

ELSMANN IMMOBILIEN NEWS

Ihr Immobilien-Servicecenter für die Region Emmerich-Elten, Kalkar, Bocholt, Anholt und die Niederlande

ERBBAURECHT ALS ALTERNATIVE ZUM KLASSISCHEN GRUNDSTÜCKSERWERB?

IST EINE BESTEHENDE IMMOBILIE AUF EINEM ERBPACHTGRUNDSTÜCK ODER DER BAU AUF EINEM ERBPACHTGRUNDSTÜCK ZUR ZEIT INTERESSANT?

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien und die stetig steigenden Grundstückspreise sowie Zinsen verhelfen dem Erbbaurecht in Deutschland zu wachsender Beliebtheit. Immer mehr Eigenheiminteressenten entdecken dieses als finanziell lohnende Alternative zum klassischen Grundstückserwerb. Entscheidet sich der künftige Immobilienbesitzer jedoch für ein Erbpachtmodell, sind einige Besonderheiten zu beachten.

Ein Erbbaurecht ist mit einem langjährigen Pachtverhältnis vergleichbar, das über eine Laufzeit von 50, meist 99 Jahren festgeschrieben wird. Der Erbbauberechtigte erwirbt das Recht,

das Grundstück nach den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu nutzen und zu bebauen / weiter zu bewohnen. Für dieses Nutzungsrecht wird ein Erbbauzins fällig, welcher bei der Ausgabe des Erbbaurechts festgelegt wird — meist zwischen 3-4 Prozent des dann gültigen Grundstückspreises mit anschließender Indexierung über den Lebenshaltungsindex. Läuft der Vertrag aus, kann dieser aus rechtlicher Sicht beliebig oft verlängert werden. Wird das Verhältnis nicht fortgesetzt, fällt das Grundstück an den Eigentümer zurück, der verpflichtet ist, die Bebauung zu einem angemessenen Gebäudewert abzulösen. Die Höhe dieser Entschädigungszahlung wird gesetzlich mit zwei Dritteln des Verkehrswertes bemessen.

Wer bietet Erbbaurechte an?

Kirchen, Stiftungen, Kommunen oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften vergeben Erbbaurechte häufig zu attraktiven Konditionen – auch private Investoren sind denkbar.

Was ist bei der Finanzierungsplanung zu beachten?

Im Rahmen eines Erbbaurechtes fällt die Finanzierung des Grundstückes weg, was für viele Kreditnehmer eine deutliche Entlastung der Liquidität bedeutet. Damit können sich, auf Grund höherer Eigenkapitalquoten und niedrigerer Beleihungsausläufe, wesentliche Zinsvorteile ergeben. Hier sind jedoch Begleichungsgrenzen des Erbbaupachtgebers in Bezug auf die Grundschuldeneintragung zu erfragen und zu klären.

In jedem Fall muss man individuell schauen, wie weit ein Erbpachtgrundstück interessant ist, es kann aber eine sehr gute Alternative zum üblichen Grundstückserwerb sein.



WIR STELLEN VOR

Mein Name ist Lina Kaste und ich bin ausgebildete Immobilienkauffrau. Seit dem 01.03.2023 unterstütze ich das Team von Rainer Elsmann Immobilien

und freue mich sehr auf diese neue Aufgabe.

Während meiner Ausbildung bei einer Düsseldorfer Immobiliengesellschaft habe ich in Düsseldorf gelebt und danach eine längere Zeit im Ausland verbracht. Doch Heimat ist dort, wo es am Schönsten ist und Emmerich ist mein Zuhause, das ich kenne und liebe.

Meine Entscheidung für den Beruf als Immobilienmaklerin habe ich schon früh getroffen. Das Thema Immobilien begeistert mich, da es sehr vielfältig und abwechslungsreich ist. Jeden Tag gibt es neue Herausforderungen, die auf mich warten. Der tägliche Kundenkontakt bereitet mir viel Freude und macht den Beruf spannend.

Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen.

Ihre Lina Kaste



SOLARANLAGEN

ÄNDERUNGEN IM JAHR 2023

Wer sich in der Vergangenheit eine Solaranlage aufs Dach setzte, musste sich mit viel Bürokratie beschäftigen. 2023 wird es einfacher, besser und günstiger sein. Die Bundesregierung hat eine Reihe von Änderungen beschlossen, die dabei helfen sollen.

Beim Kauf einer Solaranlage samt Zubehör entfällt die Mehrwertsteuer bei Anlagen bis zu 30 Kilowatt (kW). Erzeugter Strom, den der Haushalt nicht selbst verbraucht, geht an den Netzbetreiber. Neu: Die sogenannte Einspeisevergütung kassieren Betreiber ab dem Steuerjahr 2022, ohne sie wie bislang versteuern zu müssen. Ab sofort lässt sich der Solarstrom voll

ausnutzen bis zu einer Grenze von 25 KW bei Neuanlagen / Bestandsanlagen bis 7 kW. Die Einspeisevergütung wird angehoben. Die Montage von Photovoltaikanlagen ist nicht nur auf dem Dach, sondern auch im Garten denkbar.

Von den vielen Vereinfachungen profitieren auch Betreiber einfacher Balkonkraftwerke. Diese bestehen aus ein bis zwei Solarmodulen, die eine maximale Spitzenleistung von 600 Watt an die Steckdose liefern dürfen. Fazit: Der Gesetzgeber macht die Anschaffung von Photovoltaik-Anlagen 2023 günstiger, ihren Betrieb lukrativer und unkomplizierter. Wie bei allem bleibt aber Raum für weitere Vereinfachungen.

Rainer Elsmann Immobilien

REGIONALDIREKTION BVFI

Rainer Elsmann, Abgeordneter im Bundeskongress der Immobilienwirtschaft, ist aktives Mitglied im BVFI und als Regionaldirektor tätig. Die Regionaldirektion dient als Bindeglied zwischen Verkäufern / Käufern / Immobilieninteressierten sowie der Immobilienwirtschaft.



UMZUG AUF EIGENE FAUST? Anhänger und Fahrzeugverleih Automobile Reetz

02822 - 537345
www.autoreetz.de



ETWAS MUSIK GEFÄLLIG?



IMMER APP TO DATE JETZT GRATIS INSTALLIEREN!



ANKAUFBEGLEITUNG

Sie haben eine Immobilie privat gesehen und wünschen Unterstützung beim Ankauf der Immobilie, eine technische Kontrolle oder ähnliches? Wir begleiten Sie gerne.



INFOABEND

Auch in diesem Jahre startet Rainer Elsmann Immobilien in Kooperation mit Droomhuis Makelaardij einen Informationsabend für Niederländer, welche eine Immobilie in Deutschland erwerben möchten. Rund 50 interessierte wurden zu Themen rund um den Ankauf einer Immobilie, aber auch über praktische Tipps informiert und auf Unterschiede zwischen den Ländern hingewiesen. Wir planen zu diesem Thema, aber auch zu weiteren Themen wie, - Vermietung aber RICHTIG, Tipps und Tricks für den Hausverkauf, - noch Veranstaltungen in diesem Jahr, freut sich Rainer Elsmann. Neben eigenen Veranstaltungen wurde Rainer Elsmann als Regionaldirektor des BVFI auch als Referent in Brüggen sowie an zwei weiteren Standorten eingeladen.



NEWS AUS DER BRANCHE

ZERTIFIZIERTER WEG-VERWALTER

Wohnungseigentümer können ab dem 01.12.2023 verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Der muss einen Sachkundennachweis vorlegen, oder eine entsprechende Ausbildung und Qualifizierung belegen. Ursprünglich sollte das bereits ab dem 1.12.2022 gelten.

Welche Heizungen werden 2023 von der Bafa gefördert?

- Solarthermie-Anlagen
- Biomasse-Heizungen auf Basis von Holzpellets, Hackschnitzel oder Scheitholz
- Wärmepumpen
- Anschluss an ein Wärmenetz.
- Innovative Heizungstechnologien auf Basis erneuerbaren Energien

NEUBAUSTANDARD

Ab 2023 gilt das Effizienzhaus 55 (EH 55) als gesetzlicher Neubausstandard.

Dazu wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von bisher 75 Prozent (EH 75) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent (EH 55) reduziert.

OBJEKTBEWERTUNG

WAS IST MEINE IMMOBILIE EIGENTLICH WERT?

Nutzen Sie unseren Service zur kostenlosen Marktwertanalyse



WÖRTERSUCHE FINDE ALLE WÖRTER!

ELSMANN, WOHNZIMMER, ENERGIE, SOLARANLAGE, BERATUNG, ERBBAURECHT, GRUNDSTÜCK, NIEDERLANDE, EFFIZIENT

Z Q W Y Z
J E T J O Z P D N
Q W G Y T H X U C C S
Z D S F H U N D T Y N O U
Y J C E J P Z E F M F L B
D D I O L S W I P N S E A E M
O K I G S T B M G U Q L R R M
V L V U M P R M I K G B A A A
E R B B A U R E C H T L N T N
H C B K N U P R M F V U L U G
G R U N D S T Ü C K C A N
P P E F F I Z I E N T G G
N I E D E R L A N D E
P E E N E R G I E
K V I U C

REZEPTE DES MONATS



BÄRLAUCHPESTO

Zutaten:

- 200 g Bärlauch, (ca. 300 - 350 Blätter, je nach Größe)
- 50 g Pinienkerne
- 50 g Sonnenblumenkerne
- 50 g Kürbiskerne
- 500 ml Rapskernöl (Bio)
- 100 g Hartkäse, z.B. Parmesan, Pecorino oder eine lab freie Version
- 3 Knoblauchzehe(n)
- Pfeffer, schwarz, aus der Mühle
- Meersalz, grobes

Zubereitung:

Bärlauchblätter waschen, in der Salatschleuder sehr gründlich 3 bis 4 Mal schleudern, bis keine Feuchtigkeit mehr austritt, anschließend grob hacken und in eine Rührschüssel geben. Knoblauchzehen hacken und mit der Kernmischung dazugeben. Öl aufgießen. Mit dem Pürierstab fein pürieren. Käse reiben und gut untermischen. Mit Pfeffer und Salz abschmecken.

Dieses Gemisch in dunkle Gläser abfüllen und vor Licht und Sonne schützen. Im Kühlschrank ist dieses Pesto bis zu einem Jahr haltbar.

<https://www.chefkoch.de/rezepte/569881155648994/Schrats-Baerlauchpesto.html>



Rainer Elsmann Immobilien GmbH en Droomhuis Makelaardij in Rheden/NL is de ideale combinatie voor grensoverschrijdende verkoopcampagnes.

De verkoop van woningen in Duitsland wordt actief ondersteund, zo nodig ook door funda reclame of andere activiteiten. In geval van een aankoop in Duitsland kan Nick van Loon - Droomhuis uw woning in Nederland taxeren, verkopen en parallel de aankoop in Duitsland begeleiden. Wij zijn thuis aan beide kanten van de grens.

Bel nu 0031 26 495 1666

www.droomhuismakelaardij.nl



10 TIPPS FÜR DAS PERFEKTE WOHNZIMMER:

Das Wohnzimmer ist der Lebensmittelpunkt einer jeden Wohnung oder des Hauses. Ein Raum, welcher zur Erholung dienen soll, wo Freud und Leid geteilt wird, sowie liebe Freunde empfangen werden. Ein paar Tipps für den gemütlichen Lebensmittelpunkt!

1. Warme helle Farben in Naturtönen
2. Viele kleine Möbelstücke statt einer klobigen Couch und Tisch
3. Wände vollkommen ausnutzen
4. Kleine Räume profitieren von Spiegeln
5. Pflanzen sorgen für gutes Raumklima
6. Teppiche schaffen Gemütlichkeit
7. Die Kuscheldecke darf niemals fehlen
8. Unterschiedliche Kissen sorgen für ein entzerrtes Gesamtbild
9. Ecken ausnutzen für kleine Beistelltische oder Regale
10. Stehlampen sorgen für indirekte warme Beleuchtung



Rainer Elsmann Immobilien

WIR WURDEN ERNEUT AUSGEZEICHNET!

Soeben wurde Rainer Elsmann Immobilien Elten – Kalkar – Anholt / Bocholt für seine herausragenden Serviceleistungen mit dem bundesweiten Immobilien-Dienstleister-Award (IDA) belohnt. Der Branchen-Award wird seit 2017 jährlich durch die Deutsche Immobilienmesse und den BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft vergeben.

Um die Auszeichnung zu erlangen, bewerten Branchenexperten über die Plattform <https://immobilien-dienstleister-award.de> andere Immobilienprofis. Die Idee: Insider wissen besonders gut, worauf es in der Branche wirklich ankommt und welche

Kriterien für die Qualität eines Immobilienunternehmens maßgeblich sind. „In diesem Sinne stellt der Award ein echtes unabhängiges Fachzertifikat dar“, so Jürgen Engelberth, Vorstandsvorsitzender des BVFI. „Wir gratulieren Rainer Elsmann und seinem Team!“

Rainer Elsmann, Geschäftsführer der Rainer Elsmann Immobilien GmbH, freut sich sehr: „Wir geben für jeden Auftraggeber unser Bestes. Auch die Branchenkollegen wissen das richtig zu beurteilen und zu schätzen, wie der Award zeigt. Wir sind mit Leidenschaft bei der Sache, immer auf Basis von gründlichem Fachwissen und Freude am Umgang mit Menschen. Die persönliche Beratung und Projektbetreuung sind uns äußerst wichtig. Wir möchten am Ende immer glückliche Kunden sehen. Nur dann sind auch wir zufrieden.“

Die Juroren des IDA bewerten die Kandidaten für den Award nach den Aspekten Zuverlässigkeit, Service für Kunden und Partner, ein ansprechendes und vielseitiges Angebot, Vertrauenswürdigkeit, Erreichbarkeit, Kommunikation und die Transparenz der Prozesse. Sind mindestens zehn positive Bewertungen auf der Bewertungsplattform eingegangen, werden alle Angaben gründlich überprüft. Erst wer hier besteht, erhält den Award. Er ist zwei Jahre gültig.



IMMOBILIEN LEXIKON:

Souterrain: Souterrain ist der Begriff eines Geschosses, welches unter der Erdoberfläche liegt. Es wird allerdings nur dann von Souterrain gesprochen, wenn die entsprechenden Räume dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und zum Wohnen ausgelegt sind.

Fertighaus: Bei einem Fertighaus werden einzelne Bauelemente industriell vorgefertigt und zur Endmontage zur Baustelle geliefert. Die Bauweise kann in Stein, Beton oder Holzständerbauweise erfolgen.

Dampfsperre: Die auf der warmen Seite eines Bauteils (meistens auf der Innenseite) angebrachte Schicht zur Behinderung der Wasserdampfdiffusion wird als Dampfsperre bezeichnet. Sie dient dazu, eine unzulässig hohe Durchfeuchtung der Dämmschicht durch eindiffundierenden Wasserdampf zu verhindern.

Horizontalsperre: Durch die Horizontalsperre wird die Bodenfeuchtigkeit daran gehindert, kapillar im Mauerwerk aufzusteigen. Diese gilt bei Neubauten heutzutage als Standard, bei älteren Bauwerken ist eine Horizontalsperre allerdings häufig undicht, oder überhaupt nicht vorhanden.

Ihre Meinung ist und wichtig!



Immobilienbüro Emmerich:

Rainer Elsmann Immobilien GmbH
Eltener Markt 15
46446 Emmerich-Elten
Telefon: +49 (0)2828 92199 0
Email: info@elsmannimmobilien.de

Immobilienbüro Kalkar:

Rainer Elsmann Immobilien GmbH
Monrestr. 42
47546 Kalkar
Telefon: +49 (0)2824 965211
Email: kalkar@elsmannimmobilien.de

Immobilienbüro Bocholt

Schlavenhorst 82
46395 Bocholt
Telefon: +49 (0)2871 2945633
Email: bochoholt@elsmannimmobilien.de

Immobilienbüro Isselburg:

Anholt Markt 17
46419 Isselburg Ortsteil Anholt
Telefon: +49 (0)2874 / 902572
Email: anholt@elsmannimmobilien.de

Immobilienbüro Droomhuis/NL:

Droomhuis Makelaardij
Schoolweg 4A
6991 EB Rheden - Niederlande
Telefon: +31 26 495 1666
Email: info@droomhuismakelaardij.nl