

VERTRAUEN | SICHERHEIT | ZUVERLÄSSIGKEIT



Ratlosigkeit?

Sie wollen kaufen oder verkaufen und sind noch auf der Suche nach einem geeigneten Makler?

Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen gerne unser Maklerbüro im schönen Kurort Bad Birnbach vorstellen. Lassen Sie sich überraschen und überzeugen Sie sich doch bitte selbst von unserer ausgezeichneten Qualität!

Über uns	04
Auszeichnungen / Verbände	10
Unser Versprechen	14
Firmen-Philosophie	15
Zeitnahe Verkauf	18
Rundum-Sorglos-Paket	20
Wertermittlung	22
Online-Marketing	24
Technik	26
Verkaufsunterlagen	30
Werbematerial	34
Region	36
Kundenreferenzen	48
Soziales Engagement	52
Umzugs-Check-Liste	54
Notizen	55
Immobilien-Lexikon	56



Was für Sie zählt ist ein Käufer und nicht eine Vielzahl an Interessenten!



Wohneigentum macht unabhängig – in allen Lebenslagen!

Liebe Kundinnen und Kunden, Liebe Leserinnen und Leser, vielen Dank für Ihr Interesse!

Viele meinen der Immobilienkaufmann sei ein leichter Beruf, dies ist aber wahrhaft ein Irrglaube. Es ist eine sehr anspruchsvolle und zugleich verantwortungsvolle Tätigkeit. Wir freuen uns jedes Mal, wenn unsere Kunden mit einem guten Gefühl Ihr neues Zuhause beziehen. Dasselbe gilt natürlich für Menschen, die verkaufen oder vermieten wollen. Gebäude sind eben nicht einfach nur eine Ware. Sie zu vermitteln erfordert neben Know-how und Marktkenntnissen auch Einfühlungsvermögen und Freude an der Dienstleistung. Genau diese professionelle Vorgehensweise ist notwendig, um Ihre Immobilie schnell und sicher zum bestmöglichen Preis verkaufen zu können.

Der Erwerb einer Immobilie ist generell eine zentrale Lebensentscheidung, die sehr gut durchdacht sein will. Genau aus diesem Grund suchen wir gemäß der Kundenwünsche und beraten in allen Fragen rund um Wohnen, Kauf und Verkauf. Sie können auf Ihren persönlichen Makler des Vertrauens und die Kompetenz unseres Unternehmens zählen.

Ihr

Gerhard Maier
Dipl.-Immobilienwirt (DIA) Gerhard Maier

Genießen Sie bei uns eine persönliche Behandlung direkt vom Chef!

Werden Sie oftmals inkompetent behandelt, z.B. durch einen ständigen Wechsel der Sachbearbeiter?

Fehlt Ihnen der Bezug zu einer Vertrauensperson?

Wünschen Sie sich stets eine professionelle, verbundene und freundliche Zusammenarbeit?

Dann sind Sie bei Immobilien Maier goldrichtig!

Bei uns bekommt es jeder mit dem „Chef“ zu tun. Beratung und Service vom Inhaber höchstpersönlich – immer freundlich, immer kompetent!

Wir machen keinen Unterschied, egal ob sie kaufen, verkaufen oder mieten wollen. Jeder Kunde bekommt unsere vollste Zuwendung, die wir Ihnen mit purer Leidenschaft und Enthusiasmus entgegenbringen werden.





Meine Nr. 1 für tausende von Kunden.

Bad Birnbach, Pfarrkirchner Straße 17

Unsere Räumlichkeiten

Einfach bayrisch stylisch.

Unser Immobilienbüro im schönen Kurort Bad Birnbach hat sich in den letzten Jahren höchst dynamisch entwickelt. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, haben wir uns entschlossen, unsere Räumlichkeiten größer, moderner aber dennoch einen Hauch bayrischer zu präsentieren. Auf einer Bildfläche von über 3 m werden Ihnen spektakuläre 3D-Präsentationen bis hin zu visuellen Begehungen Ihrer Traum-Immobilie gezeigt. In dem stilvollen und gemütlichen Loungebereich können Sie Ihre neuen vier Wände bei einer Tasse Kaffee oder einer Kugel Eis auf sich wirken lassen.

Unser einladendes Büro befindet sich in Zentrumsnähe und kann mit einer hervorragenden und schnellen Erreichbarkeit aus allen Regionen punkten. Auf dem großen Parkplatz genau gegenüber können Sie jederzeit kostenfrei parken. Sie sind in unseren Räumen stets herzlich willkommen.





Ihre Anlauf- und Koordinationsstelle.
Hier finden Sie Ihren kompetenten Ansprechpartner.

Das Wohl von Käufer und Verkäufer einer Immobilie steht bei uns an erster Stelle!

Beim Immobilienkauf geht es meistens um die größte Investition, die man im Leben tätigt. Emotional gesehen, begleitet Sie diese Entscheidung über einen sehr langen Lebensabschnitt hinweg. Es muss ganz klar differenziert werden, wo und wie eine solche Vermittlung erfolgt. Deswegen sollte eine Immobilie keineswegs zwischen Tür und Angel verkauft werden.

Durch unsere Präsenz in Bad Birnbach, Passau und München kennen wir den Immobilienmarkt in dieser Region sehr genau. Wir haben hier zwar unsere Wurzeln geschlagen, doch diese breiten sich kontinuierlich aus.

Das heißt für Sie: Wir verkaufen Ihr Objekt auch trotz größerer Entfernung. Jeder Käufer und Verkäufer genießt dieselben umfangreichen Serviceleistungen wie hier vor Ort!



Was wir Ihnen bieten...

Fakten sprechen für sich:

- ✓ Langjährige Erfahrung
- ✓ Regelmäßige Fortbildungen
- ✓ Erfolgreich abgeschlossenes Studium zum Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
- ✓ Modernes und hochwertiges Büro
- ✓ Bauservice mit Fachleuten der Baubranche
- ✓ Erfolgsversprechende Zusammenarbeit
- ✓ Umfassender Online-Service

Unsere Leistungen rund um die Immobilie:

- ✓ Verkauf von Immobilien
- ✓ Suche nach Ihrem neuen Zuhause
- ✓ Beratung bei Kapitalanlagen in dieser Branche
- ✓ Bauträgerimmobilien
- ✓ Vermietungsservice
- ✓ Wertermittlung von Immobilien
- ✓ Netzwerk von Handwerkern, Architekten, Steuerberatern



„Wer aufhört, besser zu werden,
hat aufgehört, gut zu sein.“

Richard Schmitz

Immobilien entwickeln sich mit Menschen.
Unser großes PLUS: Ein hochqualifizierter Experte

Kompetenz schafft Vertrauen

Nicht nur ein Motto, es ist für uns pure Überzeugung.

Die Immobilienbranche befindet sich in einem umfassenden Strukturwandel. Traditionelle Aufgaben werden von innovativen Betätigungsmöglichkeiten verdrängt. Anforderungen und Tätigkeitsmerkmale der immobilienwirtschaftlichen Berufe sind daher schnellen und tiefgreifenden Veränderungen unterworfen. Dabei ist offensichtlich, dass die Ausbildungsqualität, welche für eine erfolgreiche berufliche Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft notwendig ist, immer mehr zunimmt.

Abgeschlossenes Studium zum Dipl.-Immobilienwirt (DIA).

Herr Gerhard Maier hat berufsbegleitend, nach insgesamt vier Jahren an der Deutschen Immobilienakademie (Universität Freiburg im Breisgau) den qualifizierten Abschluss zum „Dipl.-Immobilienwirt“ (DIA) erworben.

Dieser bietet mit seinem Schwerpunkt „Ökonomie und wissenschaftliche Theorie“ eine zusätzliche Qualifizierungsmöglichkeit auf universitärem Niveau. Der Abschluss genießt in der internationalen Immobilienwirtschaft seit langem höchste Anerkennung und Akzeptanz.

Zeugnis / Urkunde:
Diplom-Immobilienwirt (DIA)



Immobilienbewertung.

Wir besichtigen die Immobilie grundsätzlich gemeinsam mit dem Immobilieneigentümer vor Ort, um eine qualifizierte Bewertung der Immobilie, und eine Einschätzung des Verkaufspotenzials vorzunehmen zu können.

Immowelt Partner Award.

Diese Auszeichnung wurde uns durch die exzellente Zusammenarbeit sowie unser außerordentliches Engagement verliehen. Denn seit vielen Jahren sind wir Partner des Immobilienportals Immowelt, um Ihnen unsere Objekte optimal zu präsentieren.





Unter den besten Maklern WELTWEIT.

Auszeichnung als **Bellevue Best Property Agent**

Bestätigung unserer Arbeit

Europas größtes Immobilien-Magazin.
Seit dem Jahr 2006 zeichnet das Immobilien-Magazin „Bellevue“ empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus aller Welt als „Bellevue Best Property Agent“ aus. Bei der Verleihung dieser Auszeichnung wird besonders großer Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service gelegt.

Als einzig unabhängiges und kostenfreies Qualitätssiegel in der Branche der Immobiliendienstleister genießt die Auszeichnung „Bellevue Best Property Agent“ inzwischen ein beachtliches Ansehen - national und international. Nur Unternehmen, die ein konstant hohes Leistungsniveau beibehalten, dürfen sich Jahr für Jahr erneut auf die begehrte Auszeichnung freuen und das Signet in der Kundenkommunikation verwenden.

12x in Folge - Bellevue Best Property Agent
Der Immobilienmarkt ist hart umkämpft, doch kann sich Qualität am Ende immer durchsetzen. Und nun ist es offiziell: Wir wurden zum dritten Mal in Folge von Bellevue als „Best Property Agent“ ausgezeichnet. Wir sind sehr stolz über diese Ehrung, schließlich ging dieser viel Arbeit, persönliche Betreuung und natürlich Liebe zum Beruf voraus.

Diese Auszeichnung dürfen wir nun wieder für ein Jahr führen. Danach erfolgt eine erneute Überprüfung von einem fachkundigen Gremium (Immobilienexperten, Mitglieder des IVD, namhafte Rechtsanwälte) auf Erfüllung der Bewertungskriterien. Mit unserem Immobilienbüro, das mit diesem Prädikat ausgezeichnet ist, finden Käufer und Verkäufer ganz bestimmt den richtigen Partner für ihre Immobilienfragen.

BELLEVUE

Best Property Agents

2024

Die besten Immobilienmakler – empfohlen von BELLEVUE, Europas größtem Immobilien-Magazin.

Mit dem Gütesiegel BEST PROPERTY AGENTS beurteilt und fördert BELLEVUE nachhaltig die Qualität von Dienstleistungen beim Kauf und Verkauf von Immobilien.

Immobilien Maier
Wohnen im Thermenland

erfüllte die Auswahlkriterien und wurde für kompetente Beratung, langjährige Erfahrung und umfangreiche Marktkenntnis ausgezeichnet.

Hamburg, im Januar 2024

Claus-Peter Haller
Chefredakteur
BELLEVUE Media GmbH

Sven Heinen
Vorsitzender der Jury
BEST PROPERTY AGENTS

„Man muss etwas Neues machen,
um etwas Neues zu sehen.“

Georg Christoph Lichtenberg

Nicht nur Worte und Bilder überzeugen,
sondern Vertrauen, Sicherheit und Zuverlässigkeit.

Unser Versprechen

Eigentlich ist es ja ganz einfach eine Immobilie zu verkaufen. Sie haben die Immobilie, sei es Haus oder Wohnung, ein passender Interessent hat das notwendige Geld. Ein Notar besiegelt den Vertrag und die Sache ist erledigt.

Es gibt noch ein paar Dinge zu tun. Sehr viele Dinge.

Am wichtigsten ist ein ausgeklügeltes Marketingkonzept sowie die Werbung für Ihre Immobilie. Unsere Strategie hierbei heißt: Emotionales Marketing. Es gilt, Ihren zukünftigen Käufer mit gezielten Maßnahmen anzusprechen und zu finden.

Für diesen Käufer wiederum bedeutet der Kauf einer Immobilie wesentlich mehr, als nur die Kombination von Größe, Lage und Preis. Für ihn ist es eine reine Herzensangelegenheit.

Ein neues Zuhause zu finden hat mit Zahlen nichts mehr zu tun. Es hat mit Gefühlen zu tun. Besonders mit dem Gefühl, geborgen zu sein, zu Hause zu sein. Denn nur wer sich mit ganzem Herzen in eine Immobilie verlieben kann, der wird letztendlich auch Ihr zukünftiger Käufer sein.

Wenn wir Ihnen eine Dienstleistung versprechen, dann legen wir die Betonung ganz bewusst auf Leistung, denn die Leistung, die wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie erbringen, bekommen Sie bei uns garantiert! Wir garantieren Ihnen einen Verkauf mit Herz, Leidenschaft und Verstand. Wir wollen Ihnen nicht nur das Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln, sondern Ihre Immobilie auch schnell und zum marktgerechten Preis verkaufen!



Firmen-Philosophie

Was erwartet Sie bei Immobilien Maier in Bad Birnbach?

Unsere Art zu arbeiten ist, neben der hohen fachlichen Kompetenz, sehr persönlich und stark kundenorientiert. Nur mit dem Wissen eines Experten gelingt es, richtiges Vertrauen zu gewinnen.

1) Immobilien haben eine Seele

Immobilien sind mehr als nur vier Wände. Sie sind Räume in denen Menschen Geschichte(n) schreiben.

Diese Philosophie basiert auf höchstem Respekt vor Ihnen – egal ob Sie Verkäufer, Käufer oder Mieter sind.

2) Professionalität durch und durch

Immobilien sind eine langfristige oder lebenslange Investition. Genau aus diesem Grund erledigen wir unsere Arbeit professionell und sorgfältig. Wir legen besonders großen Wert auf fachliche Kompetenz und persönlichem Engagement.

3) Chefbehandlung par excellence

Während des gesamten Verkaufs- bzw. Kaufprozesses steht Ihnen ein fester Ansprechpartner zur Verfügung – und zwar der Chef persönlich.

4) Kunde ist König

Deshalb übernehmen wir für Sie auch Dinge, die selten von anderen Maklern erledigt werden. Das beste Beispiel hierfür ist unser exklusives Umbau- oder Renovierungs-Paket, das Sie in dieser Form wohl nur bei uns finden.

5) Absolutes Durchhaltevermögen

Frustration gibt es bei uns nicht. Wir arbeiten mit Leidenschaft und enormer Ausdauer, um Ihnen einen erfolgreichen Abschluss zu gewährleisten.

6) Kostenfreie Leistungen

Service heißt für uns auch, Leistungen zu erbringen, die weder dem Verkäufer noch dem Käufer in Rechnung gestellt werden. Sei es die Erstellung von neuen Grundrissen, die Zusammenstellung der Beleihungsunterlagen oder die Organisation von Reparatur- und Verschönerungsarbeiten.

Lehnen Sie sich zurück,
wir machen das für Sie!



„Liebst du das Leben? Dann vergeude keine Zeit,
denn daraus besteht das Leben.“

Benjamin Franklin



Der zeitnahe Verkauf ist unsere Kompetenz.
Verschwenden Sie nicht noch mehr Zeit beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Professionelle Verkaufsabwicklung

Bequemer und schneller Verkauf.

Wollen Sie wirklich jeden Interessenten in Ihre Immobilie lassen? Viele angeblich Interessierte wollen sich nur mal umschaun, was es am Markt so gibt. Wir prüfen vorab bei jedem, ob ein echter Kaufwunsch vorhanden ist und Ihre Immobilie für den Interessenten in Frage kommt.

Eine Immobilie gut zu verkaufen ist nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick aussieht. Viele Immobilienverkäufer unterschätzen die Aufgabe, einen passenden Abnehmer für ihr Eigentum zu finden. Nur mit einem marktfähigen Preis werden Sie echte Kaufinteressenten auf Ihre Immobilie aufmerksam machen können. Wenn Sie den Preis zu niedrig ansetzen, verlieren Sie Geld. Wenn Sie eine zu hohe Summe wählen, dann ziehen Sie nur die falschen Leute an. Diese Leute kaufen Ihre Immobilie be-

stimmt nicht, weil sie nicht das hält, was der Kaufpreis verspricht. Viele Immobilienverkäufer verlassen sich auf die Illusion, dass vielleicht der eine Uninformierte zur Besichtigung kommt, der ihnen ihren Traumpreis bezahlt. Während dieses hoffnungsvollen Wartens, tickt unaufhörlich die Uhr und der Traum vom schnellen Verkauf löst sich sukzessive in Luft auf.

Wenn Sie erstklassige Ergebnisse erzielen wollen, brauchen Sie jemanden, der sich hervorragend in der Materie auskennt. Wir sorgen dafür, dass Sie schnell zum Notar gehen können und den bestmöglichen Kaufpreis für Ihr Haus erzielen. Wir haben jeden Tag mit unzähligen Interessenten Kontakt, die ihre Traumimmobilie suchen. Diese intensive Kommunikation erlaubt es uns schneller den passenden Käufer für Sie zu finden.



Genießen Sie mit uns einen angenehmen und erfolgreichen Verkauf.

Das Rundum-Sorglos-Paket

Makeln ist unsere Leidenschaft.

Makeln bedeutet für uns einfach emotionaler und effektiver an die Sache heranzugehen. Ein maßgeschneidertes und übersichtliches Paket an Leistungen sorgt dafür, dass wir gemeinsam den bestmöglichen Preis in der schnellstmöglichen Zeit erzielen.

Wir möchten, dass Sie garantiert zufrieden mit uns sind. Die nachfolgenden Dienstleistungen sind in unserem Vermarktungsauftrag komplett enthalten. Und das Beste daran, wir arbeiten ohne Vorkasse und absolut erfolgsabhängig.

1) Wertermittlung

Unabhängige Wertermittlung, Analyse der aktuellen Marktsituation, Vergleich mit konkurrierenden Angeboten, Zielgruppenanalyse, Entwicklung eines Marketing-Konzeptes...



2) Recherche

Prüfung der Grundrisse, Beschaffung der Grundbuchauszüge, Sichten der Teilungserklärung, Sichten der Protokolle der Eigentümerversammlung, Sichten der Nebenkostenabrechnungen, Sichten der Mietverträge, Energieausweise, Zusammenstellen der Beleihungsunterlagen...

3) Werbeunterlagen

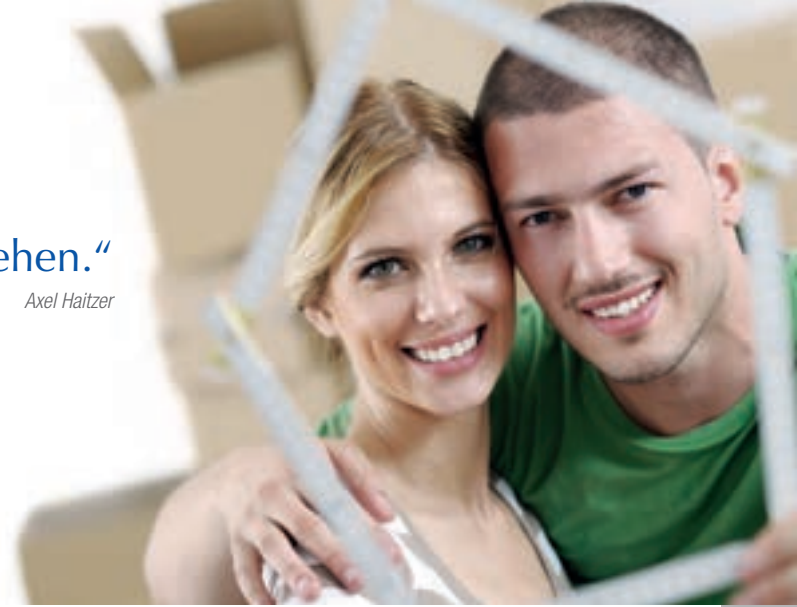
Fotoproduktion, Umfeldanalyse (Schulen, Freizeit, Verkehr, Shopping), emotionale Texte, Grundrisse in Farbe mit Möblierung, Exposé in Langform, Exposé in Kurzform zum Online-Marketing, Verkaufsschilder für Ihre Immobilie, Videoclip...

4) Marketing

Anzeigen in Tages-, Wochen- und Fachzeitungen, Internet-Plattformen + Homepage, Nachbarschaftswerbung, Verkaufsschild, Präsentation in Schaukästen, Kooperation mit Banken, Versicherungen und Maklerkollegen, direkte Ansprache vorgemerakter Kunden...

„Service heißt, das ganze Geschäft, mit den Augen des Kunden zu sehen.“

Axel Haitzer



5) Besichtigungsservice

Organisation von kleinen Reparatur- und Verschönerungsarbeiten, Interessenten-Screening, Termin-Koordination ohne Anwesenheit des Eigentümers, regelmäßiges Feedback per Email, Fax oder telefonisch...

6) Verkaufsverhandlungen

Preisargumentation und Verhandlungen, Bonitätsprüfung, Einbindung unseres Finanzierungs-Partners zur Kaufsicherung, Banken-Koordination, Grundschuldbestellung, Vertragsvorbereitung, Notartermin...

7) After-Sales-Management

Schlüsselübergabe, Unterlagen-Management, Hilfe bei der Organisation des Eigentümer-Auszugs, Suchservice für Ihre neue Immobilie...

Im Detail kümmern wir uns um:

- ✓ Erstellung von objektspezifischen Marktanalysen
- ✓ Realistische, markadäquate Objektbewertungen
- ✓ Professionelle Verkaufsunterlagen
- ✓ Individuelle Marketingkonzepte mit Nutzung aller verfügbaren Vertriebswege
- ✓ Einzelbesichtigungen der Objekte
- ✓ Regelmäßige Absprache und Informationsaustausch mit Auftraggebern und Interessenten
- ✓ Vorbereitung von Verträgen und Begleitung bei Vertragsabschluss beim Notar
- ✓ Schlüsselübergabe samt Erstellung eines Protokolls
- ✓ Ansprechpartner auch nach Verkauf Ihrer Immobilie

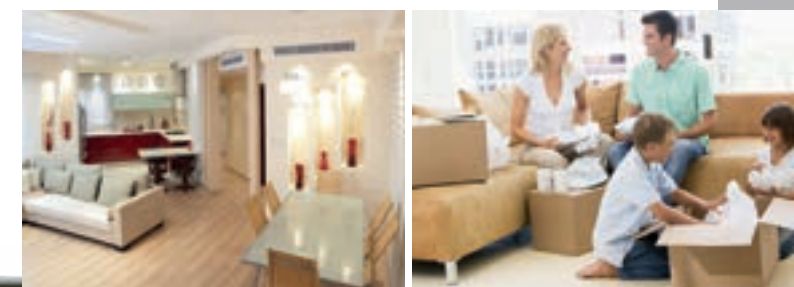
Der Umbau-Putz-Service

Unsere Idee: Wir machen das für Sie.

Die Dienstleistung steht für uns an oberster Stelle. Deshalb stellen wir den Käufern unserer Immobilien ein ganz exklusives Umbau- oder Renovierungs-Paket zur Verfügung, das Sie in dieser Form wohl nur bei uns finden. Mit den Handwerkern vor Ort führen wir gerne Ihren Umbauwunsch oder Erneuerung durch. Fragen Sie einfach bei uns nach.

Zum Einzug: Den Handwerker-Service.

Unseren zuverlässigen Handwerkern vertrauen wir blind. Sie stehen Ihnen somit vor dem Einzug in Ihre neu erworbene Immobilie zur Seite (Bäder, Wände oder Böden). Mit ihren handwerklichen Fähigkeiten sorgen sie dafür, dass Ihr neues Heim verschönert und individuell auf Sie abgestimmt wird.



Zum Einzug: Unser Putz-Trupp.

Fleißige Bienen am Tage des Einzugs. Wer wünscht sich das nicht. Wir schicken Ihnen unseren Putz-Trupp, der sich um die Putzarbeiten kümmert. Entspannen Sie im Umzugsstress ein bisschen und genießen Sie bald einfach nur noch Ihr sauberes neues Zuhause. Dieser exklusive Service ist gegen Anfrage bei uns zu bekommen.

„Für angenehme Erinnerungen
muss man im Voraus sorgen.“
Paul Hörbinger

Wertermittlung

Wir wissen Ihre Immobilie zu schätzen!

Der emotionale Wert.

Ihre eigenen vier Wände. Gekauft oder sogar selbst gebaut. Viele Jahre haben Sie darin gelebt. In dieser Zeit haben Sie auch viel getan: Sie haben renoviert, viele Räume verschönert und alles immer wieder aufs Neue mit Farbe und Geld ins rechte Licht gerückt.

Vor allem aber haben Sie Ihre ganz persönliche Geschichte darin erlebt. Sie sollten sich bewusst machen, dass Sie zu Ihrer Immobilie ein ganz persönliches Verhältnis haben. Und eben dieses Verhältnis beeinflusst Sie bei der Festlegung des Preises.

Falscheinschätzung des Wertes.

Den Wert ihrer Immobilie schätzen Eigentümer nicht selten falsch ein. Im Vergleich mit anderen Angeboten gelangen sie zu einem Durchschnittspreis. Die eigene Immobilie ist aber was ganz besonderes, eigentlich gar nicht mit anderen zu vergleichen und so gelangt dieser Preis in eine Zeitungsanzeige oder ins Internet.

Preisverfall der Immobilie.

Danach kommen die ersten Anfragen. Und die ersten Besucher. Viele wollen einfach mal schauen, sind vielleicht neugierig. Sie sind Interessenten in der Erkundungsphase. Verständlich, aber kaufen werden sie nicht. Nach der ersten Euphorie, wird der Preis gesenkt. Die Immobilie wird günstiger angeboten. Der Immobilienprofi spricht vom Preisverfall.

Der reale Preis.

Aber gerade die reale Einschätzung des Preises, der sich dann auch auf dem Markt behaupten kann, ist die wichtigste Grundvoraussetzung bei der effizienten und erfolgreichen Vermarktung Ihrer Immobilie. Es ist keine Sache des Gefühls, sondern eine aufwändige Analyse unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen.

Unser Rat.

Sie sind verunsichert und kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht? Dann Fragen Sie uns - natürlich kostenlos und unverbindlich! Wir ermitteln den Preis, den Ihr Objekt momentan wert ist. Wir kennen den Markt ganz genau und die damit verbunden realisierbaren Preise.

Professionelles Onlinemarketing

Weltweite Erreichbarkeit über das Internet.

Immer mehr Interessenten einer Immobilie benutzen heutzutage das Internet. Von diesen Menschen gehören rund 50% zu den mobilen Nutzern mit sehr schnell wachsendem Anteil. Deshalb ist für uns eine moderne, übersichtliche und benutzerfreundliche Webseite von essentieller Bedeutung. Explizit ist auch der heutige Einsatz von Smartphones und Tablets zu beachten.

Unter diesen Gesichtspunkten haben wir unseren Onlineauftritt komplett überarbeitet. Besondere Features wie eine integrierte Suche, eine übersichtliche Objektdarstellung sowie unsere umfangreiche Videogalerie runden unser neues, modernes und zugleich zeitloses Design ab.

Neuer mobiler Internetauftritt.

Wir bieten Smartphone- und Tablet-Nutzern mit unserer mobilen Webseite einen verbesserten Service. Die Inhalte sind speziell auf die Bedürfnisse mobiler Internetnutzer zugeschnitten. Der schnelle Zugriff von unterwegs gewährt einen einfachen Weg zu aktuellen Objekten und grundlegenden Informationen.



Immobilien Maier setzt neue Maßstäbe.

Professionelle und sichere Vermarktung über das Internet.



Wir sind im Web präsent

Ein Angebot – tausende Zugriffe.

Die heutige Medienlandschaft ist sehr vielfältig und breit gefächert. Kaufinteressenten für Immobilien haben unzählige Chancen, sich zu informieren. Die meisten Immobilien werden heute sehr häufig über das Internet gesucht und gefunden. Deshalb finden Sie unsere Angebote in allen großen relevanten Online-Portalen wie bei Immobilienscout24, ImmoWelt oder Immonet. So bieten wir Ihnen einen schnellen und bequemen Zugriff auf unser gesamtes Angebot.

Immer mit dem Trend.

Wer viele Menschen erreichen will, muss dorthin gehen, wo viele Menschen sind. In den letzten Jahren sind die Mitgliederzahlen von sozialen Netzwerken wie z.B. bei Facebook explodiert. Dadurch ist die Vermarktung über diese Plattformen für uns unerlässlich geworden. Wir sind da, wo Ihre Käufer sind.

„Die Leute wissen nicht, was Sie wollen,
bis man es Ihnen anbietet.“

Terence Conran



Einen Schritt voraus...

Wer hat noch nicht davon geträumt?

Hochwertige Film- und Foto-Aufnahmen aus einer unerreichbaren Perspektive und dies von einem kleinen Fluggerät aus, dessen Beherrschung durch seine GPS- und Sensoren-Technik viel Fingerspitzengefühl und technisches Verständnis erfordert.

Die Technik hinter den Luftaufnahmen.

Professionelle Vogel- bzw. Außenaufnahmen werden meistens aus der Luft gemacht. Das geschah früher in den meisten Fällen vom Hubschrauber aus. Bei uns kommt mittlerweile eine kleine Drohne zum Einsatz: Ein ferngesteuertes Fluggerät, das mit der neuen Hasselblad Kamera ausgestattet ist.

Durch gekonntes Fliegen der Drohne und beliebig einstellbare Winkel entgeht uns so kaum ein Detail des Objektes.

Mit dieser neuen Technik können wir nicht nur Immobilien, sondern auch Landschaften und Städte aus einer gänzlich neuen Perspektive ablichten.



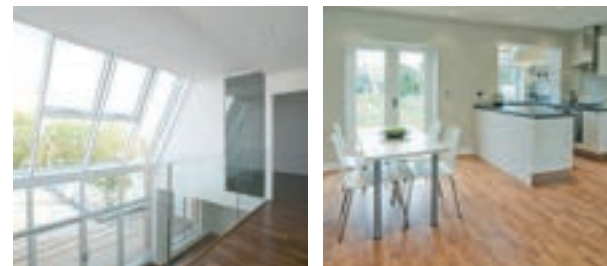
Immer auf dem neusten Stand der Technik.
Wir präsentieren Ihr Objekt auf professionellste Weise.



Die Immobilienfotografie

Einen nachhaltigen Eindruck hinterlassen.

Nur gute Fotos bringen potenzielle Käufer dazu, sich das Objekt noch einmal anzusehen und letztlich auch die Einzelheiten eines Exposés zu studieren. Das Titelfoto wird zuerst wahrgenommen, dann blättern die Interessenten durch Innen- und Außenansichten. Erst im folgenden Schritt interessieren sie sich für Details wie Wohn- und Grundstücksfläche, Ausstattung, Lage und Preis. Ein überzeugendes Titelfoto und ästhetisch wirklich überzeugende Innenansichten sind bei der Immobilienfotografie das Maß aller Dinge.



Fototechnik vom Spezialisten

Ihre Immobilie wird von uns perfekt in Szene gesetzt.

Gute Fotos zu schießen ist ein wichtiger Teil unserer Arbeit. Für Interessenten ist ein Objekt nur so gut, wie Sie ihm seinen Wert präsentieren. Die bildliche Darstellung einer Immobilie ist das emotionale Kriterium für eine Kaufentscheidung.

Mit hochwertiger fotografischer Technik und einem Gespür für aussagekräftige Motive rücken wir Ihre Immobilie erfolgreich ins rechte Licht!

Wir präsentieren Ihre Immobilie mit:

- ✓ Hervorragender und moderner Kameraausrüstung
- ✓ Dem perfekten Objektiv für jede Gelegenheit
- ✓ Innovativer 360° Panorama Fotografie
- ✓ Bildbearbeitung durch unseren hausinternen Grafiker

„Ein gutes Foto ist ein Foto, auf das man länger als eine Sekunde schaut.“

Henri Cartier-Bresson



Nachhaltig investieren
für Generationen...



„Marketing ist die Kunst Chancen aufzuspüren,
sie zu entwickeln und davon zu profitieren.“

Philip Kotler



Wir sind da, wo Ihre Zielgruppe ist.

Nur durch professionelles Marketing kann man ein Objekt sicher vermarkten.



Das beste Verkaufsargument

Ein Spezialservice rund ums Marketing.

Ein entscheidender Faktor für den erfolgreichen Immobilienverkauf ist ein qualitativ hochwertiges Exposé. Es ist die Visitenkarte Ihrer Immobilie und spiegelt den Zustand und die Wertigkeit wider. Deshalb nimmt das Exposé einen besonders hohen Stellenwert ein.

Unsere qualifizierte Marketingabteilung sorgt für eine präzise und werbewirksame Darstellung. Ihr Objekt hat es nicht verdient, in schwarz/weiß Kopien mit schlechten Bildern angeboten zu werden. Ihre Immobilie hat das Beste verdient - und zwar unser hochwertiges Exposé.

Immobilienmarketing

Neue Wege führen zum Ziel!

Ein außergewöhnliches Marketing ist beim Immobilienverkauf zwingend notwendig. Eine erfolgreiche Vermarktung erfordert in dieser Zeit ein spezielles Marketing – erst recht, wenn es sich um hochwertige Immobilien handelt. Doch jedes Objekt ist anders und benötigt unterschiedliche zielgruppenspezifische Anreize und Vermarktungskonzepte. Solche, die Zustand, Situation, Lage und Infrastruktur berücksichtigen. Unsere liebevoll, bis ins Detail ausgearbeiteten Verkaufsunterlagen sind daher ein essentieller Bestandteil unserer erfolgreichen Marketing-Strategie.

Nur durch ein professionelles und gut durchdachtes Konzept gewinnen wir Profil und etablieren uns im Wettbewerb auf dem inzwischen hart umkämpften Markt.

Hausinterne Marketingabteilung

Perfekt in Szene gesetzt.

Die Grafiker unserer unternehmenseigenen Marketingabteilung erstellen mit viel Sorgfalt und einem exzellenten Gespür für Ästhetik alle erforderlichen Verkaufsunterlagen wie z.B. Exposés, Aushänge für Schaufenster, Präsentationen bis hin zur professionellen Bildbearbeitung, die Ihre Immobilie in einem neuen Glanz erscheinen lassen.

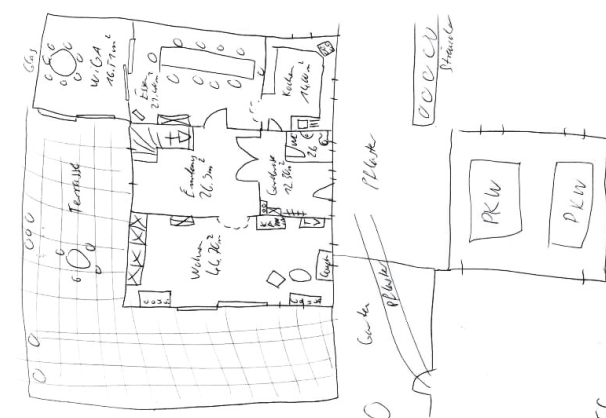
Bewölkte Außenaufnahme
vorher, nachher



Ihre Immobilie so plastisch wie nie!

Was macht einen guten Grundriss für ein Exposé aus?

Zu einem vollständigen Exposé gehört natürlich auch ein Grundriss des jeweiligen Objekts. Damit der Interessent sich die Aufteilung der Räume und deren Lage innerhalb von Wohnung oder Haus vorstellen kann, ist ein klarer, übersichtlicher und aktueller Grundriss der Immobilie unbedingt notwendig.



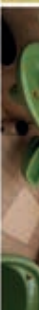
Optimierung des Grundrisses
vorher, nachher

- Eigene Konferenz- und Tagungsräume
- Im Haupthaus befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer mit luxuriös ausgestatteten Badzimmern
- Erdgeschoss mit breitem Eingangsbereich und hohen Decken mit teils Tonnengewölbe
- Große vorhandene Eckstein-Grobdiele - Perfekt zum Bewohnen
- WELLNESS-Bereich mit großer Sauna und Tauchbecken, hausspezifischer Squash-Court
- Im Keller (teils Wein Keller) und in den Nebengebäuden befinden sich techn. Hauswirtschaftsräume und weitere Sanitär Anlagen
- Einzigartiger Auenpark, über den Dächern von Passau

Unbeschreibliches, exklusives und luxuriöses
ANWESSEN über den Dächern der Dreiflüssestadt – **Passau**

Die Gebäude sind laufend renoviert worden, man muss wohl kaum erwähnen, dass hier nur hochwertige, sehr ansprechende Materialien verwendet worden sind.

Telefonhotline
 +49 (0) 85 63 - 97 88 43

RESIDENZ im TRAUMLAGE

**Telefonhotline
+49 (0) 85 63 - 97 88 43**

Unbeschreibliches, exklusives und luxuriöses

The advertisement features a large photograph of a three-story yellow building with a dark roof and dormer windows, set against a blue sky with light clouds. A tree with bare branches stands in front of the building. Below this main image are two smaller inset photographs showing interior spaces: one depicts a bright room with green armchairs and a round table, while the other shows a dining area with a wooden table, chairs, and a sideboard.

[illegible]

GEWERBEOBJEKT – TOP-RENDITE VON 22%

Telefonhotline
+49 (0) 85 63 - 97 88 43

Großzügiges und vermietetes

IMMOBILIEN
Booßlun
 ANLIEGE GEBÄUDE · GEMEINSCHAFT

LUXURIÖSE 5-Zimmer-Wohnung

Telefonhotline
+49 (0) 85 63 - 97 88 43

Hochmoderne und exklusive
5-ZIMMER-WOHNUNG in TOP-Lage – **München / Schwabing**

Als moderne, exklusive Eigentumswohnung bietet das Objekt:

- gut geschnittene Wohnung mit ca. 162 m² Wohnfläche
- helles großes Wohnzimmer
- neuwertige und hochmoderne Küche mit TOP-Markengeräten
- 3 großzügige und moderne Schlafzimmer
- Tiefer Sudbaikon mit tollem Blick
- luxuriöses Bad mit großzügiger Wanne, Dusche und zwei Tageslichtfenster
- Büro oder Gästezimmer
- neuester Stand der Technik und Energieelemente
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- inkl. 2 Tiefgaragen-Stellplätze




Bestimmen Sie noch heute, die Lebensqualität von morgen!

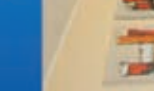
Preis 1.750.000 €
 zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers.
Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe allgemeine Geschäftsbedingungen.

 **IMMOBILIEN MAIER** 
Wohnen im Thermerland
www.immobilienprofi-maier.de

4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG



Telefonhotline
+49 (0) 85 63 - 97 88 43

Offene und sehr helle

4-ZIMMER-WOHNUNG mit eigenem Gartenanteil – **München**

Als sehr gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet das Objekt

- helles, offenes Wohnen im Erdgeschoss (Bsp. 1. Etage)
- 3 große Schlaf-/Kinderzimmer
- offener Wohn-Eßbereich mit Zugang zu 2 Terrassen
- verglaste Front zur Gartenseite mit eigenem Charakter
- hochwertige und TOP ausgestattete Einbauten
- zwei schöne Bäder, eine mit Wanne
- 2-fach-Küche
- überall Fußbodenheizung im gesamten Bereich
- komplette Wohnung wird über Full-Service verwaltet
- getönte Stabluken im Kinderzimmerbereich
- TG-Stellplatz (zzgl.)

381,7 kWh/m²*a
JA
Verbrauchsmax.
Zertifizierung
Gut
2004

Wohnfläche
Eingestrichene Fläche
Heizungsfläche
Eingetragene Fläche
Bauplan 2004/06

Preis **730.000 €**
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers.
Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe allgemeine Geschäftsbedingungen.

 **RELIABLE**

www.immobiliensprof-maier.de

IMMOBILIEN MAIER
Wohnen im Rheinland
Wohnen im Rheinland

ivd

Werbemöglichkeiten...

Äußeres Erscheinungsbild bzw. Auftreten.

Ein Makler ist auf kreative Ideen, effektive und interessante hauseigene Werbeprodukte wie z.B. Flyer, Inserate oder Werbeschilder angewiesen, um Kunden zu gewinnen und einen guten Ruf aufbauen zu können. Denn wie in jedem Berufssector ist die Konkurrenz nicht weit und bei unprofessionellem Verhalten verliert man mögliche Kunden schnell an diese.

So sollte neben der Immobilienvermittlung auch viel Energie in eine entsprechende Werbung gesetzt werden.



» Infolyer zum Streuen (DIN lang, 6-Seiten)



» Leuchtkasten Unterführung



» Außenwerbung Bushaltestelle

Kreative Werbung macht allen mehr Freude.
Denen, die sie entwickeln und denen, die sie sehen.

Unsere Werbemaßnahmen

Werbung ist das A und O.

Werbung ist per Definition die bewusste, zweckbezogene und zwangsfreie Kundenbeeinflussung. Spezielle Werbemittel sollen spezielle Zielgruppen ansprechen und dabei teure Streuverluste vermeiden. Werbung ist sehr teuer. Eine größere Zeitungsanzeige kostet gleich mehrere tausend Euro. Dagegen lässt sich die Werbewirkung kaum voraussagen.

Henry Ford soll gesagt haben:

„Lediglich die Hälfte der Werbeausgaben rentiere sich, nur wisse man leider nicht welche Hälfte.“ Wir wissen, wie wir unser Werbebudget kostengünstig, effektiv und zielgruppengerecht ausgeben. Unser oberstes Ziel ist es, Ihr Objekt erfolgreich zu vermitteln und unseren Bekanntheitsgrad sowie unser Image stets zu verbessern.

„Viele kleine Dinge wurden durch die richtige Art von Werbung groß gemacht.“

Mark Twain (1835 - 1910)



Werbestrategie - Unsere Faktoren

Werbeziele.

Erfolgreiche Vermarktung eines Objektes, Steigerung des Bekanntheitsgrads, Neukundengewinnung, Imageaufbesserung

Werbeobjekte.

Verkaufsunterlagen, hauseigene Firmen-Werbung

Werbesubjekte/Zielgruppe.

Objektabhängig

Werbemittel.

Printmedien, Außenwerbung, Online-Werbung, Werbefilme, E-Mail-Newsletter

Werbeperiode.

Ganzjährig

Werbegebiet.

Lokal, regional, bundesweit, Ballungszentren



» Zeitungsanzeigen (diverse Größen, 4c)



Wohnen Sie im schönen
Rottaler Bäderdreieck...

Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach.

„Das Durchschnittliche gibt der Welt ihren Bestand,
das Außergewöhnliche ihren Wert.“

Oscar Wilde



Wohnen, wo andere Urlaub machen!
Ruhe und Entspannung finden Sie hier zur Genüge.

Das Rottaler Bäderdreieck

Worauf warten Sie noch?

Verlängern Sie Ihren Urlaubsaufenthalt mit einer Immobilie im wunderschönen Rottaler Bäderdreieck, dessen drei Säulen - Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach - die größte Thermen- und Golfregion Europas bilden.

Weit weg vom Trubel der Großstädte finden Sie hier absolute Entspannung und Erholung. Weitläufige Wiesen, sanfte Hügel, die insgesamt fünf heilenden Quellen sowie die besonderen Traditionen prägen dieses Gebiet und machen es zu einem der beliebtesten Urlaubsziele in ganz Deutschland. Spüren Sie den ganz besonderen und unbeschreiblichen Charme dieses „Ecks“ – natürlich zu jeder Jahreszeit.

Wertentwicklung von Immobilien.

Wer Immobilien im Bäderdreieck besitzt, ist auf der sicheren Seite – vor allem langfristig betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass Immobilien eine sichere Anlage mit gutem Wertsteigerungspotential darstellen, auch und gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten. Dabei liegen die Preise wohlgemerkt noch deutlich unter den Preisen von deutschen Großstädten.

Der zweite bemerkenswerte Faktor für die Preisentwicklung der Immobilien in dieser Region liegt in der Bedeutung der Lagequalität. Das heißt: Je attraktiver die Wohnlage, desto positiver die Wertentwicklung. Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Lebenstraum und wohnen Sie da, wo andere Urlaub machen.

Das erwartet Sie hier:

- ✓ Traumhafte Landschaft, ländliche Umgebung und frische Luft
- ✓ Europas größtes Thermenland
- ✓ Europas größtes Golfresort
- ✓ Unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Hervorragende Wohn- und Lebensqualität
- ✓ Fachärztliche Versorgung
- ✓ Günstige Grundstücks- und Immobilienpreise
- ✓ Preiswerte Lebensunterhaltung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten

Bad Birnbach



Diese Marktgemeinde ist ein ruhiges Fleckerl Erde – beschaulich und bodenständig. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Egal, ob es die Rottal-Terme, der Bella Vista Golfpark oder einfach nur das wunderschöne Eldorado im Grünen ist.

Bad Füssing

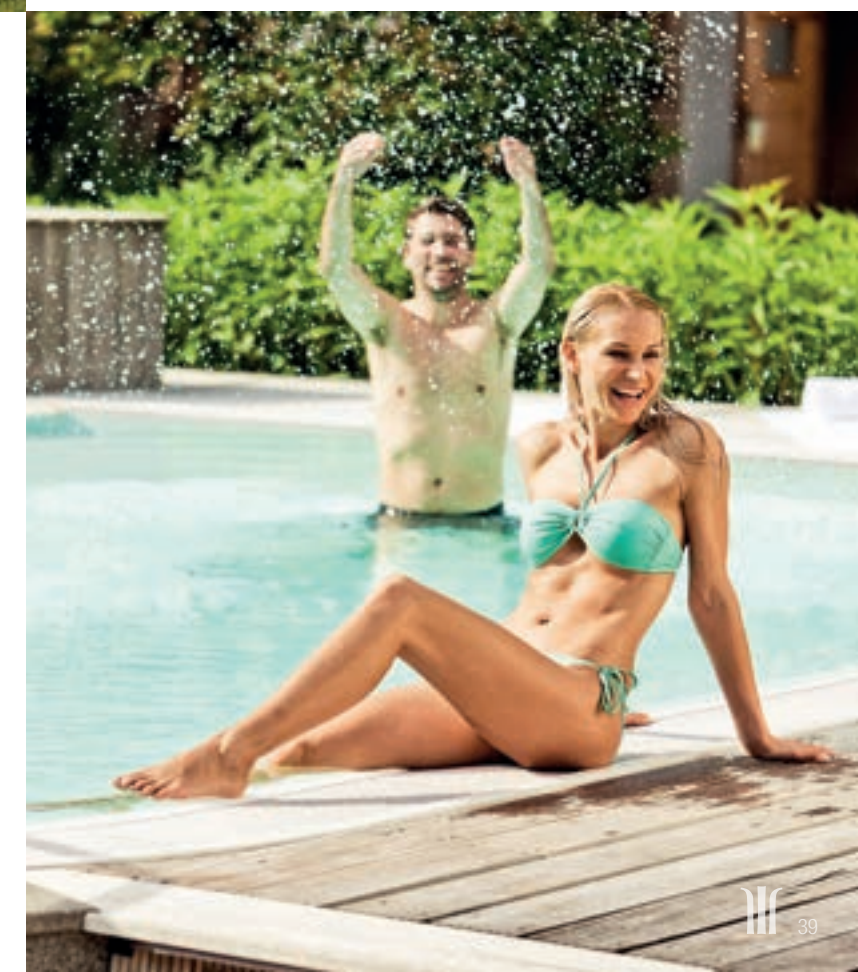


Der beliebte Kurort steht für Gesundheit und Wohlbefinden, für die ganzheitliche Betrachtung von Körper, Geist und Seele. Entdecken Sie die europaweit größte Thermenlandschaft und tauchen Sie in die wohltuenden, heilenden Quellen ein.

Bad Griesbach



Einer der wohl berühmtesten Kurorte in Europa. Die einzigartige Wohlfühltherme, Europas größtes Golf-Resort, die vielen Freizeitangebote sowie das bezaubernde Flair, welches nicht nur im Sommer zu spüren ist, machen diesen schönen Ort zu einem ganz besonderen Erlebnis.



Wohnen Sie in der **„Bayerischen Toskana“...**

Die Dreiflüssestadt Passau und Umgebung.





Passauer Land - Dreiländereck

Wohnen im Passauer Land ist wie Urlaub...

Die Region „Passauer Land“, welches als eines der schönsten und beliebtesten Urlaubsreiseziele Bayerns gilt, ist im Norden mit den Höhenzügen des Bayerischen Waldes und im Süden mit den Weiten des Rottals gesegnet.

Flüsse, Wälder und Thermen prägen die Region im Dreiländer-eck. Zusammen mit den Nachbarn Tschechien und Österreich bietet das Passauer Land grenzenlose Möglichkeiten jeglicher Art. Ob sportlich auf einem der zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Entspannung in den Thermen oder ein sagenhaftes Kulturerlebnis in den Burgen, Schlössern, Museen und Kirchen der Region.

Die Idylle des Passauer Landes überzeugt letztendlich Jedermann. Sei es der klassische Sportler, eine unternehmungslustige Familie sowie etwas ältere Menschen, die hier reichlich Ruhe und Geborgenheit finden.

Kultur, Romantik und Wohlbefinden...

Die Domstadt und deren Region lässt keine Wünsche offen.

Die Dreiflüssestadt – Passau

Passau schmückt sich mit dem Beinamen Dreiflüssestadt und im historischen Kern der Stadt, einer kleinen Halbinsel zwischen Donau und Inn, dem Dreiflüsseeck, geschieht der wohl weltweit einmalige Zusammenfluss dreier Flüsse, welche aus drei Himmelsrichtungen kommen und in die Vierte weiter fließen.

Die wahre Schönheit verleiht der Stadt allerdings ihre barocke Altstadt, die durch ein herrliches Zusammenspiel aus ihren verwinkelten Gassen und Sehenswürdigkeiten eine unverwechselbare und romantische Atmosphäre schafft.

Ein blühender Tourismus.

Passau ist berühmt für seine Gastlichkeit. In den traditionsreichen Hotels, typisch bayerischen Biergärten, rustikalen

Gasthäusern und in den unzähligen Straßencafés spüren die Gäste, dass sie auf eine ganz besondere Art willkommen sind.

Oder sei es der majestätische St. Stephans Dom mit der größten Orgel der Welt, beeindruckende Museen, die von der bewegten 2000-jährigen Geschichte zeugen sowie die vielfältigen und unzähligen Freizeitmöglichkeiten, die jährlich einige hunderttausend Touristen in die Universitätsstadt locken.

Preiswerte Lebensunterhaltung.

Das Leben an den drei Flüssen ist im Verhältnis zu anderen Großstädten günstig. Das gilt sowohl für diverse Freizeitgestaltungen, als auch für das Wohnen in der Domstadt. Wen diese Punkte ansprechen, trifft mit Passau definitiv die richtige Wahl.

Das erwartet Sie hier:

- ✓ Idyllische Stadt und eine sagenhafte Region
- ✓ Universitätsstadt
- ✓ Sehr gute Infrastruktur
- ✓ Funktionierende Wirtschaft und Tourismus
- ✓ Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Hervorragende Wohn- und Lebensqualität
- ✓ Günstiger Lebensunterhalt im Vergleich zu den meisten anderen Großstädten
- ✓ Günstige Grundstücks- und Immobilienpreise



Bayerische Kultur erleben
im schönen **München.**

Die Landeshauptstadt Bayerns



„Vom Ernst des Lebens halb verschont,
ist der schon, der in München wohnt.“

Autor Eugen Roth (1895-1976)



Landeshauptstadt München

Die nördlich der Alpen gelegene bayerische Landeshauptstadt ist mit knappen 1,5 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns. Mit seinem Umland ist sie gleichzeitig eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs-, und Kulturzentren Deutschlands und auch in vielen Bereichen liegt sie in Europas Spitzengruppe. München entwickelte sich zu einer Großstadt, die heute sowohl High-Tech-Standort als auch sehenswertes Ausflugs- oder Kurzurlaubsziel ist.

Der Mittelpunkt Münchens.

Der Marienplatz ist von einer wunderschönen Altstadt umgeben. Direkt am Platz befinden sich das alte und neue Rathaus, sowie das Zeughaus mit Stadtmuseum. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Peterskirche, die älteste Kirche aus Münchens Altstadt, die Frauenkirche, die Salvatorkirche und die Heiligkreuzkirche. Von der ehem. Stadtmauer sind noch das Isartor, das Sendlinger Tor, das Karlstor und der Löwenturm am Rindermarkt erhalten.

Wohnen in der bayerischen Metropole.

Wir versprechen eine professionelle Abwicklung trotz größerer Entfernung!

Der Münchner Immobilienmarkt

Wer sich in München eine Immobilie kaufen will, braucht leider etwas Geduld. Nirgendwo in Deutschland sind Häuser oder Wohnungen so gefragt wie in der Stadt an der Isar.

Die bayerische Landeshauptstadt verfügt über wunderschöne Objekte, sowohl zentral als auch in Randgebieten. Der Bestand lässt dabei keine Wünsche offen. Das reicht von der verträumten Altbauwohnung bis hin zur Luxusvilla...

Hinsichtlich der Renditeerwartungen als auch der Risiko-beurteilung nimmt München auf der europäischen Rangliste momentan die Spitzenposition ein. Als sehr attraktiv gilt hier vor allem der private Wohnungsmarkt, für den die meisten Immobilienexperten eine klare Kaufempfehlung aussprechen.

Die Investition in eine Immobilie ist aufgrund der aktuellen Entwicklung auf den Finanzmärkten beliebter denn je. Vor allem Eigentumswohnungen haben einen starken Preisanstieg verzeichnet, was auf die sehr hohe Nachfrage zurückzuführen ist. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser sind weiterhin sehr begehrt.

Warum sie trotzdem zu uns gehen sollten!

Die Distanz zwischen Bad Birnbach und München spielt für uns eine unwesentliche Rolle. Verkäufer und Käufer bekommen exakt den selben und umfangreichen Service geboten, wie im wunderschönen Niederbayern. Durch regelmäßige Aufträge im Raum München und Umgebung sind wir bestens mit diesem Immobilienmarkt vertraut.

Das erwartet Sie hier:

- ✓ Historische Weltstadt
- ✓ Wirtschafts- und Kulturzentrum
- ✓ Exzellente Universitäten und Hochschulen
- ✓ Perfekte Verkehrsanbindung
- ✓ Unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Hervorragende Lebensqualität
- ✓ Werterhalt bzw. Steigerung der eigenen vier Wände
- ✓ Sehr hohe Nachfrage nach Immobilien





Zufriedene Kunden sind die beste Visitenkarte.
Alles was für uns zählt, ist ein glücklicher und zufriedener Kunde.

Kunden kommen zu Wort...

VERKAUF Wunderschönes Anwesen

„Während der Suche nach einem passenden Objekt habe ich einige Makler kennengelernt. Ihr Immobilienbüro ist mir auf Anhieb sehr positiv aufgefallen. Ich war äußerst erfreut einen kompetenten, zuverlässigen und ehrlichen Makler in relativ kurzer Zeit gefunden zu haben. Bei der Besichtigung habe ich bemerkt, dass die Räumlichkeiten genau so waren, wie sie auf den Fotos gezeigt wurden. Unterstrichen wurde dies durch ein hochprofessionelles und ausführliches Exposé. Alle Fragen zum Anwesen, zur Bausubstanz, Isolierung, Elektro,... konnten Sie prompt und fachmännisch beantworten. Ich kann Sie guten Gewissens weiter empfehlen. Danke sehr!“

Philipp Kraiss, Passau

mymuesli

*„Zufriedenheit ist ein stiller Garten,
in dem man sich ausruhen kann.“*

Ernst Ferstl

KAUF Hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung

„Was braucht man bei einer Immobiliensuche, noch dazu 400 km entfernt wohnend? Einen soliden, flexiblen Immobilienvermittler, der die individuellen Ansprüche der Interessenten richtig einordnet, und der nicht wegen seiner Provision »Luftschlösser« anpreist. Wenn man dann an einem Wochenende anreist und seine Traumwohnung findet, dann war man bei Immobilien Maier in Bad Birnbach.“

Bürgermeister Michael und Edda Siebenhaar, Haßfurt

„Qualität beginnt damit, die Zufriedenheit des Kunden
in das Zentrum des Denkens zu stellen.“

John F. Akers

Qualität beginnt damit, die Zufriedenheit
des Kunden in das Zentrum des Denkens zu stellen.

Ihre Zufriedenheit ist unser höchstes Gut.

Die Kundenzufriedenheit liegt uns sehr am Herzen. Damit wir erfassen können, wie zufrieden unsere Kunden mit unserer Dienstleistung sind, bekommt jeder Käufer, Mieter und Verkäufer einen Bewertungsbogen ausgehändigt. Die Auswertung der Bögen gibt uns Auskunft, in welchen Bereichen noch Verbesserungsbedarf besteht.

Nur durch ausgeübte Kritik können wir uns stets verbessern. Genau aus diesem Grund dürfen wir auf einen treuen Kundestamm blicken, den wir uns durch fachliche Kompetenz, individuelle Lösungen und letztlich natürlich auch erfolgreich beendete Projekte und Betreuungen aufbauen konnten.

Enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern.

Immer wieder profitieren unsere Kunden von unserem großen Netzwerk an professionellen Dienstleistern und Beratern der unterschiedlichsten Branchen und Fachgebiete, wie z.B. Versicherungen, Handwerker, Steuerberater, Banken. Ganz selbstverständlich erfährt jeder neue Kunde den vollen Umfang unseres zuverlässigen Service und profitiert von den Erfahrungen und Kontakten, die wir bei erfolgreich abgeschlossenen Projekten und Aufträgen bereits sammeln konnten.

VERKAUF Großzügiges Einfamilienhaus

„Es tut uns Leid, dass wir erst heute Zeit finden uns bei Ihnen für den professionellen Verkauf unseres Hauses zu bedanken. Wir sind mit der ganzen Abwicklung sehr zufrieden gewesen, denn es kostete doch eine gute Portion Geduld bis alles unter Dach und Fach war. Wir können Sie jederzeit mit gutem Gewissen weiterempfehlen. Auch möchten wir uns ganz herzlich für Ihre Weihnachts- und Neujahrswünsche bedanken und nicht zuletzt für das schöne Präsent. In der Hoffnung, dass wir schon mit einem glücklichen Vater reden, dem wir sehr herzlich auf diesem Wege gratulieren möchten, verbleiben wir mit den besten Grüßen.“

Olaf und Gisela v. G., Pfarrkirchen

KAUF Idyllischer Reiterhof

„Dass Sie etwas von Ihrem Fach als Immobilienmakler verstehen, das steht ohnehin außer Frage. Sie vermitteln uns als Käufer zu jeder Zeit uneingeschränkte Fachkompetenz. Was aber die Zusammenarbeit mit Ihnen wirklich positiv und sehr angenehm gestaltet hat, war Ihr außergewöhnliches Engagement, wenn es, wie in unserem Fall, um sehr spezielle behördliche Anfragen geht. Wir möchten Ihnen für Ihre fachliche Betreuung und sehr umsichtige Begleitung durch die Amtsinstanzen in den letzten Wochen von Herzen danken und versichern Ihnen, dass wir diese Maklerarbeit bisher noch nicht aus Ihrem Berufskollegium kennen gelernt haben. Sehr geschätzt haben wir auch Ihre sehr bodenständige Verkaufsart, bei der wir zu keiner Zeit das Gefühl hatten, „etwas aufgeschätzt“ zu bekommen. Vielen Dank!“

Christian P. und Jasmin H., Rosbach v.d.H.





Mehr als nur Immobilienvermittlung...

Es liegt uns am Herzen, etwas von unserem Glück und Erfolg zu teilen.

Unser Soziales Engagement

Wir geben gerne etwas zurück.

Wir finden, dass auch eine kleine Firma wie wir, soziale Verantwortung tragen soll. Denn letztendlich profitieren wir davon, dass glückliche Menschen in einem schönen Zuhause leben. Dieser Herausforderung stellen wir uns schon seit einigen Jahren in unterschiedlichster Form.

Zum einen sponsern wir die Freiwillige Feuerwehr Wald, dessen Geschichte inzwischen mehr als 130 Jahre zurückreicht. Zum anderen spenden wir an diverse Tierheime, Kindergärten und Fussballvereine. Ganz besonders liegt uns dabei das Engagement für Kinder und Jugendliche am Herzen.

Außerdem waren wir schon mehrmals für die Deutsche Krebshilfe e.V., die KinderkrebsHilfe Rottal-Inn e.V. sowie für verschiedene Bistümer tätig.

Es könnte immer noch mehr sein, das sehen wir auch so. Aber alles was wir ausgeben, müssen wir zuvor verdient haben. Dies betrifft alle Bereiche des wirtschaftlichen Erfolgs eines Unternehmens. Das bedeutet aber auch, dass bei einer weiteren positiven Geschäftsentwicklung unsererseits auch die Möglichkeiten wachsen werden, was unser soziales Engagement anbetrifft – und daran wollen wir auch in den kommenden Jahren gerne festhalten.

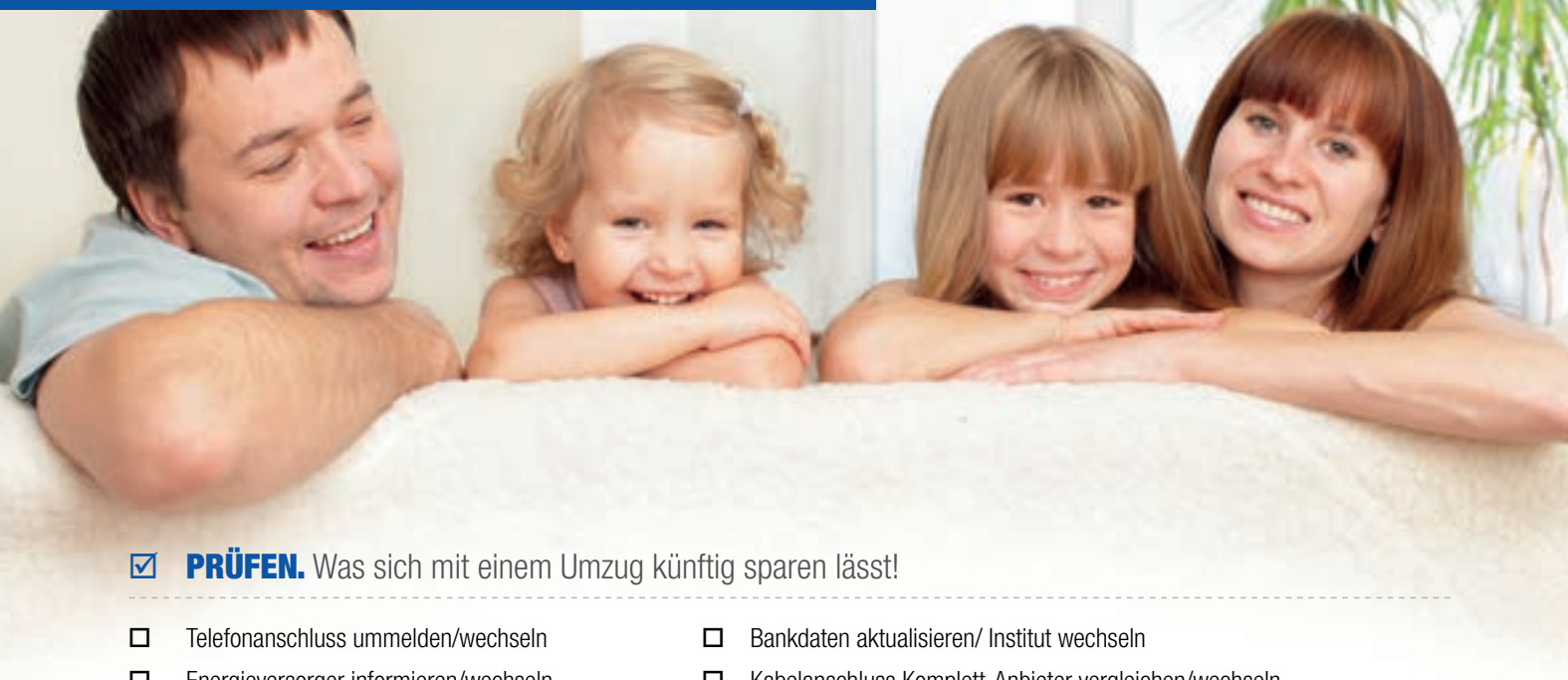
„Güte in den Worten erzeugt Vertrauen, Güte beim Denken erzeugt Tiefe,
Güte beim Verschenken erzeugt Liebe.“

Laotse, vermutlich 6. JH v. Chr.)



Die Umzugs-Check-Liste

Der Immobilienpartner für Ihr Zuhause...



☒ **PRÜFEN.** Was sich mit einem Umzug künftig sparen lässt!

- ☐ Telefonanschluss ummelden/wechseln
- ☐ Energieversorger informieren/wechseln
- ☐ Versicherungen vergleichen und optimieren
- ☐ Bankdaten aktualisieren/ Institut wechseln
- ☐ Kabelanschluss Komplett-Anbieter vergleichen/wechseln

☒ **INFORMIEREN.** Andere wissen lassen, wo man künftig erreichbar ist!

- ☐ Einwohnermeldeamt informieren
 - ☐ Tageszeitung an- und abmelden
 - ☐ Kfz-Zulassungsanschrift ändern
 - ☐ Kindergarten & Schule informieren
 - ☐ Finanzamt informieren
 - ☐ Info an Versandhandelspartner
 - ☐ Hochschule/Uni/Bibliothek anschreiben
 - ☐ Neue & alte Nachbarn informieren
 - ☐ Nachsendeservice Deutsche Post
 - ☐ Arbeitgeber neue Adresse mitteilen
 - ☐ Krankenversicherer unterrichten
 - ☐ GEZ über neue Anschrift unterrichten
 - ☐ Neue Adresse an Freunde & Verwandte
 - ☐ Vereine informieren
 - ☐ Kreiswehrrersatzamt auf Umzug hinweisen

☒ **VORBEREITEN.** Um Stress zu vermeiden und möglichst nichts zu vergessen!

- ☐ Mietvertragliche Dinge regeln
- ☐ Lkw/Transporter mieten
- ☐ Spedition beauftragen
- ☐ Transporthelfer organisieren
- ☐ Baumarkteinkaufsliste erstellen
- ☐ Babysitter organisieren
- ☐ Fahrroute für Umzugstag vorbereiten
- ☐ Umzugskartons bestellen
- ☐ Handwerker (Maler) beauftragen
- ☐ Sondergenehmigung Parkplatz
- ☐ Ablesetermine Zählerstand vereinbaren
- ☐ Werkzeug ausleihen/bereitstellen
- ☐ Möbelstellplan (neue Wohnung) anfertigen

☒ **SICH FREUEN.** Mit Helfern, Freunden, Verwandten und Familie.

- ☐ Erste Feier in den eigenen vier Wänden organisieren



Platz für Ihre Notizen

Für Fragen oder sonstige Anregungen...

[illegible]

Das kleine Immobilien-Lexikon

Wissenswerte Begriffe rund um die Immobilie...

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird vom Bauaufsichtsamt ausgestellt. Eine Wohnung gilt als abgeschlossen, wenn sie baulich durch Trennwände/-decken von anderen Wohnungen und Räumen getrennt ist, einen eigenen Zugang von außen (Treppenhaus) hat und zumindest eine Küche/Kochnische, ein WC und ein Bad enthält.

Abnahme

Die Abnahme ist die Prüfung des vom Unternehmer erstellten Liefer- und Leistungsumfanges auf Vollständigkeit und Mängel.

Abnahmeprotokoll

In einem Abnahmeprotokoll wird das Ergebnis der Abnahme dokumentiert. Das Abnahmeprotokoll wird von beiden Vertragsparteien mit der Unterschrift bestätigt.

Abstandsfläche

Die Abstandsfläche wird von der Baubehörde vorgegeben. Der Mindestabstand zwischen dem zu errichtenden Bau und dem vorhandenen Bau muss eingehalten werden.

Alleinauftrag

Ein Alleinauftrag auch „qualifizierter Alleinauftrag“ genannt, ist ein Verkaufsauftrag zwischen dem Makler und dem Verkäufer. Mit einem Alleinauftrag schließt der Makler aus, dass die Immobilie durch Dritte zum Kauf angeboten wird.

Alleineigentum

Alleineigentum bezeichnet das Eigentum einer Person, deren Eigentumsrechte an einer Sache ausschließlich in deren Hand liegen. Alleineigentümer können souverän über ihr Eigentum verfügen und sind in ihrer Entscheidung nicht vom Willen anderer abhängig.

Anderkonto

Ein Anderkonto, auch „Notaranderkonto“ genannt, ist ein vom Notar eingerichtetes Sonderbankkonto. Die Kaufpreissumme wird auf dieses Konto eingezahlt und verbleibt auf diesem Konto, bis alle Verpflichtungen aus dem Vertrag erfüllt sind.

Architektenleistung

Die Architektenleistung ist die zu erbringende Leistung, die zwischen Auftraggeber und Achitekt vereinbart wird. Die Leistungen und Leistungsphasen sowie die Honorierung sind in der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI) geregelt.

Auflassungsvormerkung

Nach der Beurkundung bestellt der Notar für den neuen Besitzer die Auflassungsvormerkung. Damit wird die Eigentumsübertragung an dem Grundstück für den neuen Besitzer sichergestellt. Die Auflassungsvormerkung wird im Grundbuch, Abteilung II eingetragen und Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung wieder gelöscht.

B

Bauantrag

Der Bauantrag wird vom Bauherren und dem Entwurfsverfasser unterschrieben beim zuständigen Bauordnungsamt eingereicht. Dem Bauantrag sind ein Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, statische Nachweise etc. beizufügen. Mit der Einreichung des Bauantrags leitet der Bauherr das Baugenehmigungsverfahren ein.

Bauerwartungsland

Unter Bauerwartungsland versteht man Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Baufenster

Als Baufenster definiert man die planerische Darstellung der Fläche eines Baugrundstückes in einem Bebauungsplan, auf der die Gebäude errichtet werden dürfen. Baufenster werden begrenzt durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Garagen (Grenzgaragen), Carports und Gartenhäuschen dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchung ist die Prüfung zur Beschaffenheit des zu bebauenden Bodens auf Festigkeit und Bodenschichtzusammensetzung. Die Baugrunduntersuchung ist notwendig, da viele Bauunternehmen in den Leistungsbeschreibungen und/oder den Bauverträgen gewisse Bodenfestigkeiten voraussetzen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt die Schäden ab, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Bauherren ergeben. Die Prämie berechnet sich nach der Bausumme.

Bauleistungsbeschreibung

In der Bauleistungsbeschreibung sind die werkvertraglichen Leistungspflichten des Bauträgers detailliert beschrieben.

Bauschaden

Bauschäden am Gebäude entstehen in der Regel durch unterlassene Instandhaltungsarbeiten, durch Alterung und/oder durch Einwirkungen von Witterungseinflüssen.

Bautagebuch

In einem Bautagebuch werden alle Vorgänge am Bau aufgezeichnet. Überwiegende Einträge sind Beginn und Dauer der einzelnen Gewerke und Zustand der Baustelle. Das Dokumentieren der Vorkommnisse gehört zu den Aufgaben des Architekten oder des Bauleiters.

Bauträger

Der Bauträger führt in eigenem Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenem Grundstück „Baumaßnahmen“ durch. Diese veräußert er dann i.d.R. an die Endverbraucher „Ersterwerber“.

Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage wird dann gestellt, wenn man sicher gehen will, dass die Pläne über das Bauvorhaben genehmigt werden. Mit der Bauvoranfrage erwirkt man einen Vorbescheid. Auf Grundlage des Vorbescheids kann später das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden. Der Vorbescheid hat eine Gültigkeit von 3 Jahren.

BGB-Vertrag

Ein BGB-Vertrag ist ein Werkvertrag zur Errichtung eines Gewerkes auf Grundlage des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Im Gegensatz zum VOB-Vertrag verjähren Mängel am Bauwerk nach 5 Jahren (§ 638 BGB). Die VOB empfiehlt unterschiedliche Zeiten für die verschiedenen Gewerke. Die Bedingungen von VOB und BGB im Vertrag zusammen zu bringen verstößt gegen das AGB-Gesetz.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlung errechnet und in Bodenrichtwertkarten dargestellt.

Bruttorauminhalt

Der Bruttorauminhalt ist das Volumen eines Baukörpers. Dies ist in DIN 277 von 1973 und 1987 definiert. Berechnungsgrenzen sind die Unterfläche der Bauwerkssohle und alle äußeren Begrenzungsflächen.

Bungalow

Ein Bungalow ist ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Flachdach.

C

Carport

Ein Carport ist ein allseitig offener oder zum Teil geschlossener, überdachter Kraftfahrzeugunterstellplatz. Für die Fundamente und die Konstruktion sind statische Nachweise erforderlich.

Chiffre-Anzeige

Bei Chiffre-Anzeigen sind die Kontaktdaten des Verkäufers/ Interessenten nicht zu ersehen. Anstelle der Kontaktdaten ist eine Nummer des Zeitungsverlages enthalten, über welche die Antworten an den Verkäufer/Interessenten weitergeleitet werden.

Courtage

Die Courtage ist das Honorar des Maklers. Sie liegt in Deutschland zwischen 3-6 % vom Verkaufspreis zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Bei einer Vermietung liegt das Honorar bei 2 Kaltmieten zzgl. der gesetzlich gelten Mehrwertsteuer.

D

DHH

Abkürzung für: Doppelhaushälfte

Zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) auf einem nach WEG- oder auf zwei real geteilten Grundstücken.

Dienstbarkeit

Eine Dienstbarkeit muss im Grundbuch eingetragen sein. Sie dient als dingliches Absicherungsmittel eines Rechts an

einem Grundstück (dienendes Grundstück), das dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (herrschendes Grundstück) zusteht.

E

EFH

Abkürzung für: Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus ist ein Gebäude mit einer Wohneinheit. Einfamilienhäuser kommen in unterschiedlichen Formen vor, z.B. freistehendes EFH, Endreihenhaus, Bungalow, Villa etc.

Eigenleistung

Eigenleistungen sind Arbeiten am Bau, die der Bauherr selber erbringt oder von Dritten ausführen lässt. Ein Gewährleistungsanspruch gegen den Bauunternehmer für die in Eigenleistung durchgeführten Arbeiten besteht nicht. Die Ausführung der Arbeiten muss bei der zuständigen Berufsgenossenschaft angemeldet werden.

Einliegerwohnung

„Einliegerwohnung“ ist die Bezeichnung für zwei Wohnungen in einem Haus von denen die zweite Wohnung vom Vermieter bewohnt wird. Eine Einliegerwohnung setzt voraus, dass es sich um mehrere Räume handelt, die das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die Räume müssen demnach baulich abgeschlossen sein, einen eigenen Zugang haben und über notwendige Nebenräume, wie mindestens einen Raum mit Kochgelegenheit, ein Bad oder eine Dusche und eine Toilette verfügen.

Erschließung

Mit Erschließung wird die Herstellung von Erschließungsanlagen (z.B. Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Straßen, Wege) bezeichnet, die eine Voraussetzung für die Bebauung von Grundstücken sind.

Ertragswert

Der Ertragswert ist ein Begriff aus der Wertermittlung. Er ist die Summe aus dem Bodenwert und dem errechneten Gebäudeertragswert.

ETW

Abkürzung für: Eigentumswohnung

Eine Eigentumswohnung ist eine abgeschlossene Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus. Die Teilung eines Mehrfamilienhauses erfolgt in der Regel nach WEG.

Exposé

In einem Exposé beschreibt der Makler die Immobilie und nennt die für den Verkauf relevanten Daten. Damit erfüllt der Makler die durch die MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) festgelegte Informationspflicht.

F

Fertighaus

Ein Fertighaus ist ein Gebäude, das aus vorgefertigten Elementen innerhalb von wenigen Tagen auf der Baustelle montiert wird.

Fertigstellungstermin

Der Fertigstellungstermin ist der Zeitpunkt der Übergabe der im Vertrag vereinbarten Lieferungen und Leistungen. Dieser Zeitpunkt sollte im Vertrag nachvollziehbar und realistisch fixiert werden.

Gewährleistung

Die Gewährleistung ist die Haftung des Bauunternehmens für Mängel, die innerhalb einer im Vertrag vereinbarten Frist auftreten. Bei Gewährleistung nach BGB beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre auf das Bauwerk. Alternativ kann die Gewährleistungsfrist in einem VOB-Vertrag nach VOB vereinbart werden.

G

GFZ

Abkürzung für: Geschossflächenzahl

Die GFZ ist die Vorgabe aus dem Bebauungsplan über das Verhältnis der Grundstücksgröße zur baulichen Nutzfläche des Gesamtgrundstücks. Die GFZ multipliziert mit der Grundstücksflächenangabe ergibt die maximal zulässig zu errichtende Geschossfläche.

Grundbuch

Beim Grundbuch handelt es sich um ein öffentliches Register der im Grundbuchbezirk gelegenen Grundstücke und den mit ihnen verbundenen Rechten (Bestandsverzeichnis). Es dient der Dokumentation der Eigentumsverhältnisse (Abteilung I), der auf den Grundstücken ruhenden Lasten und Beschränkungen (Abteilung II) und der auf ihnen ruhenden Grundpfandrechte (Abteilung III). Für jedes „Grundstück“ i.S.d. Grundbuchrechts wird ein Grundbuchblatt angelegt, das sich in die oben beschriebenen Abteilungen gliedert (Grundbuch organisiert als Realfolium). Das Grundbuch kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Es liegt beim Grundbuchamt aus, das dem zuständigen Amtsgericht angegliedert ist.

Grunddienstbarkeit

Eine Grunddienstbarkeit muss im Grundbuch eingetragen sein. Sie dient als dingliches Absicherungsmittel eines Rechts an einem Grundstück (dienendes Grundstück), das dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (herrschendes Grundstück“) zusteht.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird i.H.v 3,5% vom Wert der gekauften Immobilie gemäß Notarvertrag an das Finanzamt abgeführt. Ausgenommen ist mitgekauftes Zubehör, welches als solches im Vertrag deklariert werden muss.

Grundsschuld

Die Grundsschuld ist eine dingliche Absicherung i.d.R. für das Immobiliendarlehen. Die Höhe der Grundsschuld und die Gläubigerdaten werden ins Grundbuch eingetragen. Zusätzlich wird zwischen den Parteien eine Zweckbestimmungserklärung vereinbart.

Grundstück

Abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster registriert ist und für den ein Grundbuchblatt angelegt

ist. Die Nutzungsart wird durch den Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Grundstückskaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag ist ein Dokument über den Erwerb von Grundstücken (bebaut und/oder unbebaut). Der Grundstückskaufvertrag unterliegt der notariellen Beurkundung.

Grundsteuer

Jährliche Abgabe an das Finanzamt auf Grundeigentum (für Abwasser, Straßenreinigung, Müllentsorgung etc.).

GRZ

Abkürzung für: Grundflächenzahl

Vorgabe aus dem Bebauungsplan über das Verhältnis Grundstücksgröße zur baulichen Nutzung des Gesamtgrundstückes. Die GRZ multipliziert mit der Grundstücksgröße ergibt die maximal zulässig zu bebauende Fläche des Grundstückes.

H

Hausanschluss

Mit dem Hausanschluss ist der Anschluss an die Leitungen der Gas- und Wasserversorgung sowie Strom oder Fernwärme der jeweiligen Versorgungsunternehmen gemeint.

Haushaltspauschale

Der Begriff Haushaltspauschale wird häufig in der Immobilienfinanzierung verwendet. Banken legen hierbei Mindestsätze fest, die nach Bezahlung der Kreditraten den Lebensunterhalt sichern.

HOAI

Abkürzung für: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Rechtsverordnung auf Basis des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen. Sie gilt für die Berechnung der Entgelte der Architekten- und Ingenieursleistungen, soweit sie durch die Leistungsbilder und andere Bestimmungen der Verordnung erfasst sind.

I

Immobilie

Eine Immobilie (auch Liegenschaft oder Anwesen genannt) ist im allgemeinen Sprachgebrauch ein Grundstück inklusive darauf befindlicher Gebäude und deren Zubehör. Juristisch und ökonomisch gesehen ist es ein „unbewegliches Sachgut“, wovon sich auch das Wort Immobilie ableitet: auf Lateinisch steht „im-mobilis“ für eine nicht bewegliche Sache.

Inklusivmiete

Die Inklusivmiete bezeichnet die Miete inklusive aller Nebenkosten und wird auch oftmals als Bruttomiete angegeben.

Instandhaltung

Unter „Instandhaltung“ versteht man alle Maßnahmen, die dazu dienen, den ursprünglichen Zustand eines Objektes und aller Einrichtungen zum Zwecke des bestimmungsmäßigen Gebrauchs bzw. deren Funktionsfähigkeit zu erhalten. Ebenso zählen auch Abnutzungserscheinungen und Wartungsarbeiten. **Instandhaltungsrückstellung**



Damit die Wohnungseigentümergeinschaft bei notwendig werdenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen auch über die notwendigen liquiden Finanzierungsmittel verfügen kann, gehört die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung zu den Maßnahmen, über die die Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung beschließen kann.

Investitionszulage

Die Investitionszulage ist eine staatlich geförderte Subvention für die Anschaffung und Herstellung von Wirtschaftsgütern unter bestimmten Voraussetzungen.

J

Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung ist die Aufstellung einer Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es wird eine Einzelabrechnung für den jeweiligen Eigentümer unter Zugrundelegung des Verteilerschlüssels erstellt. Diese Abrechnung ist gesetzlich vorgeschrieben und nach Ablauf eines Kalenderjahres vorzunehmen

K

Katasterkarten

Katasterkarten sind Dokumente mit zeichnerischen Darstellungen der Flure und Flurstücke mit Grenzverläufen. Katasterkarten werden von der Katasterbehörde verwaltet.

Kaution

Sicherheitsleistung, die ein Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages zur Absicherung aller aus dem Mietvertrag resultierenden Verpflichtungen vom Vermieter verlangen kann. Das Geld muss auf einem separaten Sparkonto deponiert werden.

KfW

Abkürzung für: Kreditanstalt für Wiederaufbau
Die KfW-Bankengruppe ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts. Sie unterstützt Anspruchsberechtigte bei Baumaßnahmen durch günstige und befristete tilgungsfreie Darlehen.

L

Leistungsbeschreibung

In der „Bau“-Leistungsbeschreibung sind die werkvertraglichen Leistungspflichten des Bauträgers detailliert beschrieben.

Lichte Höhe

Die lichte Höhe beschreibt die Höhe zwischen der Oberkante des Bodens und der Unterkante der Decke eines Raumes.

Liegenschaftsamt

In dem Liegenschaftsamt (auch Katasteramt genannt) werden alle Grund- und Flurstücke geführt. Zu seinen Aufgaben gehört die Vermessung von Grundstücken und die Bereitstellung von Karten.

Loft

Als Loft werden weitläufige, hohe und lichtoffene Räume bezeichnet, die zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden. Der Begriff stammt aus den USA, die ursprüngliche Definition bezeichnet zum Wohnen genutzte Lager- und Industrieräume.

Loggia

Eine Loggia ist ein offener, überdachter Freiraum innerhalb der Bauflucht eines Hauses. Dieser Begriff kommt aus dem Italienischen.

M

MaBV

Abkürzung für: Makler- und Bauträgerverordnung
Die MaBV regelt als Verbraucherschutzverordnung die Beziehungen zwischen den Auftraggebern einerseits und Maklern, Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern andererseits. Im Mittelpunkt steht der Schutz des Vermögens der Auftraggeber. Die MaBV enthält Sicherungsvorschriften zur Verwendung von Geldern der Auftraggeber, Informations- und Aufzeichnungsvorschriften, Vorschriften über die Sammlung und Aufbewahrung von Prospekten sowie Vorschriften über Pflichtprüfung, Prüfung aus besonderem Anlass und behördliche Nachschau. Rechtsgrundlage für diese Berufsausübungsregelung ist die Verordnungsermächtigung nach § 34 c der Gewerbeordnung.

Makler

Ein Makler ist ein Gewerbetreibender, der Verträge vermittelt. Rechtsgrundlage für seine Dienstleistung ist die Verordnungsermächtigung nach § 34 c der Gewerbeordnung. Er ist an die MaBV gebunden. Wer das Gewerbe eines Immobilien-, Wohn- und Gewerberaummaklers betreiben will, muss hierfür eine Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) beantragen. Die Erlaubnis wird nur erteilt, wenn der Antragsteller die für den Betrieb erforderliche Zuverlässigkeit besitzt und sich in geordneten Vermögensverhältnissen befindet.

MFH

Abkürzung für: Mehrfamilienhaus
Beim Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Wohnhaus mit mindestens drei abgeschlossenen Wohneinheiten. Es kann sich um ein Mietwohnhaus oder um ein Haus mit Eigentumswohnungen handeln.

MI

Abkürzung für: Mischgebiet
Bezeichnung im Bebauungsplan für Wohngebiete, in denen auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen, die die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Größe, die dazu dient, das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder zeitweiligen Leerstand zu berücksichtigen.

Mietkaution

Sicherheitsleistung, die ein Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages zur Absicherung aller aus dem Mietvertrag resultierenden Verpflichtungen vom Vermieter verlangen kann.

N

Nachbesserung

Eine Nachbesserung ist eine fachgerechte Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel. Im Zuge der Erfüllung eines Werkvertrages hat der Auftragnehmer das Recht, entstandene Mängel nachzubessern.

O

OG

Abkürzung für: Obergeschoss
Alle Etagen außer dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss werden als Obergeschoss bezeichnet.

Offene Bauweise

Bei einer offenen Bauweise wird ein Einfamilienhaus allseitig freistehend auf einem einzigen Grundstück erbaut.

Ökozulage

Die Ökozulage ist eine spezielle Förderung für energiesparende Baumaßnahmen, die 2002 von der Energiesparverordnung abgelöst wurde.

P

Parzellierung

Bei einer Parzellierung wird ein Grundstück in einzelne kleine Grundstücke aufgeteilt (Parzellen). Die Aufteilung wird von öffentlich bestellten Landvermessern oder den Vermessungsämtern vorgenommen.

R

REH

Abkürzung für: Reiheneinfamilienhaus
Ein Reiheneinfamilienhaus ist ein Wohngebäude als ein Mittelreihenhaus (Grundstück vor und hinter dem Haus) oder als ein Endreihenhaus (Grundstück an drei Seiten des Gebäudes).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist ein statistischer Wert der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich der bereits genutzten Zeit.

S

Sachwert

Der Sachwert ist ein Begriff aus der Wertermittlung. Er setzt sich im Wesentlichen aus Bodenwert und Gebäudewert unter Berücksichtigung von Alter und Marktanpassungsfaktor zusammen.

Sanierung

Eine Sanierung ist eine Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme an Gebäuden oder Gebieten zur Wiederherstellung von gesunden Wohn-, Arbeitsverhältnissen und/oder der Sicherheit.

Schlüsselfertig

Planmäßiger Endzustand eines Neubaus. Beim Kauf eines „schlüsselfertigen Hauses“ braucht sich der Bauherr bzw. Käufer nicht um die Fertigstellung zu kümmern. Er hat von der Planung bis zur Schlüsselübergabe nur einen Bauträger oder Generalunternehmer als Ansprechpartner.

Sondereigentum

Das Sondereigentum ist ein Bereich des Wohneigentums bei Teilung nach WEG, der der ausschließlichen Nutzung des Wohnungseigentümers unterliegt.

Sondernutzungsrecht

Das Sondernutzungsrecht ist das Recht auf alleinige Nutzung des begünstigten Wohnungseigentümers bei Teilung nach WEG auf Räume und/oder Flächen, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden.

Sonderumlage

Bei der Sonderumlage beschließt die Eigentümerversammlung duch einen Mehrheitsbeschluss die Zahlung einer Sonderumlage, um z.B. ungeplante Instandsetzungen begleichen zu können.

T

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der gemäß Aufteilungsplan aufgeführten Wohn- und/oder Nutzflächen eines nach WEG geteilten Objektes.

U

Umbauter Raum

Der umbaute Raum ist das Volumen eines Baukörpers „Kubatur“ gemäß DIN 277 von 1950. Berechnungsgrenzen sind die Unterflächen der Bauwerkssohle und alle äußeren Begrenzungsflächen. Der umbaute Raum wurde in neueren Bewertungsverfahren durch den Bruttorauminhalt ersetzt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird vom zuständigen Finanzamt ausgestellt, nachdem der Käufer eines Grundstücks/einer Immobilie die fällige Grunderwerbssteuer gezahlt hat. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Eintrag des Eigentums in das Grundbuch.

V

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein Begriff aus der Wertermittlung. Es handelt sich dabei um den Verkaufspreis, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes zu erzielen ist.

Vermittlerprovision

Eine Vermittlerprovision ist ein Anteil des Auftragsvolumens, die z.B. ein Immobilienmakler für die Vermittlung eines Wohngebäudes erhält.

Vertragsstrafe

Vertragsstrafen werden zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbart. Sie dienen als Druckmittel zur Einhaltung von vertraglichen Vereinbarungen i.d.R. zur Termineinhaltung. Die Vertragsstrafe ist, wie der Begriff aussagt, eine Strafe und unabhängig von Schadenersatzansprüchen.

VOB

Abkürzung für:Verdingungsordnung für Bauleistungen
Die VOB ist ein Normenwerk, dessen Geltung für Bauverträge vereinbart werden kann. Da es sich hierbei um keine Rechtsvorschrift handelt, besteht kein Anwendungszwang.

W

Warmmiete

Die Warmmiete ist der gesamte Mietbetrag inklusive aller Nebenkosten wie Heizung, Müllabfuhr oder Warmwasser.

Wasserzähler

Ein Wasserzähler ist ein Messgerät, das den Wasserverbrauch z.B. eines Gebäudes angibt.

Wärmebedarf

Der Wärmebedarf gibt an, welche Menge an Wärme für eine dauerhaft angenehme Wohntemperatur benötigt wird.

Wärmebedarfsausweis

Der Wärmebedarfsausweis ist ebenfalls unter dem Namen Energiebedarfsausweis bekannt. Dieser ist seit dem Jahr 2008 für alle Gebäude Pflicht und beinhaltet Angaben zu der energetischen Gebäudequalität.

WEG

Abkürzung für: Wohnungseigentumsgesetz
Mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 wurde der gesetzliche Grundstein für das „Eigenheim auf der Etage“ gelegt.

Wegerecht

Das Wegerecht ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten eines Dritten, dem das Recht zum Begehen und Befahren des mit dem Wegerecht belasteten Grundstückes eingeräumt wird. Das Wegerecht wird ins Grundbuch eingetragen.

Werkvertrag

Ein Werkvertrag ist eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien. Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes und der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (BGB § 631).

Wertermittlung

Mit Wertermittlung bezeichnet man den Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Marktwertes, Verkehrswertes oder Beleihungswertes einer Immobilie/Grundstück.

Wfl.

Abkürzung für: Wohnfläche
Die Wohnfläche ist die Angabe einer Ebene, die ausschließlich

zu Wohnzwecken dient. Zur Errechnung der Wohnfläche werden i.d.R. die DIN 283 (Teil 1, im Aug. 1989 zurückgezogen), DIN 277 und die II BV (Berechnungsverordnung) herangezogen, die jew. differenzierte Bewertungskriterien aufweisen.

WHG

Abkürzung für: Wasserhaushaltsgesetz
Das Wasserhaushaltsgesetz gibt den Rahmen für die jeweiligen Wassergesetze der Bundesländer vor. Es regelt die Nutzung und den Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern.

Wiederkaufsrecht

Ist in einem Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht festgeschrieben, kann der Verkäufer das verkaufte Objekt zu einem späteren Zeitpunkt zurückkaufen.

Wohneigentumsförderung

Die Wohneigentumsförderung richtet sich in der Regel an junge Familien mit geringem Einkommen und ermöglicht diesen, Wohneigentum zu schaffen.

Z

Zeitmietvertrag

Ein Zeitmietvertrag ist ein Mietvertrag über einen bestimmten Zeitraum.

ZFH

Abkürzung für: Zweifamilienhaus
Ein Zweifamilienhaus ist ein Haus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, von denen eine in der Regel vom Eigentümer genutzt und die andere vermietet ist. Es kann sich dabei auch um ein Doppelhaus auf einem Grundstück handeln.

Zwangsversteigerung

Mit einer Zwangsvollstreckung kann ein Kreditinstitut seine Ansprüche an einen Darlehensnehmer geltend machen, der seinen Zahlungen nicht mehr nachkommen kann. So kann z.B. ein Haus, das mit einem Kredit finanziert wurde, in einer Zwangsversteigerung verkauft werden.

Impressum

Herausgeber

Gerhard Maier, Immobilien Maier

Design:

Dominik Gruss, Gruss Media

Fotos:

www.immobilienprofi-maier.de

www.badbirnbach.de

www.bad-fuessing.de

www.shutterstock.com

www.fotolia.com

Für Druckfehler keine Haftung!

KOMPETENZ SCHAFFT VERTRAUEN



IMMOBILIEN MAIER
Diplom-Immobilienwirt

Pfarrkirchner Str. 17 | D-84364 Bad Birnbach | Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43
info@immobilienprofi-maier.de | www.immobilienprofi-maier.de