



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Mein Name ist Claudia Haumann. In unserem Königsteiner Büro bin ich als Office Managerin tätig.

Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind aktuell gegenüber den Vormonaten zwar gestiegen, aber im historischen Vergleich immer noch attraktiv. Denken Sie an einen Verkauf Ihrer Immobilie? Dann lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln, um eine realistische Einschätzung der Marktlage und Ihrer Immobilie zu bekommen.

Wir von der RE/MAX Immobilienzentrale Königstein kennen die aktuellen Trends und können Sie individuell beraten. Gerne gehen wir in einem unverbindlichen Erstgespräch auf Ihre Fragen ein und geben Ihnen einen Überblick über unsere Leistungen – für Sie selbstverständlich kostenlos.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung – gerne bereiten wir auch den Verkauf Ihrer Immobilie optimal vor.

RE/MAX Immobilien-Zentrale Königstein
Kirchstrasse 9 (City-Arkaden)
61462 Königstein

<https://www.remax.de/koenigstein>
T 49 6174 99 87-920
E team.koenigstein@remax.de

Haus bauen oder kaufen?

Wägen Sie Chancen und Risiken sorgfältig ab!



Die Entscheidung für das eigene Heim ist sicherlich eine der wichtigsten Weichenstellungen im Leben. Da lohnt es sich, genau hinzuschauen und zu klären, wo die Prioritäten liegen. Foto: andresr, iStock

Was passt besser zu Ihren Wünschen und Bedürfnissen, ein Neubau oder eine Bestandsimmobilie? Wer sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen will, steht vor dieser entscheidenden Frage. Wir werfen einen Blick auf die Vor- und Nachteile beider Optionen.

Zunächst einmal: Ein Neubau schlägt in der Regel mit höheren Kosten zu Buche als eine bereits bestehende Immobilie, garantiert jedoch durch hochwertige Dämmung, energieeffiziente Heizungs- und Klimaanlage sowie intelligente Haustechnik Einsparungen bei Strom- und Heizkosten. Auch Kosten für Sanierungen oder Reparaturen dürften auf absehbare Zeit kaum anfallen – zudem haben Bauherren fünf Jahre Gewährleistung.

Bei einer Bestandsimmobilie können nicht im Vorfeld entdeckte Mängel zu teuren Reparaturen führen. Um Folgekosten für eventuell nötige Modernisierungen einschätzen zu können, sollten Sie bereits bei der Besichtigung einen Fachmann zu Rate ziehen. Bei einer älteren Immobilie kann ein Gutachten klären, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen nötig sind. Hierfür gibt es verschiedene Förderungen in

Form von Zuschüssen, Krediten und steuerlichen Vergünstigungen.

Die emotionale Komponente.

Doch es geht nicht nur um pragmatische Erwägungen, die Wahl eines Eigenheims ist vor allem eine Herzensentscheidung. Der Altbau besticht durch seinen Charakter. Mit einer gekonnten Mischung von alten und modernen Elementen lässt sich eine einzigartige Wohnlandschaft kreieren, die den Charme eines klassischen Altbaus mit seinen hohen Decken, rustikal Dielenböden, verspielten Erkern und doppelflügeligen Türen bewahrt.

Der Neubau hingegen punktet mit Gestaltungsfreiheit. Ob es um den Grundriss Ihres Eigenheims geht, die Größe und Anordnung der Räume, die Anzahl der Fenster, die Gestaltung der Fassade oder die Wahl des Bodenbelags – im Rahmen Ihres Budgets können Sie Ihr Haus nach Ihren Ideen und Vorlieben ausstatten und gestalten, solange Sie sich an die örtlichen Bauvorschriften halten.

Lage und Umfeld.

Zu den wohl größten Pluspunkten der Bestandsimmobilie gehört, dass sie meist in einem lebendigen Quartier mit einer intakten Infrastruktur liegt – zentral im Stadtkern oder auf einem größeren Grundstück mit eingewachsenem Garten (was natürlich seinen Preis hat). Ältere Häuser wurden häufig auf deutlich größeren Grundstücken gebaut, als es heute bei Neubauten der Fall ist.

Der Neubau steht und fällt mit einem passenden Grundstück. Und das kann ein wesentlicher Nachteil sein, denn Baugrundstücke in einer attraktiven Lage sind rar, die Suche nach dem

perfekten Grundstück kann also einige Zeit in Anspruch nehmen. Und während sich ältere Häuser, wie bereits erwähnt, oft in gewachsenen Stadtvierteln befinden, müssen sich Infrastruktur und Nachbarschaft im Neubaugebiet erst entwickeln.

Einkalkulieren sollte man angesichts der aktuellen Baukrise auch steigende Baustoffpreise und Verzögerungen durch längere Lieferzeiten, welche die Kosten in die Höhe treiben und den geplanten Einzugsstermin verzögern können. All diese Eventualitäten gilt es

bei der Höhe des Baudarleihens zu berücksichtigen, denn eine Nachfinanzierung kann schwierig und teuer werden.

Fazit: Die Antwort auf die Frage „Haus bauen oder kaufen?“ hängt neben persönlichen Vorlieben und Ansprüchen an die Wohnsituation vor allem vom verfügbaren Budget, aber auch vom zeitlichen Rahmen ab. Die Unwägbarkeiten einer langen Planungs- und Bauphase entfallen bei der Bestandssimmobilie, sodass ein zeitnahe Einzug möglich ist.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Marktlage in Ihrer bevorzugten Region. Bei Bestandsimmobilien besteht eine hohe Nachfrage in großen Städten und Ballungsräumen, das Angebot ist jedoch begrenzt. Ihr RE/MAX Team steht Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite und unterstützt Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Quellen: baufinovo.de, hyponord.de, immowelt.eu, drklein.de, immowelt.eu, schwaebisch-hall.de, dasinvestment.com

Maibowle mit frischem Waldmeister.

Frischer Frühlingsgenuss aus der Natur.



Waldmeister (am besten am Vortag sammeln/kaufen, waschen und über Nacht welken lassen) an einem Bindfaden hineinhängen (nur das Grün!), eine Stunde zugedeckt kühl stellen. Den Waldmeister entfernen, die Bowle mit einer weiteren Flasche Weißwein und einer Flasche Sekt vor dem Servieren auffüllen und genießen!

Und so einfach geht's: Für die spritzige Maibowle eine Flasche leichten Frankenwein mit einer Orangenscheibe in ein Bowlengefäß geben.

Guten Appetit!



Zutaten

Zutaten für vier Personen:

- 2 Bd. Waldmeister
- 1 Fl. Frankenwein (leicht)
- 1 Orangenscheibe
- 1 Fl. Weißwein
- 1 Fl. Sekt



„Alles neu macht der Mai“.

So bringen Sie Ihren Garten auf Vordermann!

Der Mai ist ein wonniger Monat für Gartenliebhaber. Die Natur erwacht zu üppigem Leben, jetzt können die ersten Pflanzen für eine farbenfrohe Gartensaison gesetzt und der Rasen neu angelegt werden. Wärmeliebendes Fruchtgemüse darf nach den Eisheiligen ins Freie. Es ist also einiges zu tun für passionierte Hobbygärtner im Mai.

Quer durch den Gemüsegarten. Im Gemüsegarten ist jetzt Hochsaison. Sobald die Eisheiligen am 15. Mai vorüber sind, können frostempfindliche Pflanzen wie Tomaten, Paprika, Chili und Zucchini endlich ins Freie gesetzt werden. Schnellwachsendes Gemüse wie Radieschen, Rucola und Kopfsalat können Sie nun direkt ins Beet säen. Auch Lagermöhren, die erst im Herbst erntereif sind, werden ab Mitte Mai

ausgesät. Damit genügend Zeit zum Wachsen und Reifen bleibt, sollten auch Wintergemüse wie Blumenkohl, Grün- und Rosenkohl jetzt gesät oder gepflanzt werden.

„No Mow May“: Die Faustregel, dass der Rasen ab Mitte Mai einmal pro Woche gemäht werden sollte, gilt mittlerweile durch den „No Mow May“-Trend (übersetzt: mähfreier Mai) aus Großbritannien als überholt. Der Grund: Ein akkurat gekürzter Rasen bietet Insekten kaum Futter oder Nistmöglichkeiten. Um das Insektensterben einzudämmen, rufen auch deutsche Umweltschützer dazu auf, den Rasenmäher länger im Schuppen zu lassen. Falls es Sie jedoch zu sehr in den Fingern juckt, achten Sie darauf, ihr Grün nicht zu kurz zu schneiden, so wird es auch weniger anfällig für Trockenheit. Ein

Langzeitdünger versorgt den Rasen mit wichtigen Nährstoffen, damit er sattgrün und dicht bleibt.

Reiche Blütenpracht: Ein Wonnemonat ist der Mai besonders für Blumenliebhaber. Balkonpflanzen wie Geranien, Petunien und Fuchsien können nun in die Kästen gepflanzt werden. Kübelpflanzen, die den Winter im Haus verbracht haben, dürfen jetzt nach draußen umziehen und sich langsam an die Sonne gewöhnen. Im Garten können Blumenzwiebeln und -knollen gepflanzt werden, die für eine reiche und vielfältige Blütenpracht sorgen. Ob Anemonen, Dahlien, Gladiolen, Freesien oder Begonien: Achten Sie auf gute Qualität! Knollen und Zwiebeln sollten fest sein und dürfen keine Druck- oder Faulstellen haben. Viele Blumenarten können im Mai auch direkt ausgesät

werden. Eine reiche Auswahl an Wild- und Sommerblumenmischungen gibt es im Fachhandel.

Obstgehölze pflegen: Obst- und Bienensträucher freuen sich jetzt über einen Energiekick in Form von Kompost oder speziellem Dünger. Vergessen Sie auch nicht, Obstbäume auf Schädlinge

zu überprüfen. Entfernen Sie betroffene Blätter oder Früchte sofort, um größere Schäden zu vermeiden. Auch der Pflegeschnitt bei Sträuchern wie Himbeeren und Johannisbeeren kann jetzt vorgenommen werden.

Wässern und mulchen. Wichtig für Ihre Aussaaten und Jungpflanzen ist

eine gute Wasserversorgung. Eine Mulchschicht kann helfen, Wasser zu sparen und die Bodenfeuchtigkeit zu bewahren. Auch das im Mai besonders schnell wachsende Unkraut können Sie durch Mulchen in Schach halten.

Kein Höhenlimit für hessische Hecken.

BGH verkündet Urteil in Nachbarschaftsstreit.



Ein Nachbarschaftsstreit in Hessen erregte deutschlandweit Aufsehen: Eine Frau hat ihre Bambushecke über sechs Meter hoch wachsen lassen. Ihr Nachbar klagte dagegen. Der Streit ging durch alle Instanzen, bis das Urteil des Bundesgerichtshofs am 28. März schließlich Klarheit brachte (V ZR 185/23). Und doch steht eine endgültige Entscheidung immer noch aus.

Bereits im Jahr 57 vor Christus beschwerte sich Cäsar bei seinem berühmten Feldzug durch Gallien über die, bezeichnenderweise vom Volksstamm der Nervier, angelegten Hecken. Diese seien wie Mauern, durch die man nicht durchkommen, ja, nicht einmal hindurchschauen könne, klagte der römische Feldherr in „De bello Gallico“.

Eine ähnlich erdrückende Wirkung bescheinigte der Kläger in Hessen dem Grenzschutz aus Bambus, der noch dazu auf einer Aufschüttung zwischen den Grundstücken gepflanzt war. Hatten die Nervier ihren Zweck erreicht, so sorgte die monströse Hecke in Hessen dafür, dass der genervte Nachbar zwar nicht in den Kampf, aber vor Gericht zog und den Rückschnitt der 2018 gepflanzten Hecke auf maximal drei Meter forderte. Verständlich, sollte

man meinen, wenn man bedenkt, dass eine fast sieben Meter hohe Grünwand einen langen Schatten wirft und die Aussicht komplett versperrt.

Ist das noch eine Hecke?

Vor Gericht orientierte man sich jedoch weniger am gesunden Menschenverstand, sondern erging sich in juristischen und botanischen Spitzfindigkeiten, die in der Frage mündeten, was denn eine Hecke überhaupt ausmache und ob Bambus, juristisch betrachtet, überhaupt eine Hecke sei.

Ja, Bambus kann eine Hecke sein, beschied der BGH, auch wenn er nicht den Gehölzen, sondern der Familie der Süßgräser zuzuordnen ist. „Im allgemeinen Sprachgebrauch werden Hecken eher funktionell durch die von ihnen erzielte Abgrenzungs- und Schutzfunktion definiert, ohne diese Funktionen zugleich mit einer Höhenbegrenzung in Verbindung zu bringen“, heißt es in einer Pressemitteilung.

Der BGH bezieht sich auf das hessische Landesnachbarrecht, das bei einer Hecke von über zwei Metern Höhe lediglich einen Mindestabstand von 0,75 Metern zum Grundstück des Nachbarn vorschreibt. Eine verbindliche Obergrenze für die Höhe der Hecke ist jedoch im hessischen Nachbarschaftsgesetz – anders als in den Gesetzestexten anderer Bundesländer – nicht benannt. Und so wurde die klare Grenze, die ja eigentlich Streit verhindern soll, zum Dauer-Zankapfel.

Der „geschlossene Eindruck“ zählt.

Das Argument des Klägeranwalts, Kennzeichen einer Hecke sei regelmäßige Pflege und kein Wildwuchs, überzeugte die Richter des BGH nicht. Auch sein Versuch einer semantischen Umdeutung war eher kontraproduktiv:

Während die Gegenseite betonte, eine Hecke sei ein „lebendiges Element der Gartenbaukunst“, versuchte der Anwalt des Klägers, die Richterin davon zu überzeugen, dass eine Hecke ab einer bestimmten Höhe ihren rechtlichen Status als Hecke verlöre und als Baum zu betrachten sei – was den geforderten Mindestabstand vergrößern würde.

Jedoch: „Auf die genaue Art des Gehölzes und die genaue botanische Zuordnung“ komme es nicht an, verwies die Vorsitzende des 5. Zivilsenats Bettina Brückner. Entscheidend sei vielmehr, ob die Hecke einen „geschlossenen Eindruck“ mache und „eine Höhen- und Sichtbegrenzung vermittele“, was offenbar der Fall ist.

Ganz verloren hat der Kläger hinter der hessischen Bambushecke jedoch noch nicht. Der BGH wies den Fall zurück ans Oberlandesgericht Frankfurt – wegen eines Verfahrensfehlers. Offenbar fehlten verbindliche Kriterien für eine exakte Messung, sodass nach wie vor nicht klar ist, ob die Hecke tatsächlich den 75-Zentimeter-Abstand einhält. Steht sie näher an der Grenze, muss sie radikal gekürzt werden, dann sind nur noch zwei Meter Höhe erlaubt.

Quellen: bundesgerichtshof.de, tagesschau.de, zdf.de, sueddeutsche.de, mdr.de, rsw.beck.de, lto.de, t-online, wikipedia

Immobilie des Monats



Kriftel: Einfamilienhaus zentral und ruhig

Kurze Wege in die Stadtmitte und zur S-Bahn

Sie möchten gerne in einer verkehrsarmen Wohnumgebung (zukünftig Spielstraße) leben und dennoch mit wenigen Schritten im Ortszentrum von Kriftel sein? Dann sind Sie hier richtig!

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet gut 170 m² Wohnfläche über 2 Etagen sowie ca. 52 m² Nutzfläche. Es verfügt neben dem Kellergeschoss auch über eine Einzel-Garage mit einem weiteren PKW-Stellplatz direkt davor. Die Grundstücksgröße beläuft sich insgesamt auf 340 m².

Kaufpreis: € 699.000,--
+ 3,57% Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.

V, 150,50 kWh / (m²•a), Gültigkeitsdatum: 09.04.2035
Gas - Energieeffizienzklasse E

Wir sind für Sie da

Beim Verkauf Ihrer Immobilie begleiten wir Sie durch alle Phasen. Mit detailliertem Wissen optimieren wir den Verkaufspreis, entwickeln eine Verkaufsstrategie, unterstützen diese mit bewährten Werbemaßnahmen und machen Ihr Angebot weltweit zugänglich. Unsere Leistungen auf einen Blick:

- Bewertung & optimale Preisfindung
- Vermarktungsstrategie & Marketing
- Vorauswahl & Bonitätsprüfung der Interessenten
- Besichtigungs- und Finanzierungsabwicklung
- Vermittlung von Gutachtern & Servicepartnern
- Dokumentierte Übergabe des Objektes

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- ☐ meine Immobilie vermieten
- ☐ meine Immobilie verkaufen
- ☐ meine Immobilie bewerten lassen
- ☐ _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname _____ Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Nr. _____

PLZ und Ort _____

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

RE/Max Immobilienzentrale
Königstein
Kirchstrasse 9 (City-Arkaden)
61462 Königstein

