

RAYAK IMMOBILIEN®

GRUND.SOLIDE

IMMOBILIEN FÜR GENERATIONEN



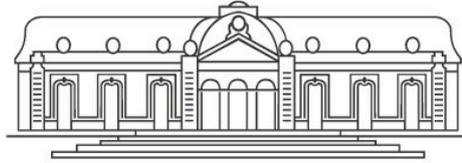
**Update
Energieausweis**
Neue Anforderungen an Energieausweise

**Immobilien in
unserer Region**
Aktuelle Immobilienangebote & Kundensuche

AUSGABE
02
MAI
2021

**Immobilien-
bewertung**
Wie gut sind
Online-Rechner?

**Art meets
property**
Farbwelten
von Sonja Kalb



RAYAK IMMOBILIEN® GRUND.SOLIDE

Expertenwissen-Vorträge Immobilien-Infos vom Profi

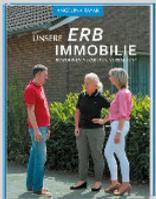
Jetzt
anmelden
und kostenlos
teilnehmen!



Die häufigsten Fehler beim Immobilienverkauf

Kann ich meine Immobilie selber
rechtssicher verkaufen?

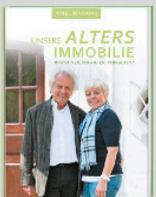
Mittwoch, 19. Mai 2021, Beginn 18:00 Uhr.



„Unsere Erbimmobilie“

Immobilie geerbt – was nun?
Alleinerbe? Erbengemeinschaft?

Mittwoch, 21. Juli 2021, Beginn 18:00 Uhr.



„Unsere Altersimmobilie“

Was mache ich mit meiner Immobilie im Alter?
Umbauen? Vermieten? Verkaufen? Verrenten?

Mittwoch, 22. September 2021, Beginn 18:00 Uhr.



Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl bitten wir um rechtzeitige Anmeldung.

Telefon: 0211-9 93 46 38-0 oder E-Mail: Info@rayak-immobilien.de

Bitte beachten Sie, dass alle o.g. Termine von der jeweiligen Corona-Situation abhängig sind!

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Freundinnen und Freunde unseres Hauses,

wir freuen uns sehr, Ihnen heute die zweite Ausgabe unseres Immobilienmagazins „GRUND.SOLIDE“ zu präsentieren. Wir sind überwältigt von der positiven Resonanz auf unsere erste Ausgabe – dafür danken wir Ihnen von Herzen. Wir wurden über verschiedenste Kanäle angesprochen, sei es persönlich, telefonisch, per E-Mail oder Brief, sogar Postkarten haben uns erreicht. Wir freuen uns riesig – und sind auch ein bisschen stolz darauf, dass Sie unser neues Immobilienmagazin so wohlwollend aufgenommen haben.



Das gibt uns natürlich den Ansporn, Ihnen auch zukünftig interessante (Immobilien)themen vorzustellen. So beschäftigen wir uns in dieser Ausgabe mit der Entwicklung der Immobilienpreise – die Deutsche Bank prognostiziert das Ende des Immobilienbooms ab 2024. Den Beitrag finden Sie auf Seite 4. Außerdem informieren wir Sie auf den Seiten 8 und 9 über wichtige Änderungen zum Thema Energieausweis sowie auf Seite 18 über die Vorfälligkeit beim Immobilienverkauf.

Die Coronapandemie begleitet uns nun bereits seit mehr als einem Jahr. Um dennoch unseren Verkäufern und Käufern eine kontaktlose Möglichkeit der Besichtigung anzubieten, stellen wir Ihnen auf Seite 29 die Vorteile virtueller 360-Grad-Rundgänge vor – diese bieten wir übrigens bereits seit vielen Jahren an. Und natürlich dürfen die Angebote unserer Immobilien auch in der aktuellen Ausgabe nicht fehlen.

Besonders überrascht haben uns die vielen Lösungseinreichungen zu unserem Kreuzworträtsel – auch dafür unseren herzlichen Dank. Die glückliche Gewinnerin stellen wir Ihnen auf Seite 23 vor. Bitte bleiben Sie uns treu und beteiligen Sie sich weiterhin an unserem Kreuzworträtsel – mit etwas Glück können Sie bald zu den Gewinnern gehören.

Wir freuen uns darauf, Sie auch zukünftig beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie mit Informationen und Wissenswertem aus der Immobilienbranche zu beraten.

Herzliche Grüße
Angelina und Christian Rayak
15. Mai 2021

Die nächste Ausgabe erscheint am 15. August 2021

Eine download-Möglichkeit der aktuellen Ausgabe finden Sie auf unserer Homepage unter: www.rayak-immo.de/magazin/

INHALT

| | |
|--|-------|
| Ende des Wohnimmobilienbooms? | 4 |
| Neue Anforderungen an Energieausweise | 8-9 |
| Online Immobilienbewertung | 12-13 |
| Immobilienangebote | 15 |
| Farbwelten von Ausnahmekünstlerin Sonja Kalb | 16-17 |
| Immobilienverkauf an den Nachbarn | 21 |
| Rätsel Gewinnspiel | 22 |
| Soziale Verantwortung | 23 |
| Fachthema: Virtuelle 360 ° Immobilienrundgänge | 29 |

Deutsche Bank prognostiziert Ende des Wohnimmobilienbooms ab 2024

Die Researcher der Deutschen Bank (DB) erwarten, dass der Zyklus für Wohnimmobilien in drei Jahren endet. Dann werde der Ansturm aufs Wohnen und damit die Hochpreisphase zu Ende gehen. Dies berichtete die „Immobilien-Zeitung“.



Drei zentrale Gründe führen die Experten an:

Die Angebotsknappheit lasse in den kommenden Jahren nach. Dazu trage neben dem Neubau auch die geringere Zuwanderung während der Pandemie bei. Noch bestehende Unterbewertungen wegen des Niedrigzinsumfeldes würden bei anhaltend hoher Preisdynamik beseitigt. Damit steige das Risiko, dass Zinserhöhungen eine Verkaufswelle auslösten.

Sie schätzen, dass bis 2023 in über 126 Städten die Wohnungsknappheit vorbei sei.

Ab 2024 seien dann, allerdings nicht für längere

Zeit, rückläufige Hauspreise zu erwarten. Kumuliert könnte über drei Jahre ein Minus von 5 Prozent zu Buche schlagen, falls weitere belastende Effekte, etwa durch eine Wirtschafts- und Finanzkrise, ausblieben. Stiegen die Hauspreise im Anschluss an die Korrekturphase wieder um rund 2,5 Prozent pro Jahr, könnten Investoren über die Dekade trotz Preisdelle mit einem Plus von rund 24 Prozent kalkulieren. Zudem dürfte die durch den Preisrückgang wieder auf rund 4 Prozent steigende Mietrendite für viele institutionelle Investoren attraktiv sein.

Quelle: RDM Branchen-Nachrichten 03/2021

GLAVE

IMMOBILIENBEWERTUNG

- Sie möchten mit einem gerichtsfesten Gutachten eventuellen **Erbschaftsteuer sparen** und den niedrigeren Wert Ihrer geerbten Immobilien dem Finanzamt nachweisen?
- Sie möchten Ihre **Immobilie** an die nächste Generation **überschreiben** und "noch die Zügel" in der Hand halten?
- Sie wollen eine **faire Zugewinnermittlung** bei Ehescheidung?
- Sie benötigen eine "**zweite Meinung**" beim Kauf einer Immobilie?
- Ihre Betriebsimmobilie soll ins **Privatvermögen** übergehen?

Dann sollten wir uns kennenlernen.

Günter Glave

- Sachverständiger für Immobilienbewertung-
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Fachgutachter für steuerliche Wertermittlung-

Tel: 0211 / 16 38 44 80

kontakt@guenter-glave.de



40591 DÜSSELDORF-WERSTEN | Objekt-Nr.: 1685-AM

Großzügiges Baugrundstück in bevorzugter Lage

Dieses weitläufige, rund 800 Quadratmeter große Baugrundstück ist ein wahres Filetstück in gefragtester Lage von Düsseldorf - Wersten, in der Otto - Hahn-Siedlung. Weitere Informationen gibt es nur hier www.rayak-immo.de
BITTE STELLEN SIE BEI INTERESSE ZUR IMMOBILIE AUSSCHLIESSLICH EINE ANFRAGE ÜBER UNSERE HOMEPAGE www.rayak-immo.de hier finden Sie auch weitere Bilder, 3D-Besichtigungen, Grundrisse, etc. Anfragen über die Portale können leider nur verzögert bearbeitet werden! UNSER TIPP! Alle

unsere Angebote finden Sie eine Woche vor Veröffentlichung nur auf unserer Homepage. Werden Sie VIP-Kunde und Sie erhalten die besten Angebote noch vor Vermarktungsstart.

Das im Jahre 1063 erstmals urkundlich erwähnte Wersten liegt im Süden Düsseldorfs zwischen den Stadtteilen Oberbilk im Norden, Eller im Nordosten, Holthausen im Südosten, Himmelgeist im Südwesten und Bilk im Westen. Nur hier die weiteren Informationen www.rayak-immo.de ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

Kaufpreis: 725.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Grundstück ca.: 790,00 m²

Angela Meyer
☎ 0211-99346380





40599 DÜSSELDORF-HASSELS | Objekt-Nr.: 1691-AM

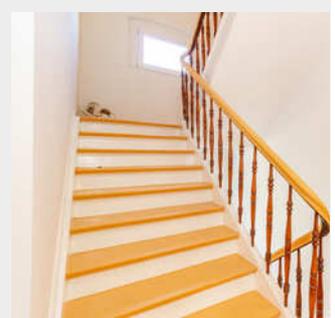
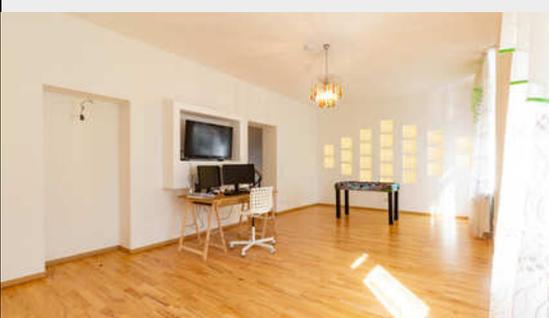
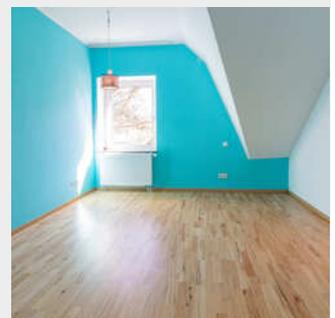
Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus. So viele Nutzungsmöglichkeiten!

Sie suchen diese eine, ganz besondere Immobilie in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage? Dann haben wir hier etwas interessantes für Sie im Angebot! Dieses rundum ansprechende Reihenmittelhaus in Düsseldorf - Hassels präsentiert sich in bestem, einzugsbereiten Zustand, da in den letzten Jahren immer wieder größere Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen wurden und ist durch seine Aufteilung vielfältig nutzbar. Auf 189 qm Grundstücksfläche gibt es eine Wohnfläche von ca. 158 qm und sechs Zimmer. Sie sind neugierig geworden? Bitte schauen Sie auf unsere Homepage für nähere Informationen und weitere Fotos www.rayak-immo.de BITTE STELLEN SIE BEI INTERESSE ZUR IMMOBILIE AUSSCHLIESSLICH EINE ANFRAGE ÜBER UNSERE HOMEPAGE www.rayak-immo.de hier finden Sie auch weitere Bilder, 3D -

Besichtigungen, Grundrisse, etc. Anfragen über die Portale können leider nur verzögert bearbeitet werden! UNSER TIPP! Alle unsere Angebote finden Sie eine Woche vor Veröffentlichung nur auf unserer Homepage. Werden Sie VIP-Kunde und Sie erhalten die besten Angebote noch vor Vermarktungsstart. Unsere Reihenmittelhaus zum Kauf befindet sich auf der Ferdinandstraße in Hassels und damit in der Nähe zur beliebten Benrath Fußgängerzone und das wunderschöne Benrather Schloss mit seinem Schlosspark ist ebenfalls in Kürze erreicht. Gleich um die Ecke, auf der Heiligenhauser Straße liegt aber auch ein eigener, kleiner Park mit Spielplatz der zum Spazieren oder Joggen in der Sonne einlädt und einen hohen Freizeitwert bietet. Für mehr Informationen besuchen Sie bitte unsere Homepage www.rayak-immo.de ... mehr Infos unter RAYAK-Immo.de

Kaufpreis: 475.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1912
Grundstück ca.: 187,00 m²
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Zimmer: 6
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 122,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Angela Meyer
 ☎ 0211-99346380



Gebäude-Energieausweis

Die Anforderungen an Energieausweise für Immobilien wurden teilweise verändert.

Was müssen Eigentümer und Makler wissen?

Welche Ziele werden mit der Neuregelung verfolgt?

Es wurden mehrere Gesetze, die sich mit energetischen Fragen befassen im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst. Dieses trat am 1. November 2020 in Kraft. In diesem Kontext wurde auch der Energieausweis für Gebäude angepasst, der bei Verkauf oder Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses vorhanden sein muss.

Es gibt nach wie vor zwei Ausweistypen: den Bedarfs- sowie den Verbrauchsausweis. Insbesondere letzterer ist von verschiedenen Anpassungen betroffen: Seine Qualität und Aussagekraft wurden erhöht. Käufer oder Mieter sollen so genauer wissen, wie hoch ihr Energieverbrauch ist. Vor dem Hintergrund der CO₂-Abgabe, die zum Jahresanfang 2021 in Kraft trat, ist dies besonders wichtig. Durch die neue Abgabe verteuern sich in den meisten Haushalten die Heizkosten.

Was bleibt beim Energieausweis unverändert?

Der Ausweis muss bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorgelegt werden. Der Bedarfsausweis ist schon immer aussagekräftiger als der Verbrauchsausweis, weil hierzu das Gebäude von einem Architekten, einer Ingenieurin oder einem Heizungsbauer begutachtet wird und somit vielfältige Berechnungsdaten in die Analyse einfließen. Er muss angefertigt werden, sofern das Gebäude die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 nicht erfüllt und es aus weniger als fünf Wohnungen besteht.

Ein Verbrauchsausweis hingegen orientiert sich am Verbrauch der zurückliegenden drei Jahre. Er wird häufig von Heizungsablesediensten oder Energieversorgern erstellt. Er ist ausreichend, sofern das Gebäude die genannte Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt.



Was ändert sich mit dem neuen Ausweis?

Seit 1. November 2020 wurden folgende Aspekte angepasst:

- Neu aufgenommen werden Angaben zu den CO₂-Emissionen des Gebäudes.
- Zurückliegende Sanierungen müssen angegeben werden, damit die im Ausweis genannten Modernisierungsempfehlungen aussagekräftiger sind.
- Eigentümerinnen und Eigentümer, die Daten für den Ausweis zur Verfügung stellen, haften für deren Richtigkeit.
- Die Aussteller der Gebäudepässe müssen die Daten genauer prüfen als in der Vergangenheit. Bereitgestellte Angaben und Berechnungen müssen plausibel sein. Haben sie Bedenken hinsichtlich der Qualität der Daten dürfen sie diese nicht verwenden.
- Der Verbrauchsausweis, der bislang günstiger und weniger genau war, wird in seiner Aussagekraft aufgewertet. Aussteller des Ausweises müssen die Immobilie vorher begehen oder anhand von Fotos die energetischen Eigenschaften des Gebäudes erkennen.



- Klimaanlage, die regelmäßig kontrolliert werden müssen, sind im Energieausweis zu benennen.
- Beim Ausstellen von Ausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude (wie Büroimmobilien, Schulen) wird nicht mehr differenziert: Auch Handwerker etc. mit einer entsprechenden Qualifikation dürfen nun auch für Nichtwohngebäude Ausweise erstellen.
- Käufer eines Ein- oder Zweifamilienhauses werden gebeten, ein kostenloses Energieberatungsgespräch wahrzunehmen. Unter anderem bieten Verbraucherzentralen diesen Service an. Kommen sie diesem Anliegen nicht nach, entstehen allerdings keine Nachteile.

Welche Energieausweis-Daten müssen in Immobilienanzeigen aufgeführt werden?

Es war lange unklar, ob auch Maklerinnen und Makler die Ausweisdaten in Immobilieninseraten angeben müssen. Verschiedene Gerichtsurteile bestätigten dies. Nun hat die Verpflichtung der Immobiliendienstleister auch in das GEG Eingang gefunden.

Demnach müssen in Immobilienanzeigen fünf Angaben des Ausweises benannt werden (§ 87 GEG):

- Art des Ausweises: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.
- Die wichtigsten Energieträger der Heizung (Heizöl, Gas etc.).
- Das Baujahr des Gebäudes.
- Der Endenergieverbrauch bzw. -bedarf der Immobilie bezogen auf die Wohnfläche.
- Falls der Ausweis nach 1. Mai 2014 ausgestellt wurde: die im Ausweis aufgeführten Energieeffizienzklassen (A+ bis H).

Sind Ausweisangaben in Immobilienanzeigen falsch oder unvollständig, drohen Abmahnungen und Bußgelder.

Wann muss der Ausweis vorgezeigt werden?

Spätestens bei der Besichtigung muss eine Kopie des Energieausweises ausgelegt beziehungsweise ausgehändigt werden. Auch wenn ein Interessent vorher den Ausweis sehen möchte, muss diesem Wunsch entsprochen werden. Spätestens beim Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags muss er in Kopie übergeben werden, falls dies vorher nicht bereits geschehen ist.

Ist beim Inserieren der Immobilie noch kein Ausweis vorhanden, ist dies kein Problem. Es sollte allerdings in der Anzeige darauf verwiesen werden, dass dieser in Arbeit ist und spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

Was muss man sonst noch wissen?

Für Energieausweise gilt eine Übergangsfrist bis 30. April 2021. Danach müssen sie die neuen Anforderungen erfüllen. Diese werden die Ausweisart der Verbrauchsausweise vermutlich verteuern. Bislang gab es Verbrauchsausweise bereits für unter 100 Euro. Ist der Energieausweis fehlerhaft, ist der Aussteller verpflichtet nachzubessern. Seine Angaben sind keine zugesicherte Eigenschaft des betreffenden Gebäudes: Wird eine Immobilie verkauft oder vermietet und weist der Ausweis Mängel auf, bleiben Miet- und Kaufvertrag gültig.

Quelle: Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Düsseldorf e.V. Hinweis: Diese Info gibt eine verständliche Hilfestellung. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.



Benrather Küchenstudio GmbH

Wir beraten · planen · realisieren Vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin. Kunden-Parkplätze vor der Tür!
Bonner Straße 321 · 40589 Düsseldorf-Benrath · Telefon 02 11 / 71 39 46 · www.benrather-kuechenstudio.de



40599 DÜSSELDORF-HASSELS Objekt-Nr.: 1694-AM

Wohnsieger!

Sie suchen eine unkomplizierte, schöne Kapitalanlage in nachgefragter Wohngegend von Düsseldorf oder etwas zum Selbstbeziehen in kleiner Einheit? Dann haben wir heute ein ganz interessantes, neues Wohnungsangebot für Sie. Unsere Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zehn Einheiten in ruhiger Lage von Düsseldorf - Hassels, an der Grenze zu Benrath und befindet sich in einem durchweg ansprechenden Zustand. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

Kaufpreis: 208.000 €
Käuferecourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1997
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 117,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Angela Meyer
☎ 0211-99346380

40595 DÜSSELDORF-HELLERHOF Objekt-Nr.: 1676-AM

Wohnidylle in Düsseldorfs sonnigem Süden

Diese wunderschöne Eigentumswohnung in Düsseldorf - Hellerhof sucht ab sofort einen Nachmieter. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines auffallend gepflegten Mehrfamilienhauses mit Fahrstuhl und guter Anbindung an die Autobahn und den ÖPNV. Auf rund 110 Quadratmetern Wohnfläche gibt es ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Loggia und angebundenem halben Zimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Dusch- und ein Wannenbad sowie zwei praktischen Einbauschränke im Eingangsbereich und im zweiten Flurbereich. Sie möchten mehr wissen? Dann hier entlang [www. ... mehr Infos unter RAYAK-Immo.de](http://www.rayak-immobilien.de)

Mietpreis: 1.100,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1996
Wohnfläche ca.: 110,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 134,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Angela Meyer
☎ 0211-99346380





40595 DÜSSELDORF-GARATH | Objekt-Nr.: 1699-JK

Familienidylle mit Garten und Stellplatz

Dieses schöne Einfamilien-Reihenendhaus in ruhiger Lage von Düsseldorf-Garath sucht ab sofort einen neuen Eigentümer. Unser neues Objekt befindet sich in gefragter und familienfreundlicher Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und verfügt über insgesamt 135,66 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Geschossen und fünf Zimmern. Ein PKW-Stellplatz im Freien, nur ca. 20 Meter vom Hauseingang entfernt, ist im Kaufpreis inbegriffen. Weitere Informationen und Fotos unter www.rayak-immo.de BITTE STELLEN SIE BEI INTERESSE ZUR IMMOBILIE AUSSCHLIESSLICH EINE ANFRAGE ÜBER UNSERE HOMEPAGE www.rayak-immo.de hier finden Sie auch weitere Bilder, 3D-Besichtigungen, Grundrisse, etc. Anfragen über die Portale

können leider nur verzögert bearbeitet werden! UNSER TIPP! Alle unsere Angebote finden Sie eine Woche vor Veröffentlichung nur auf unserer Homepage. Werden Sie VIP-Kunde und Sie erhalten die besten Angebote noch vor Vermarktungsstart. Diese Immobilie liegt im südlichen Stadtteil Düsseldorf - Garath. Garath grenzt an Urdenbach, Benrath und Hilden und entstand 1964 aus einem kleinen Siedlerdorf des Grafen Burgsdorff. Geschichtliche Nachweise reichen als Rittergeschlecht bis in das 13. Jahrhundert zurück. Heute ist Garath ein beliebter Stadtteil für Familien, da aufgrund der sehr guten Infrastruktur auf keinerlei Wünsche verzichtet werden muss. Näher interessiert? Hier entlang: www.rayak-immo.de ... **mehr Infos unter**

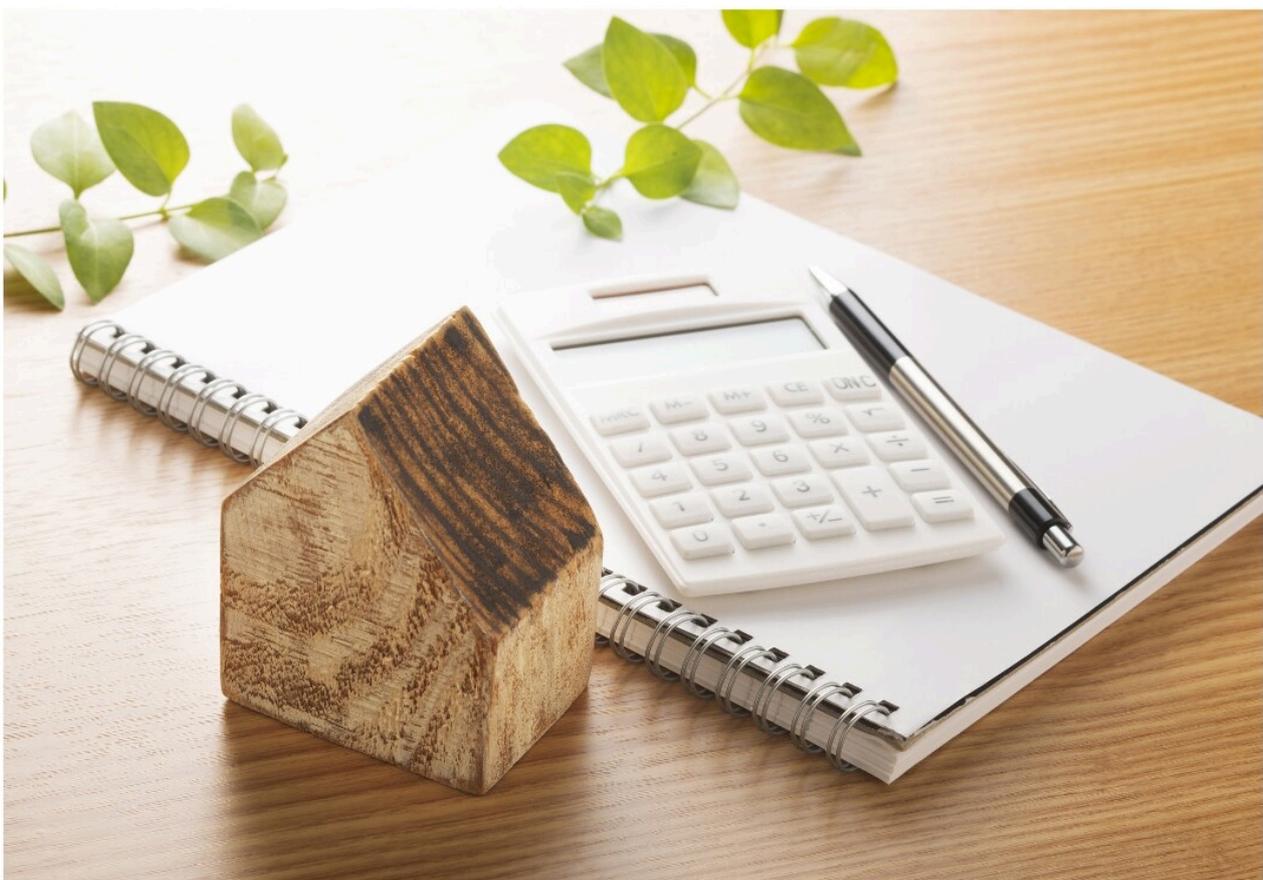
Kaufpreis: 510.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1965
Grundstück ca.: 183,00 m²
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Zimmer: 5
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Fernwärme
Endenergiebedarf: 167,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Josephine Kolodziej
 ☎ 0211-99346380



Immobilienbewertung: Online-Rechner ersetzen keine professionellen Gutachten

Wer seine Immobilie, sei es nun ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung, verkaufen möchte, benötigt zunächst eine – möglichst realistische – Einschätzung des Verkaufspreises. Im Internet findet man inzwischen eine Reihe kostenloser Online-Rechner – diese können aber eine Marktwert-ermittlung durch einen Makler oder Sachverständigen nicht ersetzen.



Eine der wichtigsten Aufgaben beim Verkauf einer Immobilie ist es, den richtigen Preis zu finden.

Doch die Bewertung beispielsweise eines Einfamilienhauses ist – ohne entsprechende Erfahrungen – nicht einfach, denn viele Faktoren beeinflussen den Wert, dazu gehören unter anderem die energetischen Anforderungen. Wer ein wenig im Internet recherchiert, wird schnell viele kostenlose Online-Rechner finden, die versprechen, genau diesen Wert innerhalb weniger Minuten zu ermitteln. Auch

viele Makler bieten inzwischen auf ihren Internetseiten eine solche Online-Immobilienbewertung an. Eigentümer, die verkaufen möchten, erhalten auf diesem Weg zwar eine grobe erste Einschätzung zum Wert ihrer Immobilie, aber da nur sehr wenige Merkmale – etwa Standort, Wohnfläche oder Anzahl der Zimmer – in diese Berechnung einfließen, erhält man nur einen ganz groben Richtwert. Aus diesem Grund ist übrigens auch das Ergebnis nach sehr kurzer Zeit bereits verfügbar.

Will man jedoch eine realistische Einschätzung des Immobilienwerts bekommen, müssen viele weitere Faktoren berücksichtigt werden.

Denn der jeweilige Marktwert einer Immobilie kann, je nach aktuellen Angeboten sowie der Nachfrage nach Immobilien, nach oben oder unten abweichen – und diese Faktoren beeinflussen die Kaufpreisentwicklung. Bei den sogenannten „Blitzberechnungen“ werden oftmals Angebotspreise vergleichbarer Immobilien zur Berechnung hinzugezogen – diese können jedoch vom letztendlich erzielten Kaufpreis deutlich abweichen. Zudem werden Faktoren wie beispielsweise Grundstücksgröße, Zustand des Gartens, Energieeffizienz, Brandschutz oder ökologische Baustoffe dort nicht berücksichtigt. Deshalb kann das Ergebnis der Berechnung hier schnell falsch sein.

Ein professioneller Makler wird eine Marktwertermittlung einer Immobilie vornehmen, die nicht nur die Wohnlage, in der sie sich befindet, berücksichtigt.

Er bezieht aufgrund seiner Erfahrung auch in der jüngeren Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte in seine Berechnung mit ein. Dafür nimmt er sich viel Zeit. Ein Makler lässt sich das gesamte Grundstück zeigen und schaut sich in Ruhe in der zu bewertenden Immobilie um. Denn um den genauen Marktwert ermitteln zu können, muss er von der Wohnfläche über den Zustand des Dachs, die Dämmung sowie die jeweiligen Baujahre von Heizung, Elektrik und Fenstern bis hin zur Lage der Terrasse alles Wichtige kennenlernen. Und das ist eben nicht innerhalb nur weniger Minuten möglich.

Wer also eine präzise und realistische Werteinschätzung seiner Immobilie wünscht, sollte nicht allein auf eine Online-Bewertung bauen, sondern den dadurch grob ermittelten Richtwert über einen Experten vor Ort überprüfen lassen.



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und benötigen einen zuverlässigen Marktwert?

Dann melden Sie sich gerne bei uns – wir bewerten Ihre Liegenschaft unverbindlich und kostenfrei vor Ort für Sie. Natürlich hat auch RAYAK Immobilien ein online-Bewertungsrechner: <https://www.rayak-immo.de/> Unsere Mitarbeiter überprüfen jedoch jede online-Bewertung und geben Ihnen eine Rückmeldung, damit Sie mit Sicherheit den richtigen Preis für Ihre Verkaufsentscheidung haben!



40595 DÜSSELDORF / GARATH | Objekt-Nr.: 1702-JK

Rendite-Chance! Wohnen und Arbeiten im Eigentum unter einem Dach

Wollten Sie nicht schon immer im Eigentum produzieren, arbeiten und wohnen? Hier haben Sie die Möglichkeit dazu. Diese junggebliebene Gewerbeimmobilie, gebaut im Jahre 2002, besteht aus drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss). Im Erdgeschoss auf rund 190qm befindet sich eine kleine Halle (derzeit ein Druckstudio), zwei Büroräume, eine Teeküche, zwei Sanitäranlagen und ein Heizungsraum. Durch das helle, geräumige und großzügige Treppenhaus gelangt man ins erste Obergeschoss des Gebäudes. Dort befinden sich ebenfalls auf 190 qm, ein Besprechungszimmer, zwei Sanitäranlagen, eine Lagerhalle und zwei weitere Büroräume. Auf dieser Ebene gibt es zusätzlich die großzügige Betriebswohnung mit rund 190 Quadratmetern Wohnfläche. Sie möchten weitere Informationen: Schauen Sie dazu bitte gerne auf unsere Homepage unter

www.rayak-immo.de
BITTE STELLEN SIE BEI INTERESSE ZUR IMMOBILIE AUSSCHLIESSLICH EINE ANFRAGE ÜBER UNSERE HOMEPAGE
www.rayak-immo.de hier finden Sie auch weitere Bilder, 3D-Besichtigungen, Grundrisse, etc. Anfragen über die Portale können leider nur verzögert bearbeitet werden! **UNSER TIPP!** Alle unsere Angebote finden Sie eine Woche vor Veröffentlichung nur auf unserer Homepage. Werden Sie VIP-Kunde und Sie erhalten die besten Angebote noch vor Vermarktungsstart. Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im sonnigen Süden von Düsseldorf in einem Mischgebiet, welches vorwiegend mit 1-2-Familienhäusern sowie bis zu dreigeschossigen Gewerbeobjekten bebaut ist. Mehr Informationen finden Sie unter www.rayak-immo.de ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

Kaufpreis: 1.190.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 2002
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Zimmer: 4
Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Josephine Kolodziej
 ☎ 0211-99346380





RAYAK IMMOBILIEN®

GRUND.SOLIDE

Wir haben
den richtigen
Käufer für Ihre
Immobilie!

Kundengesuche zum Kauf

Steuerberater sucht Einfamilienhaus

für sich und seine Familie in Benrath oder näherer Umgebung, möglichst wenige Renovierungen **bis ca. 650.000 €**



Kapitalanleger sucht Mehrfamilienhaus

in ganz Düsseldorf, eventuell auch mit kleiner Gewerbeinheit. Investitionsstau oder Leerstand kein Problem. Diskrete Abwicklung bis **ca. 1,5 Mio. €**



Zwei Kinder, Eltern und Katze

suchen für die gesamte Familie ein neues Zuhause, bevorzugt freistehendes Haus in Benrath, Urdenbach oder Hellerhof **bis ca. 700.000 €**



Polizist im Ruhestand sucht Eigentumswohnung, altersgerecht, möglichst fußläufig zur Innenstadt von Benrath – gerne mit Garage oder Tiefgarage **bis ca. 350.000 €**



Kostenfreie Beratung für Eigentümer mit Wertermittlung und Vermarktungskonzept, unter:
Telefon: 0211-9 93 46 38-0 oder E-Mail: Info@rayak-immobilien.de



VIRGIN FOREST II, 2019
Mischtechnik auf Leinwand
180 x 120 cm



BLUE MOUNTAINS IV, 2019
Mischtechnik auf Leinwand
80 x 120 cm



WATER WORLD 2021
Mischtechnik auf Leinwand
80 x 120 cm



NATURERWACHEN
Diptychon 2020
Mischtechnik auf
Leinwand
210 x 280 cm



Farbwelten, die immer neue Assoziationen wecken

Die in Stuttgart geborene Künstlerin Sonja Kalb lebt und arbeitet heute in Düsseldorf. Wie viele KünstlerInnen des 20. und 21. Jahrhunderts hat sie sich von der gegenständlichen Malerei über die Collage der Abstraktion zugewandt. Sonja Kalb malt nur das Wesentliche, vernachlässigt das Gegenständliche und reduziert auf Farbe und Form. Komposition, Farbkontraste, Linien und Flächen, Oberflächenstrukturen und Texturen dienen als Gestaltungsmittel.

Galerist Matthias Kellermann von der Galerie Kellermann in Düsseldorf sagt: „Sonja Kalb gelingt es mit ihren Werken nicht nur zeitlos schöne, fein aufeinander abgestimmte Farbkompositionen zu schaffen – ihre Bilder nehmen die Betrachter mit in eine schönere Welt, in der man allen Ballast fallen lassen kann.“

Sonja Kalb – international erfolgreich

Sonja Kalbs Arbeiten werden kontinuierlich mit großem Erfolg auf bedeutenden Einzel- und Gruppenausstellungen sowohl in Galerien als auch in Museen unter anderem in London, Rom, Paris, Prag und Wien wie auch in Peking, New York und Tokyo präsentiert. Ihre Bilder sind in renommierten Privat- und Firmensammlungen vertreten. 2020 haben das Museum Haegeumgang Theme Museum, Geoje, Südkorea und die Kunstsammlung des Landtages Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf Werke der Künstlerin für die eigene permanente Sammlung erworben.

Kunstkritiker Timothy Warrington, International Confederation of Art Critics in London schrieb: „Kalb vereinigt die reine, unverminderte Schönheit der Natur und ihren innovativen, abstrakten expressionistischen Ansatz mit einer ausdrucksvollen Leichtigkeit und beschenkt so jeden einzelnen Betrachter mit seiner eigenen persönlichen Landschaft...Kalbs abstrakte Kreationen spiegeln ihre authentische Verbundenheit mit der Natur durch ihr tiefes Verständnis für die Umwelt wider, die sie mit überwältigender Souveränität präsentiert.“

Auszeichnungen

Sonja Kalb ist Preisträgerin des „Woman Art Award 2020“ in Kooperation mit der UNESCO, Rom und des „Best Abstract Artwork“, Italia Award 21st Century Art, Biennale (2018) Chianciano, Toskana.

Weitere Informationen unter www.sonjakalb.com und www.galerie-kellermann.de

Galerie Kellermann, Heinrich-Heine-Allee 12, 40213 Düsseldorf
und Cheruskerstr. 105, 40545 Düsseldorf-Oberkassel . www.galerie-kellermann.de

Fotos der Werke: Michaela Heckers, Krefeld . www.michaela-heckers-immobilienfotografie.de

CONZENTRAT Düsseldorf . Agentur für Kommunikation und Werbung . www.conzentrat.de



Vorfälligkeitsentschädigung bei Hausverkauf?

Viele Menschen scheuen sich, ihr Haus zu verkaufen, solange der Kredit noch läuft. Doch diese Sorge ist in vielen Fällen unbegründet. Denn es gibt durchaus Möglichkeiten, einen Kredit durch einen Verkauf abzulösen.

Vorteile gegenüber der Hausbank

Gerade ältere Menschen in Ballungsräumen stellen sich die Frage, ob es sich lohnen könnte, das Eigenheim zu verkaufen. Denn das Eigenheim im Grünen, das einmal für eine Familie gebaut worden ist, wird manchen im Alter zu groß. Und auch der Strukturwandel spielt eine Rolle. Supermärkte und Arztzentren finden sich immer häufiger in der Nähe großer Zentren. Die Wege des Alltags werden für Menschen, die weniger mobil sind, länger. Doch was, wenn das Eigenheim noch nicht ganz abbezahlt ist? Ist ein Verkauf dann überhaupt möglich?

Die Bank entscheidet mit

Die Antwort ist: Ja, denn ein Verkauf ist ein berechtigter Kündigungsgrund - die Motivation spielt dabei keine Rolle. Allerdings will ein solcher Schritt sorgfältig geplant werden, denn die Kündigungsfrist für eine solche außerordentliche Kündigung beträgt in der Regel sechs Monate. Außerdem kommt die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung ins Spiel. Denn damit ein finanziertes Eigenheim vor dem Ablauf der Zinsbindung verkauft werden kann, muss die Bank, die den Kredit gegeben hat, den oder die Eigentümer aus dem Vertrag entlassen - ohne ihre Zustimmung geht es nicht. Um diese zu erhalten, müssen Eigentümer zunächst den offenen Restbetrag begleichen, was natürlich bei der Kalkulation des Verkaufspreises berücksichtigt werden sollte. Weiterhin verlangt die Bank ein Entgelt für die entgangenen Zinsen - eben die Vorfälligkeitsentschädigung.

Viele Wege führen zum Ziel

Doch es gibt auch andere Wege. Eine Option ist die Übernahme des Kreditvertrags durch die Käufer. Von dieser Variante profitieren mitunter beide Seiten: Die Käufer, weil sie die im Vergleich zu einem neuen Vertrag günstigeren Konditionen des Bestandsvertrags übernehmen können und die Verkäufer, weil die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung für sie entfällt. Ebenfalls möglich ist ein Objekttausch: Die vorhandene Immobilie wird gegen ein vergleichbares oder sogar höherwertiges Objekt getauscht, der Darlehensvertrag bleibt bestehen und wird umgeschrieben. Für die Bank ist das Verhältnis der Restschuld zum Gegenwert der neuen Immobilie attraktiv, außerdem fällt für die Umschreibung nur eine Gebühr für den sogenannten Pfandtausch an, die in der Regel deutlich niedriger als die Vorfälligkeitsentschädigung ist.

Fazit: Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Immobilie zu verkaufen, muss dies nicht an einem laufenden Kredit scheitern. Ist dies bei Ihrer Immobilie der Fall, beziehen wir dies in die Wertermittlung ein und geben Tipps, wie Sie die Höhe Ihrer Vorfälligkeitsentschädigung ermitteln.

Genau Ihre Baufinanzierung

Persönlich beraten lassen.

www.huettig-rompf.de



Immobilien: Gut finanziert ist halb verkauft

Als Vermittler von Immobilienfinanzierungen setzen wir auf intensive Beziehungen zu Kunden und Partnern aus der Branche. Mittlerweile arbeiten wir mit mehr als 2.500 Immobilienpartnern sowie 300 Banken und Sparkassen zusammen. Mit einem Finanzierungsvolumen von 2,6 Milliarden Euro im Jahr 2020 zählen wir zu den Top Drei Baufinanzierungsvermittlern in Deutschland.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:



Hüttig & Rompf AG
Lasse Langer
Stellv. Filialleiter

Filiale Düsseldorf
Jägerhofstraße 19-20
40479 Düsseldorf

T: 0211- 68 77 47 15
M: 01578- 703 37 72

E: llanger@huettig-rompf.de
W: huettig-rompf.de/duesseldorf
www.huettig-rompf.de

40595 DÜSSELDORF- HELLERHOF
Objekt-Nr.: 1661-JK

Wunderschöne Atelier-Wohnung

Diese geschmackvolle Atelierwohnung befindet sich in Düsseldorfs südlichstem Stadtteil Hellerhof und kann voraussichtlich ab Juli 2021 von einem glücklichen Nachmieter neu angemietet werden und verfügt über insgesamt rund 92 Quadratmeter helle, einladende Wohnfläche. Die Räumlichkeiten sind auf zwei Wohnebenen im modernen Loftcharakter unterteilt und befinden sich in der ersten und zweiten (damit obersten) Etage eines gepflegten 3-Parteien-Hauses und überzeugen auf ganzer Linie. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www. ... mehr Infos unter RAYAK-Immo.de](http://www.rayak-immobilien.de)

Mietpreis: 1.040,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1998
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 146,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Josephine Kolodziej
☎ 0211-99346380



40597 DÜSSELDORF
Objekt-Nr.: 1525-JK

Terrassentraum mit Blick über Benrath!

Wir freuen uns, Ihnen diese geschmackvolle Dachterrassen-Wohnung in bevorzugter Lage von Düsseldorf-Benrath zur Anmietung anbieten zu dürfen! Auf rund 98 qm Wohnfläche sorgen zwei Schlafzimmer, ein offener Wohnraum mit Terrasse und angrenzender Küche sowie ein Wannenbad und separates WC für vollen Wohnkomfort. ... [mehr Infos unter RAYAK-Immo.de](http://www.rayak-immobilien.de)

Mietpreis: 1.110,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1908
Wohnfläche ca.: 98,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 155,80 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Josephine Kolodziej
☎ 0211-99346380

40470 DÜSSELDORF-MÖRSENBROICH
Objekt-Nr.: 1682-AM

High-End-Living in Mörsenbroich

Sie möchten sich den vollen Wohnkomfort gönnen und suchen nicht die Wohnung von der Stange? Dann dürfen wir Ihnen heute diese wunderschöne Wohnung in nachgefragter Lage von Düsseldorf - Mörsenbroich v
Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie unter [www. rayak.de](http://www.rayak-immobilien.de).
Nur etwa vier Kilometer von der Innenstadt entfernt, grenzt Mörsenbroich unter anderem an die beliebten Stadtteile Derendorf, Grafenberg und Düsseldorf. Mit alter Baumallee gleich vor der Tiefgaragenzufahrt handelt es sich hier um eine der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs.
... [mehr Infos unter RAYAK-Immo.de](http://www.rayak-immobilien.de)

Mietpreis: 1.540,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1978
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 226,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Angela Meyer
☎ 0211-99346380



Ist der Verkauf an einen Nachbarn die beste Lösung?



Will ein Eigentümer seine Immobilie verkaufen, spricht sich das häufig in der Nachbarschaft schnell herum. Sucht ein Nachbar schon länger nach einer guten Kapitalanlage, lässt ein erstes Angebot nicht lange auf sich warten. Manchmal kennt auch ein Arbeitskollege oder ein Freund jemanden, der sich bereits eine Weile nach einem passenden Haus umschaut. Aber ist das wirklich eine gute Lösung?

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, macht sich in der Regel schon lange vorher viele Gedanken darüber, ob schnell ein passender Käufer gefunden werden und ob auch der möglichst beste Preis erzielt werden kann. Also ist die Freude zunächst groß, wenn ein Nachbar oder ein Bekannter Interesse zeigt. Aber selbst wenn der Nachbar sowohl die Lage als auch die Infrastruktur aus eigener Erfahrung gut kennt, heißt das nicht, dass er auch bereit ist, den vom Eigentümer gewünschten Preis zu zahlen. Denn wahrscheinlich weiß er nicht genug über die aktuelle Marktsituation. Zudem wird er die zu kaufende Immobilie mit seinem eigenen Haus vergleichen und dabei möglicherweise übersehen, dass Größe und Aufteilung der Zimmer, Größe von Terrasse und Garten sowie vielleicht in den vergangenen Jahren durchgeführte größere Modernisierungsarbeiten zu einer Wertsteigerung geführt haben.

Professionelle Makler wie wir, das Team von RAYAK Immobilien, werden bei der Wertermittlung darüber hinaus nicht nur die Wohnlage berücksichtigen, sondern aufgrund seiner Erfahrung auch in der jüngeren

Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte in seine Berechnung mit einbeziehen. Gerade im Düsseldorfer Süden sind wir mit unserer Erfahrung und Kontinuität schon seit vielen Jahren zu Hause – davon können unsere Kunden profitieren. Ein Makler wird übrigens in der Regel einen Abschluss erzielen können, der dem Wert der zu verkaufenden Immobilie tatsächlich entspricht.

Und ganz bestimmt kennen Sie auch das alte Sprichwort „Bei Geld hört die Freundschaft auf“. Es ist immer schwierig, mit Freunden, Bekannten oder eben auch mit den Nachbarn zu verhandeln, wenn viel Geld im Spiel ist. Vielleicht ist Ihnen das Angebot des Nachbarn eigentlich zu niedrig und Sie möchten es nicht annehmen. Sie wissen aber nicht, wie Sie ihm das sagen sollen? Wenn Sie den Verkauf Ihres Hauses einem Experten überlassen, müssen Sie sich darüber keine Gedanken machen. Und da professionelle Makler in der Regel über eine große Datenbank von Interessenten und darüber hinaus über ein breites Netzwerk verfügen, erhalten Eigentümer verschiedene Angebote und sind nicht auf das eine aus der Nachbarschaft oder dem Bekanntenkreis angewiesen.

Und auch wenn Sie Ihre Immobilie tatsächlich an einen Nachbarn verkaufen, ist es ratsam, die gesamte Abwicklung nicht selbst in die Hand zu nehmen, sondern diese besser einem Fachmann zu überlassen. Dann müssen Sie nicht selbst über den Preis verhandeln – und am Ende werden Sie und Ihr Nachbar gleichermaßen zufrieden sein.

Soziale Verantwortung – unser Engagement geht weiter

Nun unterstützen wir als „Immobilienpate“ das Düsseldorfer Frauenhaus bereits seit mehr als einem halben Jahr – und das gesamte Team von RAYAK Immobilien nimmt begeistert an jeder neuen Aktion teil.

Nachdem wir sowohl zu Nikolaus als auch zu Weihnachten bereits mit großer Freude für die im Frauenhaus lebenden Mütter und ihre Kinder Tüten mit Geschenken gepackt hatten, war es uns ein großes Anliegen, sie auch zu Ostern wieder zu überraschen. Und das ist uns auch gelungen – mit vielen süßen Eiern und ein wenig Osterdekoration konnten wir ein Lächeln in die Gesichter der Familien zaubern. Wir hoffen sehr, dass wir dazu beitragen konnten, ihnen die schwere Zeit, insbesondere in der aktuellen Coronakrise, etwas erträglicher zu gestalten.

Ganz besonders schön ist es, dass pünktlich zum Osterfest zwei junge Frauen mit ihren Kindern ein neues Zuhause gefunden haben. Wie versprochen übernimmt RAYAK Immobilien die Verantwortung der Patenschaft – die beiden kleinen Familien erhalten von uns jeweils eine Spende in Höhe von 500 Euro, um dringend benötigte Haushaltsgegenstände, seien es nun Geschirr, Töpfe oder auch Bettwäsche und Handtücher, zu kaufen.



Wir wünschen den beiden Müttern und ihren Kindern viel Glück in ihren neuen Wohnungen und hoffen sehr, dass bald weitere Familien ein neues Zuhause finden werden. Gern wird RAYAK Immobilien ihnen bei der Suche nach geeigneten Wohnungen behilflich sein.

Gewinnerin Kreuzworträtsel



Leserin Annette J. hat das Rätsel in der ersten Ausgabe unseres Magazins GRUND.SOLIDE gelöst und wurde bei der Losung durch Jochen Scharf gezogen. Sie konnte sich über einen Geschenk Korb des „Schoco-ladens“ in Höhe von 50 Euro freuen. Das RAYAK Immobilien Team wünsch Anette J. einen guten Appetit und viel Freude mit dem nächsten Kreuzworträtsel.



HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE IMMOBILIE

Sie möchten Ihre Immobilie in unserem
Immobilienmagazin GRUND.SOLIDE
präsentieren? Sprechen Sie uns an.

Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 02 11 /9 93 46 38-0

Mail: Info@rayak-immobilien.de

thermomix

Einfach.
Selbst.
Gemacht.

Die besten Ideen beginnen im Topf!

Erlebe jetzt den Thermomix®!

Heike Klütsch

015254164919

Heike.kocht@gmail.com



So wie der Deckel zum Topf gehört, so gehört gutes Essen zu einem schönen Zuhause. Zum Einzug in ein neues Heim wird traditionell Brot und Salz gereicht. Das Rezept für ein selbstgemachtes Brot finden Sie hier. Gerne zeige ich Ihnen kostenlos und unverbindlich wie auch ein duftendes Kräutersalz zubereitet wird. Rufen Sie mich einfach an oder schreiben mir eine E-Mail!

Zitronen-Brot

Zubereitung

Teigzubereitung

1,5 Teelöffel grobes Meersalz in den  geben. Schale einer Bio-Zitrone dünn abschälen und zu dem Salz in den  geben. 10 Sek. auf Stufe 10 feines Zitronensalz herstellen, ggf. nochmals 5 Sek. auf Stufe 10. Zitronensalz aus  umfüllen in Schüssel (Reste können im  bleiben). Rosmarinweig in Stücke geteilt in den  geben. Rosmarin 4 Sek. auf Stufe 8 zerkleinern. Rosmarin sollte noch stückig sein. Rosmarin aus  umfüllen in Schüssel (Reste können im  bleiben). Lauwarmes Wasser in den  geben; Hefe in den  geben und bei 2 Min. 37 ° auf Stufe 2; Dinkelmehl in den  geben; Zitronensalz auf das Mehl geben und 3 Min. kneten. In der letzten Knetminute den Rosmarin hinzufügen; ggf. etwas Mehl oder Wasser durch die Deckelöffnung zugeben, so dass ein geschmeidiger Teig entsteht.

Ruhezeit

Teig aus dem  nehmen und in einem Garkorbchen oder einer Schüssel abgedeckt im Kühlschrank mindestens 12 Stunden ruhen lassen; Teig aus dem Kühlschrank nehmen und auf Raumtemperatur kommen lassen.

Backen

Backofen Ober-/Unterhitze auf 250 ° vorheizen; den Teigrohling aus dem Garkorbchen nehmen oder aus der Schüssel und ggf. zurecht falten; Teigrohling auf Tonplatte legen (ich verwende Emile Henry EH61910, Deckel aufsetzen und in den Backofen in die unterste Einschubleiste setzen, unten in den Backofen eine Schüssel mit kaltem Wasser stellen; nach 10 Minuten die Temperatur auf 230 ° zurückschalten und weitere 35 Minuten mit Deckel backen; danach den Deckel abheben, den Teigling mit Wasser besprühen und weitere 10 - 15 Minuten ohne Deckel bei 230 ° backen; sobald der richtige Bräunungsgrad nebst Kruste erreicht ist, Backofen ausschalten und Brot zum abkühlen auf ein Gitter setzen.

Guten Appetit!!!

Zutaten

Teig

- 1,5 Teelöffel grobes Meersalz
- 1 Stück Bio-Zitrone
- 1 Zweig Rosmarin
- 280 g lauwarmes Wasser
- 15 g Trockenhefe
- 450 g Dinkel-Mehl 630



Eine konzeptionelle Baufinanzierung ist der Schlüssel zu Ihrem Eigenheim und zum persönlichen Glück.

Im Interview mit der unabhängigen Finanzierungsberaterin Simone Bergen-Siermann von Pasch & Kruszona spricht Angelina Rayak, Herausgeberin des Magazins GRUND.SOLIDE über offene Fragen Ihrer Kunden zum Thema Baufinanzierung.



Sehen sich die Kunden nach Eigentum?

Ein klares Ja! Schon seit Jahren verzeichnen wir einen Trend „raus aus der Mietwohnung und hinein in das eigene Zuhause“. Natürlich hängt dies mit den historisch günstigen Zinsen zusammen. Auch das „mietfreie Wohnen“ im Alter als zusätzlicher Baustein zur Altersversorgung spielt eine große Rolle. Die Kunden beklagen, dass Sie als Mieter niemals wirklich unabhängig sind und Ihre Wohn-Wünsche sich durch den Vermieter oft nicht realisieren lassen. Insbesondere durch die Corona Krise wird vielen Kunden bewusst, wie wichtig die eigenen „vier Wände“ sind. „Keine Sorge wegen einer Eigenbedarfskündigung und die Miete wird in die eigene Tasche gezahlt“. Das ist der Schlüssel zum Glück!

Was sind die Argumente bei der Auswahl eines Finanzierungspartners?

Der Erwerb von Eigentum ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben und bedarf einer kompetenten sowie vertrauensvollen Finanzierungsberatung. Selbstverständlich schaut jeder zunächst einmal auf die Zinsen. Ein Finan-

zierungsangebot aber nur auf den Zinssatz zu beschränken, ist ein großer Fehler. Zahlreiche andere Faktoren sind ebenso wichtig und sollten bei einer guten Beratung und der anschließenden objektiven Beurteilung eines Finanzierungsangebotes unbedingt beachtet werden.

Unsere Kunden sind oft überrascht, wie mit einem durchdachten Gesamtkonzept, bei dem auch die individuelle Steuersituation, der Einsatz von Eigenkapital und Fördermitteln des Staates, die Einbindung von bestehenden Versicherungs- und längst vergessenen Bausparverträgen, viele Tausende von Euros gegenüber einem banküblichen Angebot eingespart werden können. Solche Konzepte schlagen oft einen reinen Zinsvergleich. Von daher empfehlen wir einen unabhängigen, erfahrenen Finanzierungspartner, der den Kunden mit einem ganzheitlichen Konzept berät.

Was ist im Finanzierungskonzept wichtig?

Hier unterscheiden wir zwischen einem Kapitalanleger oder Eigennutzer. So ist beispielsweise die steuerliche Komponente bei der Kapitalan-



StockPhotoPro – stock.adobe.com

lage anders als bei der Eigennutzung zu bewerten. Die meisten Eigennutzer wünschen sich eine solide Finanzierung und verbinden damit eine lange Zinsfestschreibung von manchmal sogar 30 Jahren, um das „Zinsänderungsrisiko“ zu umgehen. Der Kapitalanleger wählt wegen der Spekulationsfrist gerne eine kürzere Zinsfestschreibung. Die Flexibilität einer Finanzierung durch die Option der Tilgungsänderung oder Sondertilgung, wie viele andere Themen, kann auch eine wichtige Rolle spielen.

Entscheidend ist, dass am Ende ein solides und transparentes Finanzierungskonzept erarbeitet wurde, welches den Kunden für die gesamte Laufzeit vor bösen Überraschungen schützt und ihm ein gutes Gefühl ohne offene Fragen bei diesem komplexen Thema gibt.

Was heißt unabhängige Beratung?

Anders als bei der Hausbank steht dem Kunden durch eine unabhängige Beratung die gesamte Angebotspalette aller Banken zur Verfügung. Die Finanzierungsberater sind nicht an einen bestimmten Bankpartner gebunden. Sie verhandeln ausschließlich im Interesse der Kunden. Sie sind nicht angewiesen, Produkte wie z. B. Riester-Bausparverträge, in eine Finanzierung zu integrieren.

Es erfolgt eine objektive Beratung. Dem Kunden werden sämtliche Gestaltungsmöglichkeiten, die der Finanzierungsmarkt zu bieten hat,

unter Nennung aller Vor- und Nachteile aufgezeigt. Am Ende entscheidet der Kunde und wählt aus den verschiedenen Konzepten seine Bank und sein persönliches Finanzierungsangebot aus.



Was kostet eine Beratung bei einem unabhängigen Finanzierungsberater?

Die Beratung ist kostenfrei. In jeder Bankkondition sind Kosten für die Beratung und den Vertrieb einkalkuliert. Übernimmt der Finanzierungsspezialist die Beratung, erhält er das Honorar aus der Bankkondition. Es entstehen für den Kunden keine zusätzlichen Kosten. Im Gegenteil, die Kunden profitieren von günstigeren Konditionen mit einem cleveren Baufinanzierungskonzept.

Sie möchten sich gerne unabhängig beraten lassen?

Immobilien und Baufinanz-Vermittlung GmbH Pasch und Kruszona
Simone Berngen-Siermann, Mobil 0151 426 41 463, Büro 02151 37737 20
siermann@p-k.de, Bahnstraße. 56, 40699 Erkrath



Wir machen Raum sichtbar!

Wir sind Ihr Partner für einen stressfreien Ablauf rund um das Thema Immobilienfotografie.

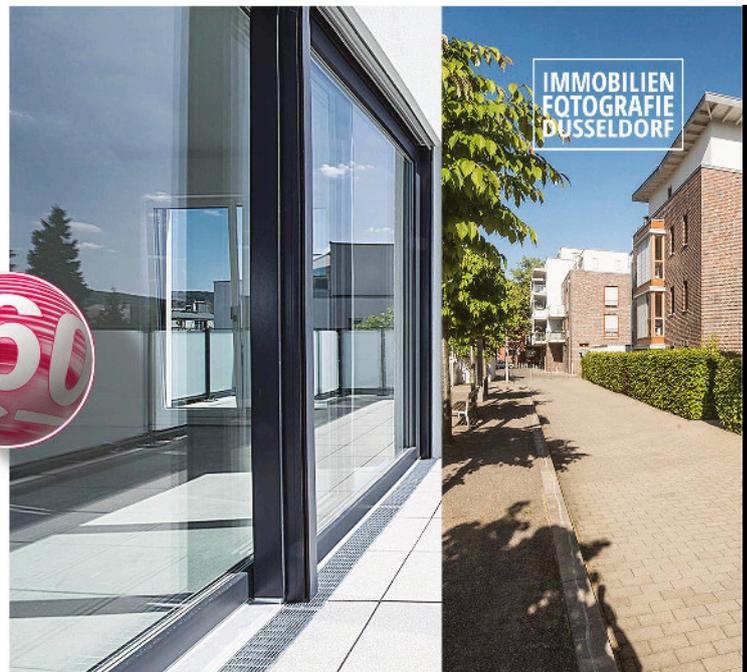
Im täglichen Umgang mit gebrauchten Immobilien ist es unsere Stärke, diese mit vertretbarem Aufwand optimal in Szene zu setzen. Individuell, zuverlässig und flexibel stehen wir Ihnen als Immobilienmakler, Eigentümer, Vermieter und Mieter zur Verfügung.

Wir bieten 360 Grad Aufnahmen Ihrer Räumlichkeiten, die von uns zu einem virtuellen Rundgang verarbeitet werden. Ihre digitale Präsenz wird gesteigert und eine größere Reichweite erzeugt.

Schenken Sie Ihren Kunden, und welche die es werden möchten, einen umfassenden Rundblick durch Ihre Immobilien und Verkaufsräume!

Präsentieren Sie Ihren Showroom, Conceptstore, Galerie, Immobilie und Ihre Produkte digital im Netz!

Fon . 0177-78 233 47 Wir freuen uns über Ihren Anruf.
www.immobilienfotografie-duesseldorf.de



Feng Shui wird zur Unterstützung und Förderung des Menschen eingesetzt: Für Gesundheit, Kreativität und Erfolg.

FENG SHUI 氣 PLANUNGSBÜRO ÄNNE SCHRAG

Düsseldorf . FON 0211.56 94 96 98 . MOBIL 0174 . 98 08 534
aeschrag@feng-shui-glueck.com . www.feng-shui-planungsbuero.com



PASCH & KRUSZONA
DIE BAUFINANZIERER

Komplexe Dinge einfach gestalten.
Wir finanzieren, Sie profitieren von günstigen Zinskonditionen, sowie unserer konzeptionellen Gestaltung.

Simone Siermann / Bahnstr. 56, Erkrath / 0151 426 41 463 / www.p-k.de / siermann@p-k.de



Virtuelle 360 Grad Immobilienrundgänge

Nicht nur während der aktuellen Coronakrise kann eine solche Vorbesichtigung eine gute Entscheidungshilfe sein

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder mieten möchte, muss sich zunächst einmal mit den Angeboten beschäftigen, die es auf dem Markt gibt. Viel Zeit verbrachten Interessenten vor Beginn der Coronapandemie damit, die unterschiedlichsten Immobilien zu besichtigen. Viele Makler haben – ganz ähnlich wie Rayak Immobilien – die Erfahrung gemacht, dass sich oftmals bereits nach wenigen Minuten einer Besichtigung herausstellt, dass das Angebot überhaupt nicht den Vorstellungen des Interessenten entspricht. Dies lasse sich, so die erfahrenen Immobilienexperten, mit einer virtuellen 360 Grad Vorbesichtigung in den meisten Fällen vermeiden. Und dass es aktuell noch deutlich wichtiger ist, sich sein Wunschobjekt erst einmal bei einem virtuellen 360 Grad Rundgang zu Hause in Ruhe anzuschauen, versteht sich natürlich von selbst.

RAYAK Immobilien bietet diese Möglichkeit bereits seit einigen Jahren an. Die Immobilie wird – zusätzlich zur üblichen Fotografie – mit speziellem Equipment fotografiert, sodass später am Computer der virtuelle 360 Grad Rundgang erstellt werden kann. Potenzielle Käufer erhalten einen passwortgeschützten Zugang und haben damit die Möglichkeit, die Immobilie,

für die sie sich interessieren, in Ruhe zu Hause am Rechner, auf dem Tablet oder Smartphone von innen und von außen anzuschauen. Gefällt einem Interessenten, was er sieht, muss er dann natürlich schon einen „echten“ Besichtigungstermin vereinbaren, um die Immobilie real zu erleben. Die Zahl der Besichtigungstermine reduziert sich allerdings deutlich, was sowohl für Verkäufer und Vermieter als auch für die Interessenten ein großer Vorteil ist. Zwar ist die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie in den meisten Fällen auch eine Bauchentscheidung, für die man das gewünschte Objekt real erleben sollte, aber ein virtueller Rundgang verschafft zunächst einmal einen guten ersten Eindruck.

Das Team von RAYAK Immobilien ist fest davon überzeugt, dass virtuelle Rundgänge in Zukunft bei Verkauf und Vermietung von Immobilien die Regel sein werden – und zwar unabhängig davon, wie lange die derzeitigen Beschränkungen noch notwendig sein werden. Denn mit dieser Vorgehensweise lassen sich Immobilien deutlich schneller verkaufen oder vermieten, da Besichtigungen nur mit wirklich Interessierten stattfinden. Somit lassen sich auch Leerstände stark reduzieren.



Viele Vorteil – auch ohne ADAC –Mitgliedschaft
- Sonderaktionen
- Frühbucher-Rabatte
- Last-Minute-Angebote
www.caravanleihen.de



Vermietung

Verkauf

Reparatur

Forster

EURA MOBIL

KARMANN

Autohaus Süper

Inh. Thomas Süper
Ihr Ansprechpartner Nr. 1
im Raum Düsseldorf

Bonner Straße 181-183
40589 Düsseldorf
Tel. 0211/68 85 07-14
info@wohnmobil-sueper.de



40597 DÜSSELDORF / BENRATH
Objekt-Nr.: 1680-AM

Wunderschönes Stadtdomizil im Herzen von Benrath!

Wir freuen uns, Ihnen heute diese wunderschöne Wohnung inmitten der beliebten Benrather Fußgängerzone zum Kauf anbieten zu dürfen. Die Wohneinheit befindet sich im 2. OG eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit Blick auf die schöne Benrather Flaniermeile mit allen Einkaufsmöglichkeiten und ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Die Eigentumswohnung kann zeitnah zum Eigenbedarf oder zur Vermietung (Kapitalanlage) zur Verfügung stehen. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter www.rayak-immobilien.de ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

Kaufpreis: 409.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1995
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 61,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: B

Angela Meyer
☎ 0211-99346380

40593 DÜSSELDORF-URDENBACH
Objekt-Nr.: 1684-AM

Terrassentraum in Urdenbach!

Diese wunderschöne Eigentumswohnung zum Kauf in beliebter Lage von Düsseldorf - Urdenbach sucht ab sofort einen neuen Eigentümer und besticht durch eine hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die 105,59 große Einheit befindet sich im 4. OG eines auffallend gepflegten Mehrfamilienhauses (mit Fahrstuhl) und verfügt über vier Zimmer, zwei Flurbereiche, ein Duschbad und ein Gäste-WC, einen Abstellraum, sowie eine Küche und zwei Balkone. Weiterlesen nur hier... www.rayak-immobilien.de ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

Kaufpreis: 430.000 €
Käufercourtage: 3,00 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1974
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Zimmer: 4
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Fernwärme
Endenergiebedarf: 150,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Angela Meyer
☎ 0211-99346380





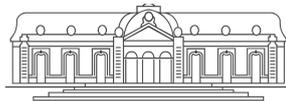
FEINKOST



- REZEPTE
- AUSPROBIEREN
- PRÄSENTKÖRBE
- FLÜGEL

FEINKOSTPRODUKTE AUS DEUTSCHLAND, FRANKREICH,
ITALIEN, SPANIEN UND GRIECHENLAND

Friedhofstraße 1 · 40597 Düsseldorf
info@garlic-duesseldorf.de · www.garlic-duesseldorf.de · 0211 716 836



RAYAK IMMOBILIEN®

RAYAK Immobilien

Hauptstraße 29

40597 Düsseldorf Benrath

Telefon: 02 11/9 93 46 38-0

E-Mail: info@rayak-immobilien.de



RAYAK IMMOBILIEN®

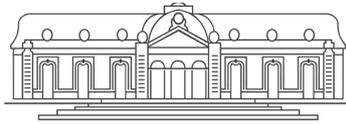
ECHTES VERTRAUEN ENTSTEHT...

WENN MAN VON PROFIS BERATEN WIRD,
DIE AUCH NOCH SERVICE LIEFERN.
DAS GARANTIEREN WIR.



RAYAK Immobilien ist die erste Wahl, wenn es um den Verkauf von Immobilien geht –
kompetent, transparent und professionell. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hauptstraße 29 · 40597 Düsseldorf-Benrath · Tel.: 0211 / 9 93 46 38-0 · Fax: 0211 / 9 93 46 38-9
info@rayak-immobilien.de · www.rayak.de



RAYAK IMMOBILIEN®

IMPRESSUM

RAYAK Immobilien
Angelina Rayak
Hauptstraße 29
40597 Düsseldorf-Benrath
Telefon: 02 11/9 93 46 38-0
Fax: 02 11/9 93 46 38-9
E-Mail: info@rayak-immobilien.de
Homepage: www.rayak-immo.de

AUFSICHTSBEHÖRDE:
Stadtverwaltung/Amt für gewerberechtliche Angelegenheiten
Düsseldorf, Worringerstr. 111, 40210 Düsseldorf

UMSATZSTEUER-ID:
DE273564182

Verbraucherinformationen:
Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14
Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform
zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:
<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Information nach § 36 VSBG:
Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung
des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)
eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des
Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der
Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen
Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen
Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma RAYAK Immobili-
en ist Mitglied im IVD und nimmt an einem Schlichtungsverfahren
beim Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -
verwaltung teil.
Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet: Ombudsmann Immobili-
en IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179
Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere
Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter
<http://www.ombudsmann-immobilien.net>.
An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt
die Firma RAYAK Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Bildnachweise:
Adobe Stock_115333500, Adobestock_189976958,
Fotolia_52833586_L, Fotostudio zur Alten Metzgerei,
Fotolia_89249701_XXL, AdobeStock 212778824_s-motive,
Benrather

Küchenstudio, Fotolia_91737652_XXL, Fotolia_62533615_M,
AdobeStock_212259300, AdobeStock_217951471 Fotolia_26049993
Fotolia, USA 8658608, Sonja Kalb, Michaela Heckers, Hüttig & Rompf,
Fotolia_104437835_XXL, Garlic in Benrath, Thermomix, Simone
Berggen-Siermann, Fotolia_115289896, Cover: js-
photo-stock.adobe.com

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die
objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des
Verkäufers.

Konzeptionelle Gestaltung (ausgenommen Titelseite):
Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen

haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH:
ZwoVadis GmbH, Projektstr. 4, 52134 Herzogenrath,
www.haussichten.de