



Tipps rund um die Immobilien-Erbenschaft

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Ihr Immobilienmakler an
Rems und Neckar.

Volksbank Stuttgart 
Immobilien

Immobilien erben heißt Verantwortung übernehmen

Verkaufen? Vermieten? Selber nutzen?

Immobilien erben stehen zunächst vor der Frage, wie die Immobilie weiter genutzt werden soll. Kommt die Eigennutzung in Frage, die Vermietung oder der Verkauf? Neben dieser und anderen wichtigen Entscheidungen sind aber auch viele praktische Dinge zu klären. Zunächst ist die Umschreibung im Grundbuch zu veranlassen und die Begleichung der laufenden Kosten zu regeln. Aber auch die richtige Versicherung der Immobilie und evtl. des Inventars sind zu klären. Je nach Alter der Immobilie stehen vor einer Selbstnutzung oder Vermietung häufig noch Renovierungs oder Sanierungsmaßnahmen an.

Ob es um die Finanzierung dieser Maßnahmen, die Versicherung oder um den Verkauf der Immobilie geht, unsere Immobilienexperten und die Spezialisten der Volksbank Stuttgart eG unterstützen Sie kompetent in allen Fragen rund um die Immobilie.

Wie werden Sie Eigentümer?

Als Erbe einer Immobilie sollten Sie sich zeitnah im Grundbuch eintragen lassen bzw. die Änderung beim Notar/Grundbuchamt beantragen. In den ersten zwei Jahren nach Ausstellung des Erbscheins erfolgt dies gebührenfrei, danach wird die Eintragung gebührenpflichtig. Je wertvoller die Immobilie ist, je höher ist die Gebühr. Eine vierstellige Summe erreicht man hier schnell.



UNSER TIPP

Wenn Sie die Immobilie behalten möchten, sollten Sie die Eigentumsumschreibung im Grundbuch innerhalb der 2-Jahres-Frist veranlassen. Sollten Sie die Immobilie über uns verkaufen, erledigt dies gerne unser kompetentes Maklerteam für Sie.



Auszahlung von Miterben

Müssen Sie zur Übernahme der Immobilie Miterben auszahlen oder benötigen Sie Kredite/öffentliche Fördermittel für die Umsetzung geplanter Modernisierungsmaßnahmen, so stehen Ihnen die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Stuttgart eG gerne für ein Gespräch zur Verfügung.



Modernisierungsbedarf

Die Entscheidung, eine Immobilie zu verkaufen oder zu behalten, ist häufig vom Zustand der Immobilie abhängig. Sie sollten daher die geerbte Immobilie genau unter die Lupe nehmen, bevor Sie diese Entscheidung treffen. Neben dem Zustand von Dach, Fenstern und Böden ist vor allem der Zustand von Wasser- und Stromleitungen wichtig. Wasserschäden sind meist mit hohen Kosten verbunden. Der energetische Zustand einer Immobilie spiegelt den Energieverbrauch wieder. Daher sollten Sie auch prüfen, inwieweit energetische Maßnahmen vor Vermietung oder Selbstbezug sinnvoll sind. Im Rahmen einer Modernisierung oder Sanierung lässt sich oft auch die Raumaufteilung optimieren.



UNSER TIPP

Schalten Sie einen Energieberater ein und lassen Sie sich neben einem „bedarfsorientierten“ Energieausweis konkrete Verbesserungsvorschläge zur Optimierung der Energiebilanz Ihrer Immobilie geben. Sollten Sie über eine Vermietung, den Verkauf oder eine Modernisierung nachdenken, ist der Energieausweis heute ohnehin Pflicht.

Immobilienbesitz ist mit laufenden Kosten verbunden

Ob es sich um Wasser, Strom, Heizung, Versicherungen oder die Grundsteuer handelt, für jede Immobilie fallen regelmäßig Kosten an. Sofern die Immobilie fremd verwaltet wird, dies ist bei Eigentumswohnungen meistens der Fall, kommen noch Kosten für die Hausverwaltung hinzu.



UNSER TIPP

Nachdem Sie als Erbe/Miterbe für alle laufenden Kosten der Immobilie aufkommen müssen, sollten Sie über einen Verkauf bzw. die Vermietung zeitnah entscheiden, um Kosten und ggf. Mietausfälle gering zu halten.

Eigentum schafft pflichten

Generell dürfen von Ihrer Immobilie keine Gefahren ausgehen und es darf niemand ein Schaden beigesteuert werden. Gefahren lauern z.B. durch herabfallende Dachziegel, nicht mehr standfeste Bäume oder vereiste Gehwege. Im Winter sind Sie daher auch zum Winterdienst verpflichtet.



UNSER TIPP

Prüfen Sie bei Übernahme der Immobilie den Versicherungsschutz auf Aktualität. Beachten Sie dabei, dass für nicht bewohnte Immobilien der Versicherungsschutz oft eingeschränkt ist. Unsere Versicherungsspezialisten der R+V-Versicherung beraten Sie diesbezüglich gerne. Um unnötige Schäden zu vermeiden sollten Sie technische Einrichtungen, wie z.B. die Heizung regelmäßig warten lassen. Bei unbewohnten Immobilien empfiehlt es sich das Wasser abzustellen, um Schäden durch Rohrbrüche zu vermeiden.

Was ist beim Verkauf zu beachten?

Sofern Sie die Immobilie nicht selbst nutzen wollen und Ihnen die Vermietung zu aufwändig ist bietet sich der Verkauf an. Stellen Sie hierbei sicher, dass Sie den besten Preis für Ihr Objekt erzielen.

Den Wert der Immobilie kennen

Unsere Wohnmarktberichte geben Ihnen die erste Basis für eine Verkaufsentscheidung. In einem persönlichen Gespräch vor Ort zeigen Ihnen unsere Immobilienspezialisten den erfolgsversprechenden Angebotspreis.

Der richtige Angebotspreis ist entscheidend

Aktuelle Auswertungen zeigen, dass bei einem Angebotspreis nahe dem Marktpreis die Vermarktungszeit rund 2 Monate beträgt und der erzielte Kaufpreis schließlich nahe am Marktpreis liegt. Wenn dagegen der Angebotspreis deutlich über dem Marktpreis liegt, dauert die Vermarktung rund 13 Monate und der erzielte Kaufpreis liegt nur noch bei ca. 85 % des Marktpreises der Immobilie.



UNSER TIPP

Unsere Immobilienspezialisten kennen den Markt und ermitteln Ihnen den optimalen Angebotspreis für Ihre Immobilie. Gerne übernehmen wir auch die professionelle Vermarktung für Sie.

Ihre Vorteile beim Immobilienverkauf über uns:



Marktanalyse und Wertermittlung

Unsere langjährige Erfahrung als Makler und die daraus entstandenen Marktkenntnisse und Fähigkeiten nutzen wir auch für unsere Immobilienbewertungen. Unsere ausgebildeten und qualifizierten Immobilienmakler erstellen professionelle Marktpreisschätzungen. Oder möchten Sie einfach nur wissen, was Ihre Immobilie auf dem aktuellen Immobilienmarkt wert ist? Dann reicht Ihnen eine kurze Wertschätzung. Hierzu beraten wir Sie gerne und berücksichtigen Ihre individuellen Umstände.



Marktbericht

Wir werten für Sie den Immobilienmarkt in Ihrer Region hochaktuell aus, so dass Sie genaustens sehen, mit welchen Immobilien Sie in Konkurrenz stehen. Nur so können Sie einen marktfähigen Preis ermitteln. Außerdem gibt Ihnen unser jährlich erscheinender Wohnmarktbericht vorab eine grobe Übersicht über den Immobilienmarkt in Ihrer Region.



Immo-Styling

Wir begehen gemeinsam Ihre Immobilie und geben Ihnen Tipps, wie Sie diese attraktiver für Interessenten wirken lassen können. Mit diesen oftmals kleinen aber feinen Änderungen können Sie den Kaufpreis verbessern und die Dauer des Verkaufs reduzieren.



Große Interessentenkartei

Ein entscheidender Vertriebsweg ist unsere große Interessentenkartei. Aus diesem Pool können wir reichlich schöpfen, um einen Käufer für Ihre Immobilie zu finden.



Vorabqualifizierung von Interessenten

Wir trennen sogenannte „Immobilientouristen“ von wirklichen Kaufinteressenten, damit Sie nur ernsthafte Angebote erhalten und nicht Ihre Zeit und Nerven verschwenden müssen. Denn viele angebliche Interessenten wollen nur mal einen Blick in das Zuhause von anderen Leuten werfen, um gegebenenfalls Einrichtungsinspirationen zu sammeln. Denken Sie auch an unwillkommene Gäste, die gerne Wohnungen inspizieren, um Einbrüche vorzubereiten.



Kurze Wege zur Finanzierung durch die Volksbank Stuttgart eG

Ob Zwischen- oder Neufinanzierung – ob Sie oder der Käufer eine Finanzierung benötigen – als eine der größten Volksbanken in Deutschland stehen Ihnen unsere starken Finanzierungsspezialisten an Rems und Neckar zur Seite.



Entlastung bei der Nachlassabwicklung

Unsere Spezialisten aus dem Team Generationenmanagement der Volksbank Stuttgart eG wickeln den kompletten Nachlass kompetent und professionell für Sie ab. Sprechen Sie uns an, wir vermitteln Sie gerne an unsere Kollegen weiter.



Unsere ImmobilienCenter

STUTTGART BAD-CANNSTATT

Daimlerstr. 131, 70372 Stuttgart

STUTTGART-MÖHRINGEN

Filderbahnstraße 26, 70567 Stuttgart

FELLBACH-KERNEN

Karlstraße 31, 71394 Kernen im Remstal

SCHORNDORF

Johann-Philipp-Palm-Str. 39, 73614 Schorndorf

WAIBLINGEN

Bahnhofstraße 2, 71332 Waiblingen

WINNENDEN

Marktstraße 24, 71364 Winnenden

**BEI FRAGEN ODER INTERESSE
ERREICHEN SIE UNS UNTER:**

www.vbs.immo

info@vbs.immo

0711 181-4800

Volksbank Stuttgart 
Immobilien