 m² Dachterrasse
in sehr gepflegtem Anwesen
in ruhiger Obermenzinger Lage



Großzügiges, freistehendes EFH
mit Einliegerwhg. oder Studio
in hervorragendem Zustand mit
Top-Ausstattung



Landhausvilla mit ca. 235 m²
separater Büroanteil,
großes sonniges Süd-West-
Grundstück



anspruchsvolle DG-Wohnung
ca. 90 m², Südseite mit Blick zum
Schloss Nymphenburg



Seit vielen Jahren kooperiert die GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH mit Handwerksfirmen, die Objekte für uns renoviert oder komplett modernisiert. Unser Motto *Alles aus einer Hand* rechnet sich für Sie in Zeit und Geld, da die Ausführung all Ihren Qualitätsansprüchen genügen wird.

Was wir suchen

Sie möchten ein Grundstück verkaufen? Sie möchten sich von Ihrer Eigentumswohnung oder Ihrem Haus trennen? Auch wenn Sie nicht in absehbarer Zeit eine solche Angelegenheit abwickeln möchten, laden wir Sie ein, uns kennen zu lernen. Rufen Sie uns an unter: 089 - 821 11 41

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 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?

Wir möchten, dass Sie sich bei uns zu Hause und in guten Händen fühlen. Seit über 14 Jahren finden Sie unser Büro hier in Obermenzing am Nymphenbad; seit 1988 sind wir in der Immobilienbranche zu Hause.

Die unmittelbare Umgebung liegt uns besonders am Herzen und genau dort erreichen wir einen immer höheren Bekanntheitsgrad.

Wir - das sind drei Immobilienmakler sowie zwei kaufmännische Angestellte - verfügen über umfangreiche Erfahrungen in der Vermittlung von Wohnungen, Häusern und Grundstücken.

Und als Hausverwalter kümmern wir uns ebenso professionell um den Erhalt, die Pflege usw. diverser Objekte.

Mit großem Engagement bieten wir Ihnen eine individuelle Betreuung mit fachkundiger Beratung. Auch nach erfolgreichem Abschluss einer Aufgabe sind wir gerne für Sie da.

Realistisch: Wir erstellen Ihr vollständiges persönliches Anforderungsprofil bevor wir handeln. Dazu nehmen wir uns die Zeit, Ihre Wünsche und Ziele in puncto Immobilien auszuarbeiten. Sie sollen wissen, was Sie erwarten können.

Schnell: Damit Sie von einer schnellen und optimierten Abwicklung profitieren, erreichen wir auf unterschiedlichen Wegen die größt mögliche Anzahl von Interessenten. Z.B. können sich Verkäufer auf unserer HomePage zeitnah über den Stand der Bewerbungen informieren. Interessenten finden dort vollständige Exposés mit Adressen.

Sicher: Die hohen Ansprüche, die der Markt an Immobilienprofis stellt, erfüllen wir mit Erfahrung, Kompetenz und sehr zielgerichteter Vorgehensweise. Ihrem Vertrauen in uns werden wir durch Loyalität, Einsatzbereitschaft, Diskretion und Zuverlässigkeit gerecht.

Fair: Durch eine marktgerechte Beurteilung lassen sich finanzielle Verluste vermeiden. Sprechen Sie unsere Kunden darauf an, wie diese unsere Leistungen beurteilen.

Zu unserem Makler-Service gehören: Immobilienbewertungen, Kaufpreisberechnungen, Mietpreisanalysen, Vertragsangelegenheiten, Hilfe bei der Finanzierung sowie die 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.immobilienvorwalter-bayern.de.

Mitglieder in anerkannten Verbänden genießen in der Öffentlichkeit einen hohen Vertrauensvorschuss. Diesem werden wir gerecht - das versprechen wir Ihnen.



Gruber IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

81245 München-Obermenzing
Am Nymphenbad 14
www.gruber-immobilien.de
info@gruber-immobilien.de

Tel. 089 / 821 11 41
Fax 089 / 821 18 44
Hausverwaltung
Tel. 089 / 834 12 66