

Neues von Gruber



IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

Langfristig denken

Auch wenn die deutsche Wirtschaft wieder anläuft und auf Hochtouren kommt, ist die Krise im Finanzbereich weiterhin spürbar.

So zehrt die derzeitige niedrige Inflationsrate langfristig am Wert des Geldes. 1000 Euro Ersparnis sind in 20 Jahren bei jährlicher Geldentwertung von drei Prozent nur noch etwa 550 Euro wert. Verkneifen wir uns eine Hochrechnung bei einer Inflationsrate von 5 % oder mehr, die Banker und Volkswirte prognostizieren.

Die Schlussfolgerung liegt nahe, dass Sparer der Sicherheit Ihres Vermögens den Vorzug geben, anstatt in schwankungsanfällige Geldanlagen zu investieren.

Die eigenen vier Wände gewinnen zunehmend an Bedeutung: Wohneigentum als Sachwert - egal ob selbstgenutzt oder vermietet - setzte sich in den vergangenen Monaten immer stärker durch. Es wirft zwar keine Zinsen ab, schützt aber das Privatvermögen vor Kursverlusten und spart teure Mietkosten im Ruhestand. Dies belegt auch die in den letzten 20 Jahren um etwa 7 Prozent deutlich gestiegene Eigentumswohnungsquote.

Umfragen bestätigen überdies, dass sich 95 % aller Immobilienbesitzer mit ihrer Kaufentscheidung wohlfühlen und 86 % ihr Eigentum für eine sichere Geldanlage halten - und das mit steigender Tendenz.

Bessere Bedingungen für den Sprung in die eigene Immobilie gab es seit 60 Jahren nicht mehr. Zum einen halten sich die Preise für Wohneigentum selbst in Ballungszentren wie hier in

München auf moderatem Niveau, zum anderen liegt das aktuelle Zinsniveau zur Freude des Häuslebauers und Immobilienkäufers extrem niedrig. Klassische Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung kosten zur Zeit nur knapp über drei Prozent.

Äußerst wichtig bei der Finanzierung ist eine ausgewogene Balance zwischen monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen und der Gesamtlaufzeit des Darlehens: Je höher die Tilgung, umso eher haben Sie es abbezahlt. Beim derzeitigen Zinsniveau empfiehlt sich folglich eine lange Laufzeit bei gleichzeitig hoher Tilgungsrate.

Interessierte Immobilienkäufer sollten also jetzt die Gunst der Stunde nutzen und zügig handeln. Dies gilt gleichermaßen auch für Besitzer einer Immobilie, die in absehbarer Zeit eine Anschlussfinanzierung benötigen.

Beispiel: Tilgung bei 100.000 € Darlehen und 4 % Zinsen

Tilgung	monatlich Gesamtrate	Laufzeit Jahre	gezahlte Zinsen
1 %	417 €	42	105.180 €
2 %	500 €	29	68.067 €
3 %	583 €	22	51.256 €
4 %	667 €	18	41.418 €
5 %	750 €	15	34.882 €

Quelle: Bellevue-Ratgeber Nr. 1/2010/11

Vier aktuelle Beispiele

Diese kleine Auswahl von Objekten bieten wir derzeit im Auftrag unserer Kunden an. Ausführliche Informationen hierüber sowie unser gesamtes Angebot finden Sie im Mitgliederbereich unter www.gruber-immobilien.de.

Dort erhalten Sie bei kostenloser und unverbindlicher Anmeldung direkten Zugang zu allen Exposés inklusive Grundriss und Adresse.



Großzügige 4-5 Zimmer Wohnung in bester Lage in Nymphenburg am Schlosspark

Ca. 182 m² Wfl. u. 25 m² Hobbyraum, TG, 340 m² Garten. Auf höchstem Niveau. Renovierung (ist beinhaltet) aller 3 Bäder, Böden, Elektroinst. usw. nach persönlichem Stil kann Einfluss genommen werden.
Preis auf Anfrage



Moderne, pfiffige 2 Zimmer Wohnung mit Südgarten

Gute Grundrissgestaltung auf ca. 50 m² Wohnfl., komplett mit Parkett, Bj. 1994, durch interessante Rendite auch zur Vermietung ideal geeignet

€ 132.500,-



Einfamilienhaus mit Ausbaupotential in ruhiger Südlage

Sonniges 660 m² Grundstück und ein 1960 errichtetes u. 1989 erweitertes Haus mit 6-7 Zimmern auf ca. 190 m² Wfl., auch für zwei Parteien geeignet, in 2008 renoviert



Preis auf Anfrage

Bungalow oder Baugrund in Westlage



Älteres, ebenerdiges, voll unterkellertes Haus auf ca. 812 m² Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 500 m² Wfl. - bezugnehmend auf die Nachbarschaft - scheint realisierbar.

€ 665.000,-

Wenn Sie etwas Bestimmtes suchen, zögern Sie bitte nicht, uns anzusprechen. Denn nur solche Objekte, die Ihre Kriterien wirklich erfüllen, wollen wir Ihnen vorstellen. So erhalten Sie individuelle und korrekte Angebote zu fairen Konditionen.

Ihr Makler in der Nachbarschaft

Kürzlich abgewickelt

Ganz bewusst haben wir uns auf keinen bestimmten Gebäude- oder Wohnungstyp spezialisiert. Mit kleinen und großen, einfachen und exklusiven decken wir die gesamte Bandbreite ab. Hier einige Beispiele, die Sie vielleicht sogar kennen.

Moderne Haushälfte mit viel Platz
Lichtdurchflutete Räume mit hochwertigen Einbauten auf über 200 m² Wohnfläche in einer ruhigen, grünen Oase



Traumhaftes 1200 m² Grundstück
am Nymphenburger Kanal in ruhigster Lage zum Bau für zwei hochwertige, große Doppelhaushälften (Südausr.) im Bauhausstil



Sonnige Dachterrassen-Wohnung
Ideal für die große Familie: 6 Zimmer und 3 Bäder auf 235 m² mit schlüsselfertiger Renovierung



Sonniges Südgrundstück
für großzügige Bebauung (Villen- und Geschossbau) mit 1300 m² in ruhiger Seitenstrasse

Die GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH kooperiert seit vielen Jahren mit Handwerksfirmen, die Objekte für uns renovieren oder komplett modernisieren. Die Ausführung wird all Ihren Qualitätsansprüchen genügen, denn unser Motto *Alles aus einer Hand* rechnet sich für Sie in Zeit und Geld.

Was wir suchen

Möchten Sie ein Grundstück verkaufen oder sich von Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung trennen? Wir laden Sie recht herzlich ein, uns schon jetzt kennen zu lernen, auch wenn Sie dies vielleicht erst in der Zukunft planen. Rufen Sie uns an unter: 089 - 821 11 41

Warum zu uns ?

Die unmittelbare Umgebung liegt uns ganz besonders am Herzen und unser Bekanntheitsgrad wächst stetig, denn wir sind seit über 14 Jahren hier in Obermenzing am Nymphenbad ansässig und erfolgreich tätig.

Wir verfügen über umfangreiche Erfahrungen in der Vermittlung von Wohnungen, Häusern und Grundstücken, haben Einsicht in Objektetails und nehmen dezidierte Bewertungen vor. Ebenso professionell kümmern wir uns als Hausverwalter um den Erhalt, die Pflege usw. diverser Objekte.

Mit großem Engagement bieten wir Ihnen eine individuelle Betreuung mit fachkundiger Beratung. Und selbstverständlich sind wir auch nach dem glücklichen Abschluss einer Aufgabe weiterhin gerne für Sie da.

Wir möchten, dass Sie sich bei uns zu Hause und in guten Händen fühlen.

Realistisch: Bevor wir handeln nehmen wir uns genügend Zeit, Ihre Wünsche und Ziele in puncto Immobilien auszuarbeiten. Mit unseren genauen Marktkenntnissen vor Ort und hoher Sachkompetenz kann Ihr persönliches Anforderungsprofil optimal erfüllt werden. Sie sollen nur Angebote ohne Haken und Ösen oder gar versteckte Mängel erhalten.

Schnell: Die größt mögliche Anzahl von Interessenten erreichen wir über unsere stets aktuelle Datei von vorgemerkten Kunden vor Ort sowie unsere Objektflyer. Unsere HomePage informiert Verkäufer zeitnah über den Bewerbungsstand, während Suchende vollständige Exposés einsehen können. Sie alle profitieren von einer optimierten Abwicklung.

Sicher: Der Markt stellt immer höhere Ansprüche an Immobilienprofis. Nur mit Erfahrung, Kompetenz und sehr zielgerichteter Vorgehensweise lassen sich diese erfüllen. Ihrem Vertrauen in uns werden wir durch Einsatzbereitschaft, Zuverlässigkeit, Loyalität und Diskretion gerecht.

Fair: Durch eine marktgerechte Beurteilung schützen wir Sie vor Verlusten durch mangelndes Know-How. Unser Ziel ist, dass Sie gewinnen. Viele zufriedene Kunden werden Ihnen unsere guten Leistungen gerne bestätigen.

Zu unserem Makler-Service gehören: Immobilienbewertungen, Kaufpreisberechnungen, Mietpreisanalysen, Vertragsangelegenheiten, Hilfe bei der Finanzierung und selbstverständlich die komplette Vermarktung eines Objektes bis hin zur Übergabe.



Stefan Gruber

Partner und Mitgliedschaften

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) ist der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.. Er ist im Jahre 2004 aus dem RDM (Ring deutscher Makler) und dem VDM (Verband deutscher Makler) hervorgegangen.

Er vertritt die Interessen aller am Immobilienmarkt beteiligten Unternehmen sowie die der Verbraucher.

Im Internet unter www.ivd.net können Sie sich ausführlich informieren sowie weitere Services in Anspruch nehmen.

Unsere Firma - die **Gruber Immobilien - Hausverwaltung, Inh. Stefan Gruber e. Kfm.** - ist selbstverständlich Mitglied im IVD und nutzt seine Möglichkeiten zur Gewinnung aktueller Marktdaten, Maßnahmen zur Fortbildung usw. und ist mit ihm in ständigem Austausch.

Die **GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH** ist außerdem Mitglied im **VDIV-Bayern e.V.**, dem Verband der



Immobilienverwalter in Bayern. Als ältester Verwalterverband in Deutschland bezweckt der Landesverband die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der Immobilienverwalter und der mit ihnen verbundenen Unternehmen gegenüber Wirtschaft und Politik. Weiterführendes unter www.immobilienerverwalter-bayern.de.

Mitglieder in anerkannten Verbänden genießen in der Öffentlichkeit einen hohen Vertrauensvorschuss. Diesem werden wir gerecht - das versprechen wir Ihnen.



Gruber IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

81245 München-Obermenzing
Am Nymphenbad 14
www.gruber-immobilien.de
info@gruber-immobilien.de

Tel. 089 / 821 11 41
Fax 089 / 821 18 44
Hausverwaltung
Tel. 089 / 834 12 66