



RAYAK IMMOBILIEN®

# GRUND.SOLIDE

IMMOBILIEN FÜR GENERATIONEN



## Immobilienverkauf in Corona-Zeiten

Ist ein Verkauf jetzt sinnvoll oder ist es besser zu warten?

## Immobilien in unserer Region

Aktuelle Immobilienangebote & Kundengesuche

AUSGABE

01

FEBRUAR  
2021

## Neubauprojekt

Ihr persönlicher Lieblingsplatz:  
Neubau-Wohntraum mitten in Wegberg

## Gelebte soziale Verantwortung

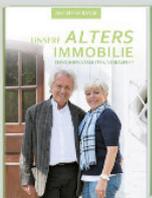
Immobilien-Pate für das Düsseldorfer Frauenhaus



# RAYAK IMMOBILIEN® GRUND.SOLIDE

## Expertenwissen-Vorträge Immobilien-Infos vom Profi

Jetzt  
anmelden  
und kostenlos  
teilnehmen!



### „Unsere Altersimmobilie“

Was mache ich mit meiner Immobilie im Alter?  
Umbauen? Vermieten? Verkaufen? Verrenten?  
Mittwoch, 17. März 2021, Beginn 18:00 Uhr.



### 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.



**Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl bitten wir um rechtzeitige Anmeldung.**

Telefon: 0211-9 93 46 38-0 oder E-Mail: [Info@rayak-immobilien.de](mailto:Info@rayak-immobilien.de)

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

# Herzlich willkommen bei RAYAK IMMOBILIEN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

endlich ist es soweit: wir freuen uns sehr, Ihnen heute die erste Ausgabe unseres Immobilienmagazins GRUND.SOLIDE zu präsentieren.

RAYAK IMMOBILIEN ist seit mehr als zehn Jahren als inhabergeführtes Unternehmen erfolgreich im Düsseldorfer Süden tätig. Wir begleiten jedes Jahr etwa 30 bis 40 Immobilientransaktionen in unserer Region – und zwar Verkauf, Vermietung oder Verrentung von Immobilien. Zu vielen Eigentümern pflegen wir sehr gute, oft sogar freundschaftliche Kontakte.



Mit unserem neuen Immobilienmagazin GRUND.SOLIDE möchten wir Ihnen, unseren Kunden und allen Immobilieninteressierten, ab sofort vier Mal im Jahr nicht nur jede Menge spannenden Lesestoff mit vielen Informationen aus der Region bieten, sondern Sie auch über die Entwicklung des Immobilienmarkts im Düsseldorfer Süden auf dem Laufenden halten. Aktuelle Themen aus der Immobilienwelt, wichtige Informationen für Mieter und Vermieter, Tipps für Käufer und Verkäufer runden unser Magazin ab. Ganz besonders wichtig ist uns als Düsseldorfer Unternehmen, soziale Verantwortung in unserer Stadt zu übernehmen – deshalb werden wir regelmäßig über unsere Spendenaktionen berichten. Aus Verbundenheit zu unserem Stadtteil zeigt das Cover der ersten Ausgabe das Schloss Benrath, zukünftig werden wir Ihnen an dieser Stelle ansprechende Immobilienbilder präsentieren.

Selbstverständlich finden Sie im Magazin auch stets Auszüge unserer aktuellen Immobilienangebote. Vielleicht entdecken Sie Ihre Wunschimmobilie? Oder Sie möchten sich einen Vorsprung bei der Immobiliensuche sichern? Dann lassen Sie sich bei uns als Suchkunde vormerken. Auf unserer Homepage können Sie sich unter dem Link <https://www.rayak-immo.de/kontakt/immobiliensuche> ganz einfach registrieren. Oder Sie folgen uns in den sozialen Medien – auf unserem Facebook-Account <https://www.facebook.com/RayakImmobilien> veröffentlichen wir die aktuellen Immobilienangebote zuerst. Und auch wenn Sie verkaufen oder vermieten möchten, sind wir jederzeit ein starker Partner an Ihrer Seite – dabei stehen Transparenz und Fairness für uns stets im Vordergrund.

Natürlich darf in unserem neuen Magazin ein Kreuzworträtsel nicht fehlen. Der Gewinner oder die Gewinnerin – hier lassen wir das Los entscheiden – erhält von uns einen Gutschein eines Einzelhändlers vor Ort. So können wir Ihnen eine Freude bereiten und gleichzeitig die Einzelhandelsgeschäfte unterstützen. Machen Sie also mit und schicken Sie uns die richtige Lösung!

Und weil die Digitalisierung nicht erst seit Beginn der Corona-Pandemie in aller Munde ist, können Sie selbstverständlich auch digital auf unserer Homepage durch unser Immobilienmagazin blättern – hier ist der entsprechende Link <https://www.rayak-immo.de/Magazin>

Für die zukünftigen Ausgaben haben wir bereits viele gute Ideen. Lassen Sie sich überraschen! Der erste Schritt ist gemacht – nun wird GRUND.SOLIDE wachsen. Wenn Ihnen unser Magazin gefällt, Sie Anregungen haben oder interessante Beiträge aus unserer Region beisteuern möchten, dann melden Sie sich gern bei uns – wir freuen uns darauf!

Angelina und Christian Rayak  
RAYAK IMMOBILIEN

## INHALT

Provisionsregelung	4
Unsere Altersimmobilie	8 – 9
Verkauf trotz Corona	12-13
Immobilienangebote	15
Neubau: „Lieblingsplatz“	16-17
Marktwert einer Immobilie	21
Rätsel Gewinnspiel	22
Soziale Verantwortung	23
Experten-Tipp: richtig heizen und lüften	26

# **Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer wird Gesetz**

## RDM-Essen informiert über neue Regelungen und Besonderheiten.

Ab 23. Dezember 2020 wird die Aufteilung der Maklerprovision beim Wohnimmobilienverkauf zwischen Verkäufer und Erwerber Gesetz. Damit wird die Bezahlung der Maklerleistung bundesweit vereinheitlicht.

**In vielen Regionen, wie etwa in Nordrhein-Westfalen (NRW), ist die Teilung bereits seit Jahrzehnten üblich. Es gibt aber auch Bundesländer wie Hamburg oder Hessen, in denen der Käufer die Maklerkosten komplett beziehungsweise zum Großteil begleicht.**

Aber auch in NRW gelten ab Ende des Jahres einige Besonderheiten, wie der Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen, erläutert. So müssen künftig Provisionsvereinbarungen zwischen Immobilienvermittler und Verkäufer beziehungsweise Kaufer in Textform abgeschlossen werden, also etwa per E-Mail, SMS, Fax oder Vertrag. Bislang hatten insbesondere Kaufinteressenten nicht unbedingt eine solche Vereinbarung getroffen. Entsprechend hoch war das juristische Streitpotenzial. „Die Neuregelung gibt Verbrauchern und Immobiliendienstleistern diesbezüglich mehr Sicherheit“, erläutert RDM-Vorsitzender Stefan Pásztor.

Künftig ist es zudem untersagt, dass der Veräußerer einen geringeren Provisionsanteil bezahlt als der Ersterer: Die Teilung muss fifty-fifty erfolgen. Je nach



Vertrag muss der Käufer erst zahlen, wenn aus einem Überweisungsbeleg des Verkäufers die Courtagöhe hervorgeht.

### **Nur Wohnungen und Einfamilienhäuser von Regel betroffen**

Die Regelung betrifft Eigenheime und Wohnungen, die Verbraucher zur Selbstnutzung beziehungsweise zur Vermietung kaufen. Sie gilt nicht für Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Auch Grundstücke und Gewerbeimmobilien wie Bürogebäude oder Produktionshallen sind außen vor. Für diese dürfen die Provisionsvereinbarungen frei getroffen werden. Erwirbt ein Unternehmen über einen Makler eine Immobilie, können dabei ebenfalls zwischen den Vertragspartnern die Modalitäten der Courtagzahlung frei vereinbart werden. Denn dabei handelt es sich um ein Business-to-business-Geschäft, bei dem kein Verbraucher involviert ist.

Quelle RDM: <https://rdm-essen.de>



**SONJA KALB**  
ABSTRAKTE KUNST

[WWW.SONJAKALB.COM](http://WWW.SONJAKALB.COM)



*Wir beraten · planen · realisieren* **Benrather  
Küchenstudio**  
GmbH

*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](http://www.benrather-kuechenstudio.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-immoo.de](http://www.rayak-immoo.de). Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie unter [www.rayak-immoo.de](http://www.rayak-immoo.de).

Der südlich gelegene Stadtteil Benrath zählt mit rund 16.000 Einwohnern zu den gehobenen Lagen Düsseldorfs und besticht durch seine Mischung aus modernem, urbanem Lebensstil und geschichtsträchtigem Stadtbild mit zahlreichen charmanten Gründerzeitbauten. Benrath bietet ein Plus an Lebensqualität durch unter anderem eine Vielfalt an landschaftlichen Highlights. Rund zehn Kilometer südöstlich des Düsseldorfer Zentrums

gelegenen, erstreckt sich der Stadtteil vom wunderschönen Rhein bis hin zur Stadtgrenze von Hilden, einer attraktiven Nachbarstadt. Die Uferpromenade mit langen Spazierwegen und den weitläufigen Rheinauen, der imposante Park des wohl bekannten Benrather Rokokoschlusses von Kurfürst Carl Theodor von der Pfalz, das nahegelegene mittelalterliche Zons und nicht zuletzt das Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe bieten allerhand Möglichkeiten, um die Seele baumeln zu lassen. Eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung garantiert dieser traditionelle Stadtteil mit zahlreichen Vereinen und Sportstätten wie z. B. dem großen Hallen- und Freibad, verschiedenen Sportclubs, einem eigenen Eisstadion und einem vielfältigen Kulturprogramm. Die ideale Infrastruktur lässt in Benrath keine Wünsche offen - in der beschaulichen Fußgängerzone im historischen Stadtkern finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten mit einer Vielfalt an individuellen Geschäften, ausgefallenen Boutiquen und dem beliebten Wochenmarkt. ...

**mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 409.000 €

**Käufercourtage:** provisionsfrei

**Baujahr:** 1995

**Wohnfläche ca.:** 82,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Energieausweis:** Verbrauch

**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 61,00

kWh/(m<sup>2</sup>\*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-immo.de](http://www.rayak-immo.de)  
BITTE STELLEN SIE BEI INTERESSE ZUR IMMOBILIE AUSSCHLIESSLICH EINE ANFRAGE ÜBER UNSERE HOMEPAGE [www.rayak-immo.de](http://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 Schöne Eigentumswohnung befindet sich in der vierten von sechs Etagen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit achtzehn Parteien. Der beliebte Stadtteil Urdenbach befindet sich im Süden von Düsseldorf und grenzt nördlich an den Stadtteil Benrath und im Osten an Garath. Die südliche Grenze von Urdenbach wird vom Altrheinbett begrenzt. Die anderen Stadtteile sind bequem über sechs verschiedene Buslinien zu erreichen und die Stadt Zone ist über eine Fähre angebunden. Nur hier die weiteren Informationen [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de) ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 430.000 €  
**Käufercourtage:** 3,00 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1974  
**Wohnfläche ca.:** 105,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Fernwärme  
**Endenergiebedarf:** 150,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Angela Meyer  
☎ 0211-99346380



# Unsere Altersimmobilie

## Die optimale Lösung.

Ist die Immobilie überhaupt altersgerecht und – wenn nicht – wie kann der richtige Weg zu einer möglichst optimalen Lösung gefunden werden?

Viele ältere Eigentümer haben längst erkannt, dass ihre Immobilie – meistens das Einfamilienhaus, in dem sie früher gemeinsam mit ihren Kindern gelebt haben – ihnen inzwischen das eine oder andere Problem bereitet. Sie wissen auch, dass sie handeln müssen, aber sie wissen nicht genau, was zu tun ist. Denn es ist in den meisten Fällen ein langer Weg zur altersgerechten Immobilie, ganz egal, ob das eigene Haus entsprechend umgebaut wird, ob eine Immobilienverrentung eine Lösung sein kann oder ob die Eigentümer sich zur Vermietung oder zum Verkauf entscheiden und den Umzug, etwa in eine barrierefreie Eigentumswohnung, wagen.

Fast alle Eigentümer haben mit zunehmendem Alter ähnliche Probleme und Schwierigkeiten. Zunächst einmal wird die Immobilie nach dem Auszug der Kinder zu groß für zwei Personen. Oft stehen zwei bis drei Zimmer leer und werden nicht mehr benötigt. Auch ein großer Garten macht irgendwann zu viel Arbeit. Zudem können die Treppen im Haus schnell zum Hindernis werden, wenn die Eigentümer nicht mehr gut zu Fuß sind.

Die meisten Einfamilienhäuser wurden in den 1960er und 1970er Jahren ähnlich gebaut, Schlafzimmer und Bad sind in der ersten Etage untergebracht, Hauswirtschaftsräume befinden sich im Keller – es ist also immer notwendig, Treppen zu steigen. Darüber hinaus sind vielleicht auch so manche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten im Laufe der Jahre vernachlässigt worden, und die Angst vor großen Reparaturen steigt. Denn in alten Häusern ist auch jenseits der jährlich anfallenden Wartungsarbeiten immer damit zu rechnen, dass etwas kaputtgeht. So manche Eigentümer fragen sich, ob überhaupt genügend Rücklagen vorhanden wären, wenn plötzlich größere Reparaturen notwendig würden – beispielsweise wegen einer defekten Heizungsanlage oder eines undichten Dachs. Zudem steigen die Nebenkosten meistens unauhör-



lich. Um die richtige Lösung zu finden – wobei das vorrangige Ziel immer sein sollte, die Lebensqualität mindestens beizubehalten, besser noch, sie zu steigern – ist es ratsam, so viele Informationen wie möglich zusammenzutragen. Hierbei können Experten wie etwa Architekten, Gutachter oder Immobilienmakler behilflich sein. Wenn ältere Eigentümer also irgendwann feststellen, dass ihr Haus ihnen mehr Arbeit als Freude bereitet, sie vielleicht sogar daran hindert, Reisewünsche in die Tat umzusetzen, wird es Zeit, diese Experten um Rat zu bitten.

Zunächst sollte man sich einmal bei einem Fachmann erkundigen, welche Umbauten in der eigenen Immobilie überhaupt möglich und sinnvoll wären, damit man es künftig ein wenig leichter hat. Und natürlich ist es wichtig herauszufinden, welche Kosten entstehen würden, denn die meisten älteren Eigentümer können oder wollen sich allzu große Investitionen nicht mehr leisten. Ein wichtiges Thema, wenn man über Umbauten nachdenkt, ist natürlich die Barrierefreiheit – und hier ist nicht unbedingt alles, was möglich ist, auch sinnvoll. Das richtige Augenmaß spielt eine große Rolle. So können bei geschickter Umgestaltung eines Badezimmers Bewegungsflächen durchaus kleiner ausfallen als die DIN 18040, also die Norm „Barrierefreies Bauen“, empfiehlt und sind dennoch für die meisten älteren Menschen völlig ausreichend. Deshalb lautet die dringende Empfehlung an Eigentümer, die um-

bauen möchten, sowohl Planung als auch Durchführung den entsprechenden Experten zu überlassen, die sich auf dieses Thema spezialisiert haben – von ihnen lässt sich auch ein realistischer Kostenüberblick erwarten. Zudem sollten Umbaumaßnahmen vorausschauend geplant werden, denn so lange die älteren Immobilienbesitzer selbst noch fit und gesund sind, lässt sich die oftmals anstrengende Umbauphase nicht nur leichter bewältigen, die neue Bequemlichkeit kann auch länger genutzt werden.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Eigentümer sich darüber im Klaren sind, dass durch die notwendigen Investitionen nicht unbedingt eine Wertsteigerung der Immobilie erreicht wird. Ein späterer Käufer honoriert sicher Annehmlichkeiten wie eine bodengleiche Dusche oder einen schwellenfreien Zugang zur Terrasse, aber einen Duschklapsitz, Haltegriffe an der Dusche oder gar einen Treppenlift lassen jüngere Käufer gleich wieder entfernen oder umbauen. Entscheidend ist stets der Gesamteindruck, den die Immobilie hervorruft.

Und weil Umbauten in der Regel teuer sind, sollten ältere Eigentümer auch darüber nachdenken, ob sie vielleicht woanders – etwa in einer barrierefreien Wohnung – mindestens genauso gut, vielleicht sogar viel besser, leben könnten. Ein Verkauf der Immobilie sollte also durchaus ins Auge gefasst werden. Und dafür ist es wichtig zu erfahren, was das eigene Haus überhaupt wert ist. Hier kann ein Makler helfen, der eine Marktwertermittlung der Immobilie vornimmt, die nicht nur die Wohnlage, in der sie sich befindet, berücksichtigt. Er bezieht nämlich aufgrund seiner Erfahrung auch in der jüngeren Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte in seine Berechnung mit ein. Manche Makler führen eine solche Marktwertermittlung kostenfrei durch, andere berechnen eine Schutzgebühr, die später bei Auftragserteilung verrechnet wird. Durch einen Makler erfahren die Eigentümer sowohl den Verkaufspreis, den sie für ihre Immobilie erzielen könnten als auch eine mögliche monatlich zu erzielende Miete und können überlegen, welche Möglichkeit eher infrage kommt. Zudem ist ein Makler auch Experte für die Vermarktung einer Immobilie, damit ein möglichst hoher Verkaufspreis erreicht wird. Dazu gehört – neben guten Fotos und einem aussagekräftigen Exposé – eine adäquate Präsentation des Hauses, beispielsweise mithilfe von profes-

sionellem Home Staging, einer verkaufsfördernden Maßnahme ähnlich einer Schaufensterdekoration für die gesamte Immobilie. Dass ein Makler – wenn die Entscheidung für einen Verkauf und damit einen Umzug fällt – auch bei der Suche nach einer altersgerechten Wohnung helfen kann, versteht sich von selbst.

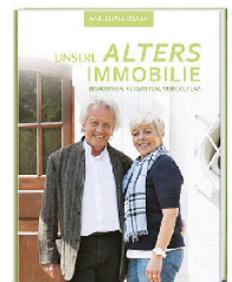
Neben Verkauf und Vermietung kann übrigens auch die Immobilienverrentung infrage kommen. Zwar verkaufen Eigentümer ihr Haus in diesem Fall auch, bleiben aber weiterhin darin wohnen. Zudem lässt sich der entsprechende notarielle Vertrag frei gestalten, man kann beispielsweise eine größere Einmalzahlung bekommen und den Rest dann als monatliche Rente, die auf Basis des Verkehrswerts der Immobilie ausgerechnet und sogar an die Inflationsrate angepasst werden könnte. Selbstverständlich würde man sich ein lebenslanges Wohn- oder Nießbrauchrecht in den Vertrag schreiben lassen. Wer diesen – etwas komplizierten – Weg gehen möchte, sollte das nur mit fachlicher Unterstützung tun.

Für welche Lösung sich ältere Eigentümer auch entscheiden – mithilfe der entsprechenden Experten gelingt es sicher, die beste Lösung für die Zukunft zu finden. So kann ein Umzug in eine passende Ei-



gentumswohnung das Leben sehr erleichtern, wenn man ein wenig auf Bequemlichkeit achtet. Das können pflegeleichte Oberflächen und gut erreichbarer Stauraum in der Küche oder eben die bodengleiche Dusche im Bad sein.

**...Sie möchten mehr erfahren  
oder das Fachbuch für 19,90 €  
direkt bestellen?  
Tel.: 02 11/9 93 46 38-0**



40591 DÜSSELDORF  
Objekt-Nr.: 1603-AM

### Grund zum Glückhsein!

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Rarität in begehrter Wohnlage von Düsseldorf zum Kauf anbieten zu dürfen. In einer gehobenen, ruhigen Wohnstraße von Wersten befindet sich unser 533 qm großes Grundstück, welches einen neuen Besitzer sucht. Die Fläche ist ca. 13,6 Meter breit und ca. 39 Meter tief. Das gepflegte Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über ein an das rechte Grundstück angrenzende Baufenster. Mögliche Bebauung wäre ein Doppelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen. Angrenzend ist im vorderen Fenster die Errichtung einer Garage möglich bzw. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 480.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Grundstück ca.:** 533,00 m<sup>2</sup>

Angela Meyer  
☎ 0211-99346380



40597 DÜSSELDORF / BENRATH  
Objekt-Nr.: 1664-CR

### Nobel residieren am Benrather Rheinufer

Eine Wohnung, wie sie nur selten auf den Markt kommt! Diese anspruchsvolle Erdgeschoss - Wohneinheit überzeugt nicht nur durch eine gehobene Innenausstattung, sondern auch durch die zurückgezogene, exponierte Wohnlage am Rheinufer Benraths. Auf großzügigen ca. 140 Quadratmeter Wohnfläche bieten Wohnraum, zwei Schlafzimmer, einen Küchenraum, zwei Badezimmer nebst Gäste-WC für ein hohes Maß an Wohnkomfort. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.de) ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 1.850,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1996  
**Wohnfläche ca.:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 129,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** C

Angela Meyer  
☎ 0211-99346380

41466 NEUSS / REUSCHENBERG  
Objekt-Nr.: VK\_1358-AR

### Architektenhaus mit Atrium-Garten und Poolanlage

Bei der hier angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein seltenes Kleinod in idyllischer Lage von Neuss - Reuschenberg. Das Gebäude wurde 2002 erbaut und verfügt über 2 Etagen, so wie eine zu Hobbyzwecken ausgebauten Dachgalerie. Hier könnte z.B. auch ein Atelier seinen Platz finden. Beheizt wird das Objekt über eine Gas - Fußbodenheizung und es verfügt über eine zentrale Warmwasserversorgung. Erdgeschoss (ca. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 665.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 2002  
**Grundstück ca.:** 420,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 201,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 7  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 88,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Angelina Rayak  
☎ 0211-9 93 46 38-0



# Schoco-laden

*Götter genießen Ambrosia; Menschen Schokolade.  
Längeres Leben verleih' n beides den Göttern und uns.  
(B. Anforisi, Venedig 1771)*



**DAS FACHGESCHÄFT FÜR „FAST ALLES“  
RUND UM SCHOKOLADE VON DEN BESTEN CHOCOLATIERS:  
PRALINEN, SCHOCOTAFELN UND FEINKOST -  
SOWIE BESONDERE GESCHENKARTIKEL.**

Schoco-laden - Jochen Scharf Friedhofstr. 5 - 40597 Düsseldorf-Benrath - Tel: 0211 - 59824453 - [www.js-schocoladen.de](http://www.js-schocoladen.de)  
Mo.: geschlossen | Di. - Fr.: 11:00 - 17:00 Uhr | Sa.: 10:00 - 14:00 Uhr

## 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.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**

**Mietpreis:** 1.640,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 2021

**Wohnfläche ca.:** 116,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Energieausweis:** Verbrauch

**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 226,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** G

Angela Meyer

☎ 0211-99346380



**Bernd Teitscheid**

Rechtsanwalt

## §chwerpunkte

Mietrecht

Immobilienrecht

Erbrecht

Familienrecht

Itterstraße 8  
40589 Düsseldorf  
Tel. 0211 / 7705090  
Fax 0211 / 7705092



[www.rechtsanwalt-teitscheid.de](http://www.rechtsanwalt-teitscheid.de)

## Verkauf trotz Corona

# Der Düsseldorfer Immobilienmarkt ist auf Wachstumskurs, und der Immobilienverkauf lohnt sich

Viele Eigentümer in der Landeshauptstadt, die den Verkauf ihrer Immobilie planen, stehen vor der Frage, ob ein Verkauf jetzt – während der Corona-Krise – sinnvoll ist oder ob es besser wäre, zu warten. Mit unseren Informationen und Videoberatungen möchten wir Ihnen diese Entscheidung erleichtern.

Düsseldorf verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft sowie über große wirtschaftliche Stabilität. Die NRW-Landeshauptstadt gehört neben Berlin, Hamburg oder München zu den sieben größten Städten in Deutschland, den so genannten „Big Seven“. Viele Unternehmen haben ihren Sitz in Düsseldorf, was in den vergangenen Jahren zu deutlich gestiegenen Einwohnerzahlen führte. So sind besonders viele junge Familien in die Stadt gezogen. Steigende Einwohnerzahlen führen zu steigender Immobiliennachfrage und damit einhergehend zu steigenden Preisen, sodass sich der Düsseldorfer Immobilienmarkt nach wie vor auf Wachstumskurs befindet. Trotz der Corona-Krise ist die Nachfrage weiterhin



hoch – wer seine Immobilie verkaufen möchte, sollte also diesen günstigen Zeitpunkt nutzen. Denn niemand weiß, wie lange diese Krise noch anhalten und ob sie nicht dann doch irgendwann auch den Immobilienmarkt erreichen wird.



Die Gründe für den Verkauf der eigenen Immobilie sind – ganz unabhängig von der aktuellen Situation – vielfältig und haben in der Regel damit zu tun, dass sich die Lebenssituation der Eigentümer im Laufe der Zeit verändert hat. So ist gerade für ältere Eigentümer oftmals das Haus zu groß geworden, die Kinder sind längst ausgezogen, und einige Zimmer stehen leer. Vielleicht passt eine barrierefreie Eigentumswohnung inzwischen viel besser. Auch eine Trennung oder Scheidung oder eine berufliche Neuorientierung – vielleicht in einer anderen Stadt – können dazu führen, dass ein Umzug nötig wird und deshalb die Immobilie verkauft werden soll. Und wer eine Immobilie, möglicherweise das Elternhaus, geerbt hat, möchte dieses vielleicht auch nicht unbedingt selbst nutzen, sondern lieber verkaufen und den Erlös anderweitig verwenden.



Wer verkaufen möchte, hat viele Fragen und muss vieles bedenken – von steuerlichen Aspekten über eine mögliche Verrentung bis hin zu der Überlegung, wie ein Verkauf in der aktuellen Krisensituation überhaupt sicher möglich ist. Können alle für einen Verkauf notwendigen Unterlagen möglicherweise auch digital zur Verfügung gestellt werden und welche genau sind eigentlich erforderlich? Unsere Videoberatungen helfen Ihnen bei der Beantwortung Ihrer Fragen.

Durch die aktuellen Corona-Beschränkungen hat sich natürlich die tägliche Arbeit der Immobilienmakler stark verändert. Dass die Gesundheit unse-

rer Kunden und Mitarbeiter dabei für uns immer im Vordergrund steht, versteht sich von selbst. So bekommt, wer Interesse an einer bestimmten Immobilie hat, zunächst einmal ein ausführliches Exposé und kann sich sein Wunschobjekt darüber hinaus bei einem virtuellen 360 Grad Rundgang zu Hause am eigenen PC ganz in Ruhe anschauen. Im Anschluss werden telefonisch oder per Videoberatung alle Fragen beantwortet – und erst danach wird dann ein Besichtigungstermin vereinbart, bei dem dann selbstverständlich alle notwendigen Hygieneregeln eingehalten werden. So muss niemand Angst vor Ansteckung haben und Käufer und Verkäufer können die Termine entspannt wahrnehmen.

40597 DÜSSELDORF - BENRATH  
Objekt-Nr.: 1632-AM

### Gartenidylle in Benrath!

Zum Erwerb steht ab sofort diese wunderschöne 3 - Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Wohnlage von Düsseldorf - Benrath. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit neun Einheiten und ist in den vergangenen Jahren immer wieder modernisiert und aufgefrischt worden. Der Zustand ist somit als besonders gepflegt zu bezeichnen. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.de) ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 350.000 €  
**Käufercourtage:** 3,48 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1960  
**Wohnfläche ca.:** 89,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 154,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Angela Moser  
☎ 0211-99346380



40231 DÜSSELDORF / LIERENFELD  
Objekt-Nr.: 1652-AM

### Absoluter Familientraum!

Herrlich viel Raum zur Entfaltung für Groß und Klein bietet dieses moderne, schmucke Reihemittelhaus in beliebter Lage von Lierenfeld. Um 1929 wurde das hier angebotene zweistöckige Reihemittelhaus mit Satteldach in Süd - West-Ausrichtung erbaut, jedoch um 2003 aufwendig saniert inkl. neuer Haustechnik und neuen Bädern. Durch eine erneute, kürzliche Renovierung präsentiert sich die Fläche besonders gepflegt und sofort bezugsfertig. Weitere Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.de) ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 550.000 €  
**Käufercourtage:** 3,48 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1929  
**Grundstück ca.:** 338,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 102,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 144,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Angela Moser  
☎ 0211-99346380

40599 DÜSSELDORF / REISHOLZ  
Objekt-Nr.: 1638-AM

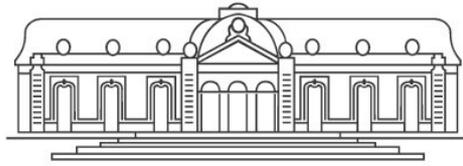
### Endlich ins Eigenheim!

Wir freuen uns, Ihnen heute dieses ansprechende Reihemittelhaus mit zwei PKW - Stellplätzen in beliebter Wohnlage von Düsseldorf - Reisholz anbieten zu dürfen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße und wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet. Auf rund 140 qm Fläche gibt es einen großzügigen Wohnraum mit Zugang auf die Terrasse, jeweils ein Flurbereich im Erd- und Obergeschoss, eine Küche, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmer, wie auch ein Wannenbad. Zusätzlich gibt es im Dachgeschoss einen vielseitig nutzbaren Raum mit Dachterrasse und weiterem Wannenbad. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 440.000 €  
**Käufercourtage:** 3,48 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1980  
**Grundstück ca.:** 133,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 141,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 5  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 66,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** B

Angela Moser  
☎ 0211-99346380





## RAYAK IMMOBILIEN® GRUND.SOLIDE

Wir haben  
den richtigen  
Käufer für Ihre  
Immobilie!

### Kundengesuche zum Kauf

Solventes Akademiker-Ehepaar sucht **Eigentumswohnung** in ruhiger Lage mit Balkon/Terrasse und separatem Arbeitszimmer. Größe ca. 100 m<sup>2</sup>, gern PKW-Stellplatz falls vorhanden.



Junior-Manager sucht **repräsentative Maisonette-Wohnung** mit ausreichend Platz für späteren Familienzuwachs. Angestrebte Größe ca. 100-120 m<sup>2</sup>, Balkon/Loggia.



Pensionierter Beamter sucht **vermietete Eigentumswohnung als Kapitalanlage** oder freistehende Eigentumswohnung mit der Option auf Vermietung. Gesucht wird in der Größenordnung 80-100 m<sup>2</sup>.



**Sprechen Sie uns an.** Telefon: 0211-9 93 46 38-0 oder E-Mail: [Info@rayak-immobilien.de](mailto:Info@rayak-immobilien.de)



*Ausgezeichnet als  
Top-Makler 2018  
und 2019 durch  
FOCUS Spezial:  
Marion Müller-Platz*

## Immobilien- Beratung mit Herz und Verstand

Zuhause ist mehr als ein Wort. Denn das Zuhause des Menschen ist der Ort, an dem er sich sicher und geborgen fühlen kann. Deshalb ist die Wahl des Zuhauses eine wichtige Entscheidung, bei der guter Rat gefragt ist. Bei der engagierten Immobilienmaklerin Marion Müller-Platz stehen Ihre Bedürfnisse an erster Stelle.



Marion Müller-Platz weiß, dass Ihre Zufriedenheit und Ihr Gefühl von „Zuhause“ die wichtigsten Aspekte eines erfolgreichen Geschäftes sind. Auch bei der Vermittlung eines geeigneten Käufers oder Mieters für Ihre Immobilie oder Wohnung überlässt sie nichts dem Zufall. Denn zum Menschenkenntnis kommen Sachverstand und Expertise. Zertifiziert in der Bewertung von Immobilien und geschult als Expertin im Bereich der zunehmend geforderten Barrierefreiheit weiß sie, worauf es ankommt.

**„Wohnen Sie heute so, dass Sie  
sich morgen noch wohlfühlen?“**

**Marion Müller-Platz weiß, was bei Ihrer Immobilienwahl wichtig ist.**

Das Zuhause darf nicht zur Last werden. Deshalb ist man gut beraten, sich angesichts möglicher Veränderungen im Leben frühzeitig Gedanken zu machen. In Marion Müller-Platz finden Sie eine Ansprechpartnerin, die zuhört und die richtigen Fragen stellt, bevor sie die für Sie passenden Angebote macht.

## „Ich finde mit Ihnen gemeinsam Ihren persönlichen Lieblingsplatz.“

Die solide Basis einer guten Immobilienberatung ist immer eine hohe fachliche Kompetenz. Doch zusätzlich sind Verständnis, Fingerspitzengefühl und Menschenkenntnis erforderlich. Marion Müller-Platz möchte, dass ihre Kunden jederzeit das gute Gefühl haben, die richtige Entscheidung getroffen zu haben – ob Kauf oder Verkauf. Denn die erfahrene Maklerin weiß, dass eine Immobilie kein reines Gebäude ist, sondern ein ganz persönlicher Lieblingsplatz zum Leben und Wohlfühlen.



Jeder hat einen Lieblingsplatz – idealerweise auch der Platz, an dem man wohnt. Marion Müller-Platz verfolgt mit dem Lieblingsplatz-Projekt einen Wohntraum mitten in Wegberg.

Im Herzen der Stadt an der Karmelzergasse entsteht ein Wohngebäude mit zehn exklusiven Wohnungen zwischen 51 und 130 Quadratmetern, wahlweise mit Loggia, Balkon, Garten oder Dachterrasse. Die Lage in der sich derzeit entwickelnden Innenstadt lässt nichts zu wünschen übrig: in der Fußgängerzone mit kurzen Wegen zum Arzt oder Apotheke zum Wochenmarkt oder Einkaufsbummel oder zu einem Spaziergang im nahen Park. Bei Interesse an einer der schicken Eigentumswohnungen in zentraler Lage wenden Sie sich direkt telefonisch an Marion Müller-Platz unter 02434 24442.



**Marion Müller-Platz**  
Immobilien GmbH & Co. KG  
Am Bachmannsgraben 2  
41844 Wegberg  
Telefon 02434 24442  
marion@mueller-platz.de  
[www.mueller-platz.de](http://www.mueller-platz.de)

Ein Video, Animationen und Infos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.mueller-platz.de/liebingsplatz.xhtml](http://www.mueller-platz.de/liebingsplatz.xhtml) Oder Sie scannen einfach den QR-Code.



# *Immobilienverkauf*

## Schnell. Sicher. Zum Spitzenpreis!

Mit Ihrer Immobilie verbinden Sie viele unvergessliche Momente? Sie ist Ihr Zuhause und ein wertvoller Vermögensbaustein? Dann verdient sie auch den besten Preis und ein maßgeschneidertes Marketingkonzept.

### **Unsere 10 Schritte für Ihren sicheren Verkauf zum Spitzenpreis:**

#### **1. Umfangreiche Erstberatung**

Käufer und Verkäufer, Wohn- und Geschäftsidee: Alles sollte bestens zueinander passen, damit ein fairer, für alle zufriedenstellender Transfer zustande kommt. Darum bemühen wir uns schon beim Erstgespräch um eine gründliche Bestandsaufnahme Ihrer Wünsche: Nur was klar und präzise angebahnt wird, kann nachhaltig gelingen.

#### **2. Professionelle Marktwertermittlung**

Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, müssen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie kennen. Wir ermitteln diesen professionell, finden die geeignete Zielgruppe heraus und können so den richtigen Verkaufspreis festlegen.

#### **3. Wirksames Marketingkonzept**

Um für Ihre Immobilie die Aufmerksamkeit der richtigen Zielgruppe und Kaufinteressenten zu wecken, bewerben wir sie mit vielfältigen Instrumenten auf einer Vielzahl an Kanälen gleichzeitig. Exposé, Fotos, Anzeigen, Schilder, Flyer – unsere klassischen Werbemittel bilden die optimale Grundlage für den richtigen Marketingmix.

#### **4. Überzeugendes Home Staging**

Damit Ihre Immobilie einen neuen Besitzer findet, muss er darin schon bei der ersten Besichtigung sein neues Zuhause erkennen können. Mit unserem Home-Staging richten wir Ihre Immobilie so her, dass sich Interessenten darin wiederfinden.





#### 5. Professionelle Immobilienfotografie

Professionelle Fotos vermitteln schon vorab einen realistischen Eindruck – und reduzieren die tatsächlichen Termine spürbar.

#### 8. Wöchentlicher Überblick des Verkaufsstatus

Über alle Marketingaktivitäten informieren wir Sie regelmäßig und transparent, sodass Sie immer den aktuellen Stand Ihres Verkaufsauftrages kennen.

#### 6. 360° Online-Besichtigung

Wir fertigen von Ihrer Immobilie eine virtuelle 360-Grad-Besichtigung an, mit der sich Interessenten jederzeit und bequem vom heimischen PC, Tablet oder Smartphone einen realistischen ersten Eindruck verschaffen können. So sparen Sie und Ihre Interessenten wertvolle Zeit, und die Zahl der echten Besichtigungen wird auf ein Minimum begrenzt.



#### 9. Umfassende Rundumbetreuung

Bei Fragen oder Schwierigkeiten der Vertragsgestaltung und der Organisation eines reibungslosen Notarservices sind Sie bei uns in zuverlässigen Händen. Was auch immer für Ihren Verkauf zu tun ist, wir übernehmen das!

#### 7. Auswahl der bonitätsgeprüften Käufer

Solidität und Bonität lassen sich nachweislich prüfen. In diesem Sinne beraten und unterstützen wir Sie bei der Auswahl des perfekten Interessenten – und bauen entbehrlichen Konflikten vor.

#### 10. Service nach dem Verkauf

Wir kümmern uns um die reibungslose Übergabe Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung mitsamt Schlüssel, lesen alle Zählerstände ab und halten die Übergabe in einem einwandfreien Protokoll fest. So beugen Sie eventuellen Missverständnissen oder späteren Fragen wirksam vor und sind auch langfristig auf der sicheren Seite.

#### Wir sind persönlich für Sie da!

Haben Sie Fragen? Oder wünschen Sie eine persönliche Beratung? Sprechen Sie uns an.  
 RAYAK IMMOBILIEN | Tel.: 0211-993 46 38-0 | info@rayak-immobilien.de | www.rayak.de



40599 DÜSSELDORF-HASSELS | Objekt-Nr.: 1681-AM

## Lebenswert liebenswert!

Diese wunderschöne 2 - Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragen - Stellplatz in bester Nachbarschaft von Düsseldorf - Hassels wird ab sofort zum Erwerb angeboten. Auf 71,17 qm Wohnfläche gibt es ein Wohn-, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Abstellraum nebst Duschbad und zwei Balkone. Besonders praktisch Sowohl eine Vermietung als auch ein Selbstbezug wäre zeitnah durch den neuen Eigentümer möglich. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de). Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de). Düsseldorf Hassels liegt im Süden der Stadt Düsseldorf und hat ca. 17.000 Einwohner. Die Nähe zu den Stadtwäldern Eller,

Hasseler und Benrather Forst, dem Unterbacher See sowie dem Stadtwald Hilden sorgen für einen hohen Freizeitwert. Hier kommen Freizeitsportler und Camper voll auf Ihre Kosten. Wegen der großen Grün- und Waldflächen - sie bedecken fast die Hälfte des Stadtteils - siedelten sich im vergangenen Jahrhundert vorzugsweise höhere Angestellte der Industriebetriebe in Wersten, Holt- hausen und Reisholz hier an. Mittlerweile ist zwischen den Wohn- und Waldgebieten die Autobahn A59 entstanden. Diese ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Städte Hilden und Monheim. Die Düsseldorfer Innenstadt erreicht man mit dem PKW in wenigen Minuten. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 238.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1983  
**Wohnfläche ca.:** 71,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 163,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Angela Meyer  
 ☎ 0211-99346380



## Welchen Wert hat die eigene Immobilie eigentlich?

**Den richtigen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, gehört zu den Aufgaben von Immobilienexperten**

Zu den wichtigsten Aufgaben beim Verkauf einer Immobilie – sei es nun ein Haus oder eine Wohnung – gehört es, den richtigen Preis zu ermitteln. Doch die Bewertung beispielsweise eines Einfamilienhauses ist – ohne über entsprechende Erfahrungen zu verfügen – nicht ganz einfach und birgt die Gefahr der Fehleinschätzung, denn viele Faktoren beeinflussen den Wert. Dazu gehören neben der Wohnfläche, dem Zustand des Dachs, den jeweiligen Baujahren von Heizung, Elektronik und Fenstern auch die aktuellen energetischen Anforderungen. Oft wird dabei versucht, den Wert der Immobilie durch Vergleiche abzuleiten. Dabei sollte aber beachtet werden, dass sich Immobilien nie vollständig miteinander vergleichen lassen. Jedes Haus, jede Wohnung ist für sich einzigartig. Zudem ist es bei Vergleichen oft nicht möglich, wesentliche Einflussfaktoren wie eben technische Ausstattung oder energetischen Zustand, miteinander ins Verhältnis setzen. Darüber hinaus erfordert ein Vergleich exakte Kenntnis über die Vergleichsimmobilie, also auch über deren Ausstattung und Renovierungsinvestitionen der letzten zehn bis 15 Jahre.

Dass Wohnimmobilien in Deutschland während einer Zeitspanne von 100 Jahren durchschnittlich etwa vier Mal verkauft werden, wissen Experten wie das erfahrene Team von Rayak Immobilien. War es vor einigen Jahren in der Regel der Erbfall, so sind Verkaufsgründe heute häufig Trennungen und Scheidungen oder beruflich bedingte Ortsveränderungen. Wer in solchen Fällen möglichst schnell, also unter Druck verkaufen muss, ist meistens zu höheren Preiszugeständnissen bereit.

Worin liegt nun die Herausforderung, den Wert einer Immobilie zu ermitteln? Bei der Bewertung von Bestandsimmobilien ist es schwierig, von den ehemaligen Baukosten auf den heutigen Wert zu schließen,



denn sowohl die Qualität der Bausubstanz als auch die Herstellungskosten haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Man denke dabei etwa an Themen wie Energieeffizienz, Brandschutz oder ökologische Baustoffe. Berücksichtigt werden sollte auch, dass der ideelle Wert einer Immobilie nicht unbedingt mit ihrem aktuellen Marktwert übereinstimmen muss. Was den Eigentümern lieb und teuer ist, muss dem Käufer noch lange nicht gefallen. Oft fallen einem Eigentümer nämlich kleinere Mängel nach einer gewissen Zeit kaum mehr auf oder er hat sich daran gewöhnt. Dies können beispielsweise das Garagentor sein, das sich nicht mehr abschließen lässt oder die Außenlampe, die schon länger nicht mehr funktioniert. Für den Käufer sind das aber durchaus wichtige Gründe, einen günstigeren Preis zu verlangen.

Hier kann der Blick externer Profis helfen, die wertvollen Tipps zur Optimierung oder Aufbereitung geben können – denn der ideelle Wert einer Immobilie sowie persönliche Gefühle dürfen bei der Wertermittlung keine Rolle spielen. Ihr Marktwert sollte daher möglichst von einem erfahrenen Makler oder Sachverständigen ermittelt werden, der die Marktsituation genau kennt. Ein solcher Experte wird nämlich nicht nur die Wohnlage, sondern darüber hinaus auch in der jüngeren Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte in seine Berechnungen mit einbeziehen. Auf diese Art und Weise erhält der Verkäufer einen realistischen Wert seiner Immobilie.



# Rätselhaftes Mitmachen und gewinnen.

Zertifikat für Wohngebäude	Keller- etage	langhaarige Märchen- gestalt	End- punkt des Rennens	herment	witzige Film- scene	fest, haltbar	Projek- tions- gerät	Spielab- schnitt beim Basebal	balti- sches Volk	Ex-Frau von Prinz Charles † (Lady ...)	sehr hohes Gebäude						
				2					span- gehoben: Herr								
Habichts- schwamm	niederl. Stadt: (Den ...)		knapp, wenig Raum- lassend		Abk.: absolute Atmos- phäre		Stück Mitbesitz				Abk.: Ost- südost						
					Inter- nats- zögling			13	latstädt- licher Bestand	Begriff beim Boxen (Abk.)							
grob, un- gehobelt		7	Betreuer von Stu- dienan- fängern	Schnee- mensch im Himalaja			manches										
süddt.: Konkurs				Deutsch- kundler	Venen, Blut- bahnen				heilig, wellig	eng.: nein	5						
				3	<p><b>Machen Sie mit und gewinnen Sie einen Gutschein im Wert von 50 € vom Schoco Laden.</b></p> <p>Senden Sie uns das Lösungswort bis zum 15. April 2021– das Los entscheidet!</p> <p><a href="mailto:info@rayak-immobilien.de">info@rayak-immobilien.de</a></p>  <p><small>Bild: Schoco-Laden, Jochen Scharf</small></p>							Vorname Seclers (ehern. Fußballer)	islam'- scher Name Jesu				
Orts- wechsel	Spitz- name von Eric Zabel													vorzög- lich	Kanton der Schweiz		
Des- irikons- mittel														ein wenig, ein bisschen		10	
Erbauer der Arcne	Tron- nung, Le- bewahl	Abk.: Raum- meter												Kw.: we zweites Com- puternetz	7. griech. Buch- stabe		
			Raub- fisch												spött- lich: schöner Mann	Raum- torwe- fahren	
Ver- kehrs- mittel (Kw.)	9													Unver- brauch- tes	15		
			Haupt- stadt von Norwe- gen											Ausrut des Ekels	ohne ... und Tadel	Kfz.-Z.: Reut- lingen	6
Kurzform von Assistent	Domizil, Zuhause	chem. Z.: Osmium															Besitz
Karten- spiel														ital. Eis- spezia- lität	Zugma- schine a. Schienen (Kw.)	pers. Fürwort	
Abk.: Oberin- spektor	11	Schul- leiter	Kopie, Nach- bildung	ber- rühmter Fisch bei Disney							oriental- sches Fürsten- tum	lediglich	weib- liche Natur- gottheit	Schul- fach		12	
F-elden dar- sstellerin						plötzl. Scha- denser- eignis					japan. Brett- spiel						
			Gedächtnis- spiel für Kinder	4				komisch, humor- voll	Stachel- tier	Pkw, Wagen, Fahrzeug	Verpa- ckungs- gewicht						
Schluss, Aus	spannen- der Film (Kurzw.)			8		ital.: drei	Musiker, Spiel- mann										
			veralt.: Ärger, Kränkung				Haupt- stadt von Tsche- chien			Naum- burger Domfigur							
schädlicher Stoff	Südwind am Garda- see				Baukunst						14						
slaw. Herrscher- titel		Kinder- trampete					gleich gültig	1		Groß- mutter							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## Soziale Verantwortung – heute wichtiger denn je.

Soziale Verantwortung in der Gesellschaft zu übernehmen wird für Unternehmen gerade in diesen herausfordernden Zeiten immer wichtiger. Dessen sind auch wir von Rayak Immobilien uns bewusst und werden deshalb unser soziales Engagement ausbauen.

**Seit Oktober vergangenen Jahres unterstützen wir das Düsseldorfer Frauenhaus als „Immobilienpate“.**

Die Frauen, die – oft gemeinsam mit ihren Kindern – im Frauenhaus Zuflucht suchen, wurden körperlich und seelisch bedroht und misshandelt, sie haben ihr Zuhause verloren und verdienen unsere Solidarität. Wir möchten ihnen dabei helfen, im Frauenhaus ein wenig Nestwärme zu finden. Wir werden die Frauen beraten, unterstützen und unsere Expertise einbringen, damit sie später eine passende Wohnung finden.



Weihnachtsgeschenke für Mütter & Kinder

Jede Frau, die das Frauenhaus verlässt, um in eine eigene Wohnung zu ziehen, wird von uns eine Spende in Höhe von 500 Euro als „Startgeld“ erhalten, um dringend benötigte Haushaltsgegenstände zu kaufen. Darüber hinaus wollen wir dem Frauenhaus bei der Finanzierung neuer Möbel helfen und darüber hinaus die Kosten für notwendige Reparaturen oder Malerarbeiten übernehmen.

Im Rahmen einer ersten Aktion haben wir im vergangenen Oktober bereits 25 so genannte „Trösteteddys“ angeschafft – jedes Kind, das mit seiner



Übergabe Trösteteddys für Kinder

Mutter ins Frauenhaus kommt, soll zukünftig einen solchen Teddy bekommen, der ihm in der fremden Umgebung ein wenig Trost spendet. Diesen Vorrat werden wir regelmäßig aufstocken, damit immer genügend „Trösteteddys“ vorhanden sind. Pünktlich zum Nikolaustag am 6. Dezember haben wir die Mütter und ihre Kinder mit Geschenken überrascht und natürlich unser Engagement auch zu Weihnachten fortgesetzt. So haben wir gemeinsam im Team überlegt, womit wir den Familien eine Freude bereiten könnten – und haben neben Süßigkeiten jede Menge Spielzeug für die Kinder in Weihnachtstüten gepackt, Barbie-Puppen für die kleinen Mädchen waren natürlich auch dabei. Selbstverständlich haben wir auch an die Mütter gedacht und sie mit hübschen Schminksets überrascht.

Nun hoffen wir, dass wir ihnen in dieser schweren Zeit eine kleine Freude bereiten können.



# 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](mailto:Info@rayak-immobilien.de)



**Hüttig & Rompf**  
Genau Ihr Baufinanzierer

**Genau Ihr Baufinanzierer**

**Persönlich beraten lassen.**

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

## Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

## Ihre Immobilienfinanzierung sollte zu Ihnen passen!

Vertrauen Sie - wie Tausende vor Ihnen - unserer über 30-jährigen Erfahrung, Fachwissen, Marktkenntnisse und eine freundliche und individuelle Beratung dürfen Sie von unseren Finanzierungsspezialisten erwarten. Ihr Traum der „eigenen vier Wände“ und die damit verbundene professionelle Beratung für Ihre Immobilienfinanzierung stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.

## Profitieren Sie von den Vorteilen.

Als einer der größten Baufinanzierungsspezialisten mit persönlicher Beratung bieten wir Ihnen:

- ✓ Top-3-Baufinanzierungsvermittler in Deutschland
- ✓ Einbindung öffentlicher Fördermittel
- ✓ Günstige Finanzierungsbedingungen
- ✓ Flexible Beratungszeiten Kostenfreie
- ✓ Finanzierungszusage innerhalb von 24 h
- ✓ Beratung
- ✓ Auswahl mehr als 300 Banken
- ✓ Bundesweit über 30 Filialen

### Wir sind persönlich für Sie da!

Haben Sie Fragen? Oder die passende Immobilie gefunden? Ich stehe Ihnen im gesamten Kauf- und Finanzierungsprozess gern zur Seite.



**Hüttig & Rompf AG**  
Filiale Düsseldorf  
Lasse Langer  
Jägerhofstraße 19-20  
40479 Düsseldorf

M: 01578-703372  
T: 0211-68774715  
E: [llanger@hue.ign.rompf.de](mailto:llanger@hue.ign.rompf.de)  
[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

# Richtig heizen und lüften

## KnowHow unter aktuellen Gesichtspunkten.

wichtig  
in Corona-  
Zeiten

So lassen sich nicht nur Energie sparen und Schimmel- sowie Feuchtigkeitsschäden vermeiden, sondern richtiges Lüften kann auch helfen, das Risiko einer Ansteckung mit dem Coronavirus über Aerosole zu verringern.

**Wer seine Wohnung oder sein Haus richtig, also ganz bewusst heizt, um Energie zu sparen, muss selbstverständlich dennoch im Winter in seinen eigenen vier Wänden nicht frieren. Senkt man die Raumtemperatur nur um ein Grad ab, lassen sich schon bis zu sechs Prozent Energie sparen. Darüber hinaus spart man natürlich auch Geld, und warm genug ist es trotzdem – ein wichtiges Thema, mit dem sich auch die erfahrenen Experten von Rayak Immobilien immer wieder beschäftigen.**

Die optimale Raumtemperatur liegt im Wohn- oder Kinderzimmer bei rund 20 Grad, im Schlafzimmer reichen 16 bis 18 Grad für einen angenehmen Schlaf völlig aus. Kaum geheizt werden müssen unbenutzte Räume, allerdings sollte auch dort die Temperatur möglichst nicht unter 15 Grad fallen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Wichtig ist es zudem, so wenig Wärme wie möglich aus den Räumen entweichen zu lassen. Deshalb ist es im Winter sinnvoll, Rollläden – sofern vorhanden – bei Einbruch der Dunkelheit herunterzulassen oder Gardinen und Vorhänge zuzuziehen. Dass gut isolierte, moderne Fenster am besten gegen Wärmeverluste helfen, versteht sich natürlich von selbst.

Um Energie zu sparen, ist darüber hinaus richtiges Lüften entscheidend. Wer glaubt, dass dauerhaft gekippte Fenster notwendig sind, damit immer genügend frische Luft in den Räumen ist, unterliegt einem Irrtum. Wesentlich effektiver und sinnvoller für ein gesundes Wohnklima ist regelmäßiges Stoßlüften – am besten drei- bis viermal täglich – bei weit geöffneten Fenstern für etwa fünf bis maximal zehn Minuten. Richtiges Lüften ist während der aktuellen Coronakrise zudem deutlich wichtiger geworden, kann es doch dazu beitragen, eine Ansteckung über Aerosole, dies sind Flüssigkeitspartikel mit einer Größe von weniger als fünf Mikrometern, zu verringern. Sie reichern sich in geschlossenen Innenräumen

schnell an und verteilen sich im gesamten Raum. Aerosole sind ein möglicher Übertragungsweg des Coronavirus – bei längeren Aufenthalten in kleinen, schlecht oder nicht belüfteten Räumen erhöht sich somit das potenzielle Risiko einer Übertragung. Regelmäßiges Stoß- oder Querlüften – hierbei wird über geöffnete gegenüberliegende Fenster oder Türen gelüftet, sodass die Luft im Raum innerhalb weniger Minuten vollständig ausgetauscht wird – kann das Ansteckungsrisiko deutlich reduzieren. Das Umweltbundesamt empfiehlt: Innenräume sollten mit einem möglichst hohen Luftaustausch und Frischluftanteil versorgt werden – denn: eine möglichst hohe Frischluftzufuhr ist eine der wirksamsten Methoden, Aerosole aus Innenräumen zu entfernen.



Bildquelle: Rosel Eckstein / pixelio.de

Frischluft sorgt übrigens auch – ganz abgesehen von Corona – allgemein für gute Luftqualität im Raum, indem beispielsweise eine hohe Kohlendioxidkonzentration vermieden wird. Denn durch das Stoß- oder Querlüften wird die Raumluft komplett ausgetauscht. Dass die Heizungsventile währenddessen geschlossen bleiben sollten, versteht sich von selbst. Wer richtig heizen und dabei Energie sparen möchte, muss übrigens keineswegs die Heizkörper beim Verlassen der Wohnung oder des Hauses abdrehen. Kalt gewordene Räume wieder aufzuheizen, kostet nämlich viel mehr Energie und auch Geld, als eine Mindesttemperatur von 15 oder 16 Grad zu erhalten.



#### 40470 DÜSSELDORF / MÖRSENBROICH Objekt-Nr.: 1650-CR

##### Gartenidylle mitten in Düsseldorf

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung in nachgefragter Lage von Mörsenbroich verfügt über rund 83 qm modernste Wohnfläche aufgeteilt auf Wohn- und Schlafzimmer, einen Flurbereich, ein Bad en Suite nebst einer modernen Küche und diversen allzu praktischen Einbauschränken für Garderobe und Stauflächen aller Art. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.de) ... mehr Infos unter RAYAK-Immo.de

**Mietpreis:** 1.100,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1978  
**Wohnfläche ca.:** 83,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 239,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Angela Moser  
 ☎ 0211-99346380

#### 40227 DÜSSELDORF- OBERBILK Objekt-Nr.: 1644-AM

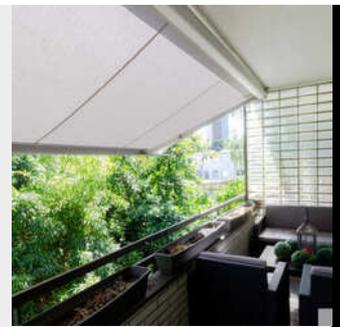
##### Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf-Mitte!

Wir freuen uns, Ihnen nun dieses ansprechende gemischt genutztes Mehrparteien - Haus in Düsseldorf - Oberbilk anbieten zu dürfen! Das Haus verfügt über drei Etagen Pro Ebene gibt es eine Einheit und im Erdgeschoss befindet sich eine längerfristig vermietete Gaststätte. Die einzelnen Parteien sind aktuell in Teileigentum gesplittet, befinden sich jedoch in einer Eigentümerhand und werden daher einzeln oder wie hier, als Gesamtobjekt angeboten. Der Stadtteil Oberbilk befindet sich potenziell in der Entwicklung und erfreut sich immer größerer Beliebtheit auf Mieter- und Investorseite. ... mehr Infos unter [RAYAK-Immo.de](http://RAYAK-Immo.de)

**Kaufpreis:** 820.000 €  
**Käufercourtage:** 3,48 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1900  
**Grundstück ca.:** 410,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 219,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 11  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 182,51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Angela Moser  
 ☎ 0211-99346380





40470 DÜSSELDORF / MÖRSENBROICH | Objekt-Nr.: 1637-CR

## Wohntraum mit Sonnenbalkon für Singles und Paare!

Diese komplett modernisierte, schicke 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Mörsenbroich sucht ab sofort einen Nachmieter. Unsere Wohneinheit befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in perfekt angebundener, zentraler Wohnlage zwischen Innenstadt und Flughafen. Selbstverständlich runden Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Bäcker in fußläufiger Nähe die vielen Vorzüge ab. Weitere Informationen und Bilder finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immode.de](http://www.rayak-immode.de). Diese tolle Citywohnung überzeugt voll und ganz durch folgende Kriterien - Bevorzugte Innenstadtlage mit perfekter Anbindung - Ideale Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe - Gerade erst in kompletter Modernisierung fertiggestellt - Hochwertige Ausstattungsmerkmale - Neue Einbauküche bereits vorhanden, die zur Nutzung zu Verfügung gestellt wird - Großer

Sonnenbalkon mit elektrischer Markise und Außenlicht - Helle, freundliche Räume - Gut durchdachte, praktische Raumaufteilung - Weiß gefliestes Wannenbad - Separates WC - Gepflegter Keller - Fahrrad - Abstellraum Nur etwa vier Kilometer von der Innenstadt entfernt, grenzt Mörsenbroich unter anderem an die beliebten Stadtteile Derendorf, Grafenberg und Düsseltal. Mit seiner Nähe zum Grafenberger Wald mit seiner bekannten Galopprennbahn sowie zu den Parkanlagen des Zoo-Viertels ist für Freizeitspaß und Naherholung bestens gesorgt. Auch die ausgewogene, internationale Infrastruktur mit französischer Schule, lässt hier keinerlei Wünsche offen. Beste Einkaufsmöglichkeiten und eine vielseitige Gastronomie bietet nicht nur die nahegelegene Münster- und Nordstraße an. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 950,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1969  
**Wohnfläche ca.:** 77,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Christian Rayak  
 ☎ 0211-99346380

## Das vomFASS Erlebnis. Nachhaltige Manufaktur

Entdecken Sie unsere  
Balsam-Essige, Öle, Weine  
und Spirituosen  
aus eigener Produktion.

Wir freuen uns auf Sie!



Grand Cru de la Luna natives Olivenöl extra vomFASS, angebaut und hergestellt in Italien - Olivenernte bei Nacht und ausschließlich mit mechanischen Verfahren gewonnen!

Die Wärme, die bei der Gärung unserer Balsam-Essige entsteht, wird wiedergewonnen.



**Unser Tipp**  
 Grand Cru de la Luna natives Olivenöl extra vomFASS, z. B. zu Bruschetta oder puristisch mit frischem Landbrot und etwas Fleur-de-Sel

Bei Vorlage dieser  
Werbung erhalten Sie  
ab einem Einkauf  
von 25 Euro  
**5 Euro Rabatt**

gültig bis  
06.03.2021



vomFASS Düsseldorf  
 Hauptstraße 33 · 40597 Düsseldorf-Benrath

+49 (0) 211 15891720  
[www.vomfass.de/duesseldorf-benrath](http://www.vomfass.de/duesseldorf-benrath)

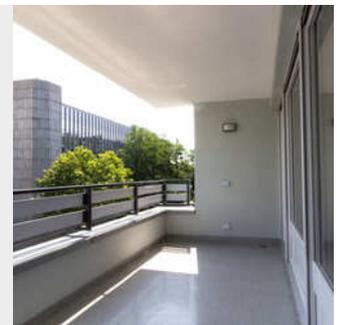


PASCH & KRUSZONA  
DIE BAUFINANZIERER



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](http://www.p-k.de) / [siermann@p-k.de](mailto:siermann@p-k.de)



40474 DÜSSELDORF / GOLZHEIM | Objekt-Nr.: 1646-CR

## Schöne Aussichten in Golzheim!

Willkommen im Wohngenuss am Puls der Zeit! Diese wunderschöne, komplett sanierte Citywohnung in gehobener Lage von Golzheim sucht einen neuen, glücklichen Nachmieter. Auf rund 114 Quadratmeter Wohnfläche bilden drei Zimmer, eine Küche, ein Dusch- und ein Wannenbad nebst Gäste-WC und Balkon ein absolut stimmiges, zeitgemäßes Gesamtkonzept. Einziehen und Wohlfühlen lautet die Devise! Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de) So viele Vorzüge - Absolut gefragt, gehobene Wohnlage - Direkte Nähe ins City-Center - Ideale Verkehrsanbindung, hervorragende Infrastruktur - Erstbezug nach umfangreicher Sanierung - Helle, moderne Räume - Rauhfaser - Tapete - Geräumiger Wohnraum mit offenem Essbereich - Großzügige Loggia - Moderne Bäder -

Fahrstuhl im Gebäude - Kellerraum - Garage optional für 70,00 Euro/Monat zusätzlich Der begehrte Stadtteil Golzheim liegt direkt am Rhein und grenzt im Norden an Derendorf und im Westen an Pempelfort. Im Süden befindet sich Düsseldorfs berühmte Altstadt mit der längsten Theke der Welt. Durch den Bau der Theodor-Heuss-Brücke, der ersten Schrägseilbrücke Deutschlands, wurde Golzheim im Jahr 1957 mit dem linksrheinischen Stadtteil Niederkassel verbunden. Der Stadtteil besticht durch seine urbane Mischung aus weitflächigen Grünanlagen, und hochwertigen Wohnvierteln und ist ebenso bedeutender Standort des Modegroßhandels und der Hotellerie. Die nahe Pempelforter Nordstraße lädt zu ausgedehnten Shopping-Events ein und auch kulinarisch sind hier keine Grenzen gesetzt. ... **mehr Infos unter**

**Mietpreis:** 1.140,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 1962

**Wohnfläche ca.:** 114,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Energieausweis:** Verbrauch

**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 114,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** D

Angela Moser

☎ 0211-99346380



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft



## MIT RAT UND TAT FÜR IHR EIGENTUM

kostenfreie Beratungen · attraktive Sonderleistungen  
**Jetzt Mitglied werden!**

Telefon: 0211 16905 01

E-Mail: [info@hausundgrundddf.de](mailto:info@hausundgrundddf.de)

[www.hausundgrundddf.de](http://www.hausundgrundddf.de)

## HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE WERBUNG

Sie möchten Ihre Werbung 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](mailto:Info@rayak-immobilien.de)

40470 DÜSSELDORF / MÖRSENBROICH  
Objekt-Nr.: 1651-CR

### Wohnraum allererster Güte

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung im begehrten Stadtteil Mörsenbroich befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Wohngegend in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt voll und ganz Auf 93,15 Quadratmetern Wohnfläche zzgl. 22,7 Quadratmetern anrechenbarer Außenfläche gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, eine daran angebundene, offene Wohnküche, ein Schlafzimmer, eine Dachgalerie wie auch ein geschmackvolles Vollbad nebst Gäste-WC. Weitere Informationen und Fotos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de) ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 1.450,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1978  
**Wohnfläche ca.:** 115,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 239,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Angela Meyer  
☎ 0211-99346380



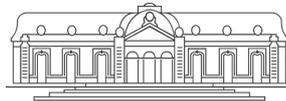
40219 DÜSSELDORF  
Objekt-Nr.: 1567-CR

### Stilvolle Wohnung in Unterbilk nahe Landtag

Zur Vermietung steht ab sofort diese schöne komplett neu gestaltete und sanierte 2-Zimmer-Wohnung. Auf ca. 66 qm aufgeteilt haben Sie hier einen großen, offen gestalteten Wohnraum mit Balkon, angrenzend an einen offenen Küchenbereich, ein gemütliches Schlafzimmer, daran ein Bad en Suite, wie auch ein Gäste-WC. Hier lautet die Devise Sorglos Einziehen und Wohlfühlen! Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großen und offenen Wohnraum, in dem sich Ess- und Sofabereich befinden. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 975,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1954  
**Wohnfläche ca.:** 66,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 218,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Christian Rayak  
☎ 0211-99346380



RAYAK IMMOBILIEN®

#### RAYAK Immobilien

Hauptstraße 29  
40597 Düsseldorf Benrath  
Telefon: 02 11/9 93 46 38-0  
E-Mail: [info@rayak-immobilien.de](mailto:info@rayak-immobilien.de)



RAYAK IMMOBILIEN®

# ECHTES VERTRAUEN ENTSTEHT...

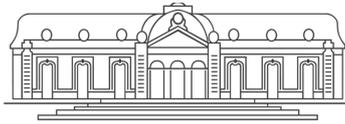
WENN MAN VON PROFIS BERATEN WIRD,  
DIE AUCH NOCH SERVICE LIEFERN.  
DAS GARANTIEREN WIR.



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](http://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](mailto:info@rayak-immobilien.de)  
Homepage: [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.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 Immobilien ist Mitglied im IVD und nimmt an einem Schlichtungsverfahren beim Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet: Ombudsmann Immobilien 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:  
Fotostudio zur Alten Metzgerei, AdobeStock\_18997, Fotolia\_52833686, AdobeStock\_259270798, Fotolia\_75985179, Fotolia\_62533615, [www.js-schocoladen.de](http://www.js-schocoladen.de), Fotolia\_165414758,

Fotolia\_95776236, Fotolia\_83762212, Fotolia\_139137093, AdobeStock\_23174, [www.mueller-platz.de](http://www.mueller-platz.de), [www.mueller-platz.de](http://www.mueller-platz.de), Fotolia\_186821866, Fotolia\_62533838, Fotolia\_89249701, AdobeStock\_212259300, Pixelio.de\_Rosel Eckstein, Cover: Adobe Stock, dud-lajzov

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](http://www.haussichten.de)