

# Neues von Gruber



## IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

### Trinkwasserverordnung 2011

Die geänderte trat am 01.11.2011 in Kraft. Nun sind jährlich Untersuchungen nach Legionellen zwingend vorgeschrieben. Betroffen sind auch Mietwohnungen, da sie zu den gewerblich genutzten Flächen zählen.

Hintergrund sind etwa 25.000 Erkrankungen in Deutschland an ambulant erworbenen Lungenentzündungen sowie eine 10- bis 100-fach höhere Anzahl am Pontiac-Fieber, die durch Legionellen hervorgerufen werden.

Die neuen Bestimmungen besagen, dass, nur wenn der Warmwasserboiler weniger als 400 Liter Inhalt hat oder der Wasserinhalt in den Leitungen einen bestimmten Wert unterschreitet, eine Untersuchung entfällt. Ein Mehrfamilienhaus mit Obergeschoss plus Dach hat sicherlich schon ein größeres Volumen.

Sie sollten als Vermieter bereits vor der Untersuchung, die ohne Aufforderung des Gesundheitsamtes erfolgen muss, einen entsprechend geschulten und sehr erfahrenen Fachmann beauftragen, das Gebäude zu begehen. Eventuelle Mängel (geeignete Probeentnahmestellen, falsche Geräteeinstellungen, defekte Pumpe, etc.) können Sie dann noch beseitigen.

Lassen Sie die Entnahme der Proben also erst bei einwandfrei funktionierendem Gesamtsystem vornehmen.

Finden Sie anschließend ein Labor mit Probenehmern vom Fach, das auch ein Sanierungskonzept erstellen kann. Vorsicht bei Firmen, die Wasseruntersuchung und Sanierung gleichzeitig anbieten, egal wie „günstig“ die Probeentnahme sein mag.

Weiterreichenderes verständliches Textmaterial stelle ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Immobilie als Zeit-/Leibrente

Sie gehört zu den ältesten Vorsorgeinstrumenten und wird angesichts stagnierender Renten und Einkommen als Alternative zum gewöhnlichen Immobilienverkauf immer interessanter.

Viele Alleinstehende und Ehepaare beziehen eine relativ niedrige Rente, leben jedoch in ihrer eigenen Immobilie, die einen Großteil des Vermögens ausmacht. Um die Geldmittel aufzustocken und den Ruhestand angenehmer zu gestalten, kann das im Eigentum gebundene Kapital verfügbar gemacht werden.

Hierbei können Verträge individuell auf Bedürfnisse und Wünsche des Verkäufers angepasst werden: Einmalzahlungen, Inflationsausgleich, lebenslanges Wohnrecht, Leistungen von Pflegediensten usw.. Ein Vorteil für Käufer: Sie benötigen nur relativ wenig Eigenkapital und haben eine sichere Kapitalanlage.

Beide Seiten profitieren, wenn vertrauensvolle Gespräche zu zielführenden Lösungen führen. Setzen Sie hier auf unsere Kompetenz und informieren Sie sich unverbindlich und diskret.

### Vier aktuelle Beispiele

Finden Sie, was zu Ihnen passt!

Neben diesen hier nur kurz angedeuteten Objekten finden Sie umfassende Informationen darüber sowie viele weitere auf [www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de).

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

#### Exclusive Wohnung um die Jahrhundertwende mit Garten in Nymphenburg

6-7 Zimmer auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wfl., Nfl. ca. 170 m<sup>2</sup>, Garage, hochwertige Ausstattung, Erstbezug nach Sanierung und Renovierung durch den Verkäufer Ende 2012

Preis auf Anfrage



#### Moderne Gartenwohnung mit Hobbyraum in Süd-West-Lage

3-4 Zimmer auf ca. 162 m<sup>2</sup>, Nutzfl. ca. 54 m<sup>2</sup>, gepflegtes, ruhiges Anwesen, renoviert, Kamin, z.T. neues Parkett, 2 TG-Stellplätze  
€ 695.000,-



#### Komplette Dachetage mit besonderem Pfiff

Sehr helle DG-Wohnung mit 3 Zimmern auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzfläche ca. 104 m<sup>2</sup>, komplette Dachetage, kleine Loggia nach Süden, die Mieteinnahme beträgt monatlich € 1.145,-  
€ 269.500,-



#### Großzügige Galerie-Wohnung nahe des Nymphenburger Kanals in Obermenzing

4 Zimmer, Wohnfl. ca. 136 m<sup>2</sup> über zwei Etagen, Nutzfl. ca. 177 m<sup>2</sup>, helle, lichte Aufteilung mit gutem Ausstattungsniveau, zwei kleine Terrassen zur begrünten Westseite, 2 TG-Plätze  
€ 547.500,-



Sie suchen etwas ganz Bestimmtes und haben bereits recht konkrete Vorstellungen? Wir werden Ihnen ausschließlich seriöse Objekte präsentieren, die auf Herz und Nieren abgeklopft wurden und zu Ihnen passen könnten.

## Kürzlich abgewickelt

Vielleicht kennen Sie das ein oder andere der hier abgebildeten Objekte? Mit kleinen und großen, einfachen und exklusiven decken wir ganz bewusst das gesamte Spektrum ab.

2-Zi.-Dachterrassenwohnung  
in absolut ruhiger Lage am  
Nymphenburger Kanal, Bj. 1974,  
umfangreich renoviert



2-Zi.-Altbauwohnung mit Balkon  
in Nymphenburger Toplage in liebevoll  
renoviertem Altbau mit allen Stilfacetten



Originales für Liebhaber  
in Altbau von 1875, hochwertige 2-Zi.-Whg.  
mit 77 m<sup>2</sup>, Lift, Balkon, super Zustand



Älteres EFH in Südlage  
mit schönem ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstück,  
großzügiger Anbau für Handwerker

Wenn Renovierungen oder Modernisierungen anfallen, arbeitet die GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH eng mit zuverlässigen Handwerksfirmen zusammen. Großen Wert legen wir auf Ausführung von hoher Qualität, denn unser Motto *Alles aus einer Hand* soll sich für Sie in Zeit und Geld rechnen.

## Was wir suchen

Sie haben vor, Ihr Haus oder Grundstück oder Ihre Wohnung zu verkaufen? Sie sind noch unsicher oder Ihnen schwebt eine andere Art der Lösung vor?

Lassen Sie uns einander kennenlernen und über Ihre Vorhaben und Ideen sprechen. Rufen Sie uns an unter 089 - 821 11 41

## Warum zu uns?

Sie erwarten eine persönliche Betreuung und fachkundige Beratung und sollen sich bei uns in guten Händen fühlen.

Seit gut 15 Jahren sind wir hier in Obermenzing am Nymphenbad ansässig und mit 25 Jahren Tätigkeit in der Immobilienbranche fühlen wir uns der nahen Umgebung besonders verpflichtet.

Auch trägt unsere Tätigkeit als Hausverwalter entscheidend zu unserer Erfahrung bei, denn hier sind wir für Erhalt und Pflege diverser Objekte verantwortlich.

Bei der Vermittlung von Wohnungen, Häusern und Grundstücken stehen wir Ihnen zuverlässig, ehrlich und engagiert zur Verfügung. Auch nach Abschluss einer Aufgabe sind wir noch gerne für Sie da. Sie können sich darauf verlassen, eine individuelle und diskrete Betreuung zu erhalten.

**Realistisch:** Am Anfang unserer Zusammenarbeit erarbeiten wir exakt Ihre Vorhaben, Wünsche und Ziele in Sachen Immobilien. Das ist sinnvoll investierte Zeit. Ihr persönliches Anforderungsprofil können wir sodann mit unseren örtlichen Marktkenntnissen optimal erfüllen.

**Sicher:** Mit Erfahrung, Kompetenz und einer sehr zielorientierten Vorgehensweise begegnen wir den ständig wachsenden Ansprüchen an Immobilienprofis. Ihr Vertrauen in uns werden wir durch Einsatzbereitschaft, Zuverlässigkeit, Loyalität und Diskretion bestätigen.

**Fair:** Finanzielle Verluste durch mangelndes Know-How sollen durch marktgerechte Beurteilungen und realistische Einschätzungen vermieden werden. Dazu sind wir da. Lassen Sie sich von vielen zufriedenen Kunden unsere guten Leistungen bestätigen.

**Schnell:** Auf unterschiedlichen Wegen erreichen wir die größtmögliche Anzahl von Interessenten: neben den vorgemerkten unserer stets aktuell gehaltenen Kartei durch Objektflyer und unsere Homepage. Hier erhalten Verkäufer zeitnah Auskunft über den Bewerbungsstand und Suchende finden vollständige Exposés. Sie alle können von einer schnellen und optimierten Abwicklung profitieren.



Stefan Gruber

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

## 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