



RAYAK IMMOBILIEN®

# GRUND.SOLIDE

IMMOBILIEN FÜR GENERATIONEN



## Immobilien- tausch

Am besten  
mit Profis

## Immobilien in unserer Region

Aktuelle Immobilien-  
angebote & Kunden-  
gesuche

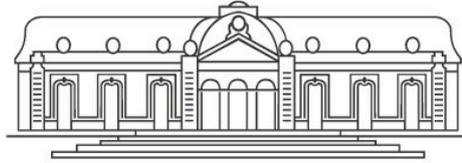
AUSGABE  
**03**  
NOVEMBER  
2021

## Aktuelle Bodenrichtwerte

Für den  
Düsseldorfer  
Süden

## Unsere Erbimmobilie

Alles was Sie  
wissen sollten



# RAYAK IMMOBILIEN® GRUND.SOLIDE

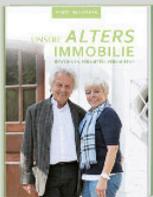
## Expertenwissen-Vorträge Immobilien-Infos vom Profi

Jetzt  
anmelden  
und kostenlos  
teilnehmen!



### „Unsere Erbimmobilie“

Immobilie geerbt – was nun?  
Alleinerbe? Erbengemeinschaft?  
Mittwoch, 15. Dezember 2021, Beginn 18:00 Uhr



### „Unsere Altersimmobilie“

Was mache ich mit meiner Immobilie im Alter?  
Umbauen? Vermieten? Verkaufen? Verrenten?  
Mittwoch, 19. Januar 2022, Beginn 18:00 Uhr.



### Die häufigsten Fehler beim Immobilienverkauf

Kann ich meine Immobilie selber  
rechtssicher verkaufen?  
Mittwoch, 16. Februar 2022, Beginn 18:00 Uhr.



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

Telefon 02 11 / 8220 822-0 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!**

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

wir freuen uns sehr, Ihnen heute endlich die dritte Ausgabe unseres Immobilienmagazins GRUND.SOLIDE präsentieren zu können. Leider ist die Coronapandemie auch an unserem Redaktionsteam nicht ganz spurlos vorübergegangen – Impfdurchbrüche haben dazu geführt, dass die aktuelle Ausgabe ein wenig verspätet erscheinen muss.



Wir sind froh und dankbar, dass alle Teammitglieder nun wieder gesund sind und hoffen, dass auch Sie gesund geblieben oder wieder genesen sind. Und wir sind Ihnen allen sehr dankbar für Ihre vielen positiven Reaktionen auf unsere zweite Ausgabe von GRUND.SOLIDE. Umso motivierter haben wir an diesem neuen Heft gearbeitet und wieder spannende (Immobilien-)Themen für Sie zusammengestellt.

So informieren wir Sie auf den Seiten 8-9, wie gut ein Immobiliertausch mit der Unterstützung von Profis funktionieren kann. Zudem berichten wir auf den Seiten 12-13 nicht nur über die Preisentwicklung der Immobilien im Düsseldorfer Süden seit dem Jahr 2017, sondern auch über die aktuellen Bodenrichtwerte im gleichen Zeitraum und wir teilen Ihnen auf den Seiten 18-19 mit, wie hilfreich professionelles Homestaging für den Verkauf Ihrer Immobilie sein kann. Und wer gerade eine Immobilie geerbt hat oder demnächst erben wird, findet alle notwendigen Informationen auf den Seiten 26-27 in unserem Beitrag „Die Erbimmobilie“. Natürlich dürfen auch die Angebote unsere Immobilien in dieser Ausgabe nicht fehlen.

Dass wir gerade in diesen herausfordernden Zeiten unserer sozialen Verantwortung weiterhin gerecht werden, ist für uns eine Selbstverständlichkeit – auf Seite 23 informieren wir Sie ausführlich darüber.

Nun wünschen wir Ihnen von Herzen eine entspannte Adventszeit – bleiben Sie gesund und zuversichtlich!

Herzliche Grüße

Angelina und Christian Rayak

25.11.2021

**Die nächste Ausgabe erscheint am 15. April 2022**

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

### INHALT

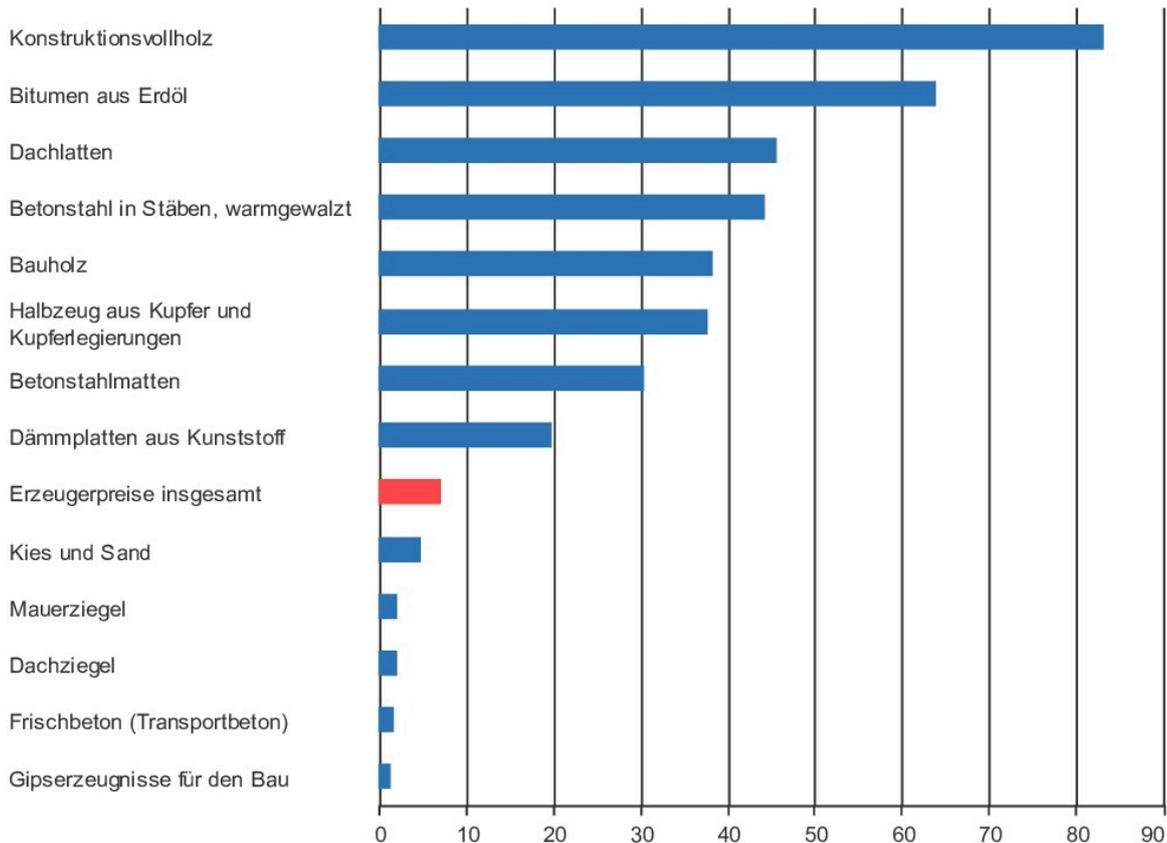
Steigende Baupreise durch Materialmangel	4
Immobilientausch - am besten mit Profis	8-9
Aktuelle Bodenrichtwerte für den Düsseldorfer Süden	12-13
Immobilienangebote	15
Aufgemöbelt, mit Home Staging marktgerechte Preise erzielen	18-19
Rätsel Gewinnspiel	22
Soziale Verantwortung	23
Unser Expertenteam	24
Unsere Erbimmobilie	26-27

## Noch nie war bauen so teuer wie heute

Düsseldorf. Die Preise sind im August gegenüber dem Vorjahr um 12,6 Prozent gestiegen. Das liegt derzeit vor allem am Materialmangel. Doch auch die Kaufpreise sind hoch – der Traum vom Eigenheim wird immer schwieriger umzusetzen

### Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien im Mai 2021

Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresmonat in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Dass die Baupreise so sehr in die Höhe geschossen sind, hat vor allem mit dem seit Monaten zu beachtenden Materialmangel bei wichtigen Baustoffen zu tun. Das ist zum Beispiel bei den Preisen für Zimmer- und Holzbauarbeiten zu beobachten, die binnen Jahresfrist um fast 15 Prozent geklettert sind, weil die Nachfrage nach Bauholz um beinahe die Hälfte gestiegen ist. Das wiederum liegt auch an der unverändert hohen Nachfrage vor allem aus China und den USA. Beide Länder kaufen in Europa sowohl Holz als auch Stahl in großen Stil, weil ihnen zwischenzeitlich die Hauptlieferanten Russland (für China) und Kanada (für die USA) den Rücken gekehrt haben.

Von Georg Winters

[https://rp-online.de/wirtschaft/immobilienpreise-noch-nie-war-bauen-so-teuer-wie-heute\\_aid-63398489](https://rp-online.de/wirtschaft/immobilienpreise-noch-nie-war-bauen-so-teuer-wie-heute_aid-63398489)

# Glave

# Immobilienbewertung

## Günter Glave

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

Südallee 9a

40593 Düsseldorf

T: 0211 - 16 38 44 80

M: 0179 - 67 69 424

[kontakt@guenter-glave.de](mailto:kontakt@guenter-glave.de)

[www.guenter-glave.de](http://www.guenter-glave.de)



## 40591 DÜSSELDORF | Objekt-Nr.: 1713-JK

### Auf ins Familiennest!

Ab sofort bieten wir einem neuen Eigentümer dieses wunderschöne Familienparadies zum Kauf an.

Auf einer Wohnfläche von knapp 141 Quadratmetern bietet dieses freistehende Einfamilienhaus (1989 in Fertigbauweise errichtet) dank eines cleveren Grundrisses eine besonders gute Raumaufteilung.

Das Objekt bietet mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und gut nutzbarem Kellergeschoss sehr viel Platz – hier können individuelle Wohnräume flexibel verwirklicht werden!

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 507 m<sup>2</sup>.

Über einen sehr großzügigen Vorgarten gelangen Sie zum Eingangsbereich dieser besonderen Liegenschaft. Neben der

Hauseingangstür gibt es einen separaten Eingang zu einem Gästeapartment.

Das Herz dieser besonderen Liegenschaft bildet das offene Wohn- und Esszimmer mit einem dreieckigen Erker, der einen schönen Blick in den vorderen Garten gewährt, sowie eine besonders helle und freundliche Bauweise, die mit großen Fensterflächen einen Rundum-Blick in den hinteren Garten bietet. Selbstverständlich gibt es hier ein Zugang zur Terrasse. Die Wohnatmosphäre wird durch einen offenen Kamin abgerundet, der im Wohnbereich für Behaglichkeit und Nestwärme sorgt. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss eine sehr helle Küche mit ausgestatteter Einbauküche, ein Gästeduschbad und ein Zugang zum Gästeapartment. Alle Räume sind hier mit Fliesen ausgestattet. ... mehr Infos unter [RAYAK-Immo.de](http://RAYAK-Immo.de)

**Kaufpreis:** 820.000 €

**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.

**Baujahr:** 2016

**Grundstück ca.:** 507,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche ca.:** 141,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Energieausweis:** Verbrauch

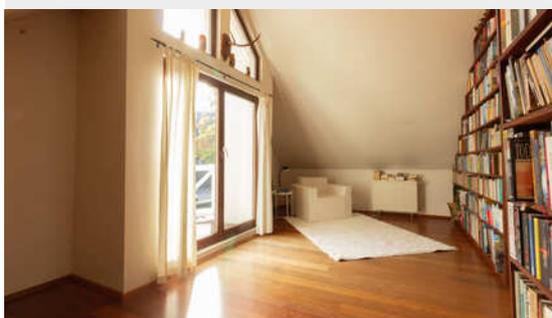
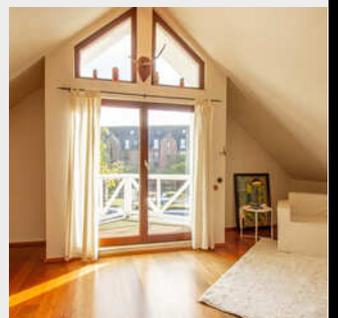
**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 288,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** H

Josephine Kolodziej

☎ 0211 8220 822-0



50181 BEDBURG  
Objekt-Nr.: 1711-JK

### Einfamilienhaus in gepflegter Lage von Bedburg!

Herzlich Willkommen in Bedburg!

Zum Verkauf steht dieses schöne Einfamilienhaus in einer sehr gepflegten Wohngegend. Auf einer Wohnfläche von ca. 110 Quadratmetern und einer Grundstücksfläche von ca. 288 Quadratmetern bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz für Ihre Familie. Das Haus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Weiteren gehört zu dem Haus eine großzügige Garage und vor dieser finden Sie einen weiteren Stellplatz im Freien. ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 330.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1981  
**Grundstück ca.:** 288,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 109,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 141,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Josephine Kolodziej  
☎ 0211 8220 822-0



41564 KAARST  
Objekt-Nr.: 1709-JK

### Schöne Familienidylle in Kaarst!

Diese geschmacksvolle und sehr stilvolle Eigentumswohnung steht ab sofort zum Verkauf.

Die gesamte Wohnung wurde 2018 kernsaniert und ist in einem absoluten guten Zustand. Alle Räume sind gefliest und hell gestrichen.

Aufgeteilt auf vier Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 80 Quadratmetern lässt diese Wohnung aufgrund der perfekten Raumaufteilung und des cleveren Grundriss keine Wünsche offen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen weitläufigen Laubengang, der sich auf der Wohnungsebene ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 230.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1970  
**Wohnfläche ca.:** 79,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Strom  
**Endenergiebedarf:** 78,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** C

Josephine Kolodziej  
☎ 0211-8220 822-0



40589 DÜSSELDORF  
Objekt-Nr.: 1716-JK

### Das Haus-im-Haus-Gefühl mit traumhaftem Garten

Diese tolle Wohneinheit sucht ab sofort einen neuen Eigentümer! Auf einer Wohnfläche von ca. 88 Quadratmetern, aufgeteilt auf 3,5 Zimmer mit Balkon und traumhaftem Garten, lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Mehr Informationen und Fotos erhalten Sie unter [www.rayak-immobilien.de](http://www.rayak-immobilien.de). ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 395.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 1966  
**Wohnfläche ca.:** 88,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Fernwärme  
**Endenergiebedarf:** 247,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Josephine Kolodziej  
☎ 0211-8220 822-0



## ***Immobilientausch – am besten mit Profis***

Gerade für ältere Eigentümer, die ihr Einfamilienhaus verkaufen und in eine Eigentumswohnung ziehen möchten, kann eine Tauschbörse eine gute Lösung sein. Findet sich dort eine passende Wohnung, steht dem Immobilientausch nichts mehr im Weg.



**Viele ältere Eigentümer stellen irgendwann fest, dass ihnen ihr Einfamilienhaus zu groß geworden ist, denn die Kinder sind längst ausgezogen, sodass einige Zimmer nicht mehr benötigt werden.**

Vielleicht sind auch Haus- und Gartenarbeit zu anstrengend geworden, die Treppen in die erste Etage oder in den Keller lassen sich zudem nur noch mit Mühe bewältigen. Kurzum, die Eigentümer denken darüber nach, ihr Haus zu verkaufen und sich stattdessen eine altersgerechte Immobilie, beispielsweise eine Eigentumswohnung, anzuschaffen – wenn ihnen eine solche angeboten würde.

**Gleichzeitig machen viele junge Familien die Erfahrung, dass die schöne Eigentumswohnung, in der sie seit einigen Jahren leben, für zwei Personen genau passend war, aber für eine Familie mit Kind oder gar mehreren Kindern viel zu klein ist.**

Außerdem brauchen Kinder Platz zum Toben und Spielen – dafür eignet sich eine Terrasse nicht, selbst dann, wenn sie recht groß ist. Die Familie würde also sehr gern die Eigentumswohnung verkaufen und stattdessen in ein Einfamilienhaus mit Garten umziehen – wenn ihnen ein solches angeboten würde. Es wäre also insbesondere in einem Immobilienmarkt

mit hoher Nachfrage und nur sehr überschaubaren Angeboten sicher eine gute Idee, wenn sowohl die älteren Eigentümer als auch die jungen Familien von den vielen – eigentlich – zum Verkauf stehenden Objekten wüssten. Dies ist aber in der Regel nicht der Fall, denn niemand bietet sein Zuhause zum Verkauf an, so lange er noch kein neues gefunden hat. Für alle diese verkaufswilligen Eigentümer kann eine Immobilitätsbörse – sei es nun in einem geschlossenen Portal oder auch öffentlich – genau die richtige Lösung sein, denn hier erfolgt die Abwicklung von Kauf und Verkauf parallel.

Inzwischen haben einige gut vernetzte Maklerunternehmen bereits eine solche Online-Tauschbörse für ihre Kunden eingerichtet. Eigentümer, die ihre Immobilie gegen eine kleinere oder größere tauschen wollen, erhalten die Möglichkeit, diese auf dem Immobilienportal des jeweiligen Maklers zu präsentieren. Und weil sie dort gleichzeitig ihre Wünsche an ein entsprechendes Tauschobjekt veröffentlichen, finden sie auf diesem Weg mit der Unterstützung des Maklers vielleicht gleichzeitig ihre neue Traumimmobilie und einen Käufer für ihr aktuelles Haus oder ihre Wohnung. „Bei uns muss dabei niemand Sorgen haben, dass seine Immobilie als Verkaufsobjekt veröffentlicht wird. Wenn ein Immobilitätswunsch an uns herangetragen wird, prüfen wir in unserer Datenbank, ob es Übereinstimmungen gibt und wer zu wem passen könnte. Ergibt sich dann ein so genanntes Matching, bringen wir die Tauschwilligen zusammen – selbstverständlich immer unter Einhaltung aller notwendigen Datenschutzrichtlinien – und begleiten dann den gesamten Prozess“, erläutert Angelina Rayak das Verfahren.

**Der Immobilitätsaustausch, insbesondere dann, wenn er mit Unterstützung von Profis erfolgt, bringt eine ganze Reihe von Vorteilen für die Eigentümer.**

Zunächst einmal erfahren sie über eine Tauschbörse von möglicherweise für sie passenden Immobilien, die gar nicht öffentlich zum Verkauf stehen, sondern nur zu haben sind, wenn ein entsprechendes Tauschobjekt zur Verfügung steht. Selbstverständlich müssen sich beide Parteien auf den Gegenwert ihrer jeweiligen Immobilien einigen – auch hier ist die Zusammenarbeit mit einem professionellen Makler hilfreich, denn er kann eine Marktwertermittlung der Immobilien vornehmen, die die jeweilige



Wohnlage sowie in der jüngeren Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte berücksichtigt. Und auch bei der Erstellung von Exposés, der Durchführung der Besichtigungstermine sowie bei möglichen Preisverhandlungen kann der Immobilienprofi helfen.

Einer der größten Vorteile beim Immobilitätsaustausch, so Angelina Rayak, sei darüber hinaus, dass keine so großen Darlehenssummen aufgenommen werden müssten, wie bei einem „normalen“ Immobilienkauf. „Der Wert der Tauschobjekte wird verrechnet, so dass in der Regel ein deutlich kleinerer Betrag finanziert werden muss“, erklärt die Expertin. Allerdings müssen sich die Eigentümer darüber im Klaren sein, dass auch bei einem Immobilitätsaustausch tatsächlich zwei Immobilienkäufe zustande kommen. Grunderwerbssteuer, Notarkosten sowie die Provision für den Makler auf den Kaufpreis anfallen, und zwar ganz unabhängig davon, dass der Wert der beiden Immobilien miteinander verrechnet wird.

Dass ein Immobilitätsaustausch nicht ausschließlich Vorteile bringt, versteht sich von selbst. Der größte Nachteil ist sicher, dass Tauschwillige damit rechnen müssen, dass einige Zeit vergehen kann, bis ein „Deal“ zustande kommt. „Dass es nicht so leicht ist, eine Immobilie zu finden, die einem selbst gut gefällt, und gleichzeitig Tauschwillige, deren Vorstellungen die eigene Immobilie zu 100 Prozent entspricht, kann sich sicher jeder Eigentümer gut vorstellen“, sagt Angelina Rayak. Dennoch hält die Expertin den Immobilitätsaustausch für eine gute Alternative zum herkömmlichen Immobilienkauf und -verkauf, auch wenn es ein wenig Geduld braucht, bis der passende Tauschpartner und damit die Traumimmobilie gefunden sind.

# HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE IMMOBILIE

---

Sie möchten Ihre Immobilie in unserem  
haussichten MAGAZIN präsentieren?  
Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Telefon: 02 11/8220 822-0



40211 DÜSSELDORF STADTMITTE | Objekt-Nr.: 1723-CR

## Revitalisiertes Mehrfamilienhaus im Neubaustandard

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein im Jahr 1915 errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Das gesamte Haus wurde in den 50er Jahren wieder aufgebaut und in den Jahren 2009-2012 wurde das Haupthaus bis auf 1 Wohnung komplett revitalisiert und auf den neusten Stand gebracht.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 790 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt auf 12 Wohneinheiten, welche sich auf ein Haupthaus und ein Anbau im Innenhof verteilen. Das Haupthaus besteht aus insgesamt 6 Etagen mit 8 Wohneinheiten. Der Anbau, welcher über die Einfahrt am Haupthaus zu erreichen ist und über zwei Etagen verfügt, wurde im Jahr 2019 zu weiteren 4 Wohneinheiten umgebaut. Angrenzend an diesem Anbau liegt eine Gewerbeeinheit, die zurzeit als Lagerraum genutzt wird. Der Innenhof wurde komplett neu gepflastert, mit einem Fahrradständer, mehreren Pflanzen, einer Bank und einem Grill zur allgemeinen Nutzung der Bewohner

ausgestattet.

Die Wohnungen haben eine Größe ab ca. 27m<sup>2</sup> bis zu 110 m<sup>2</sup>. Jede der Wohnungen im Haupthaus ist mit mindestens einem Balkon/ Loggia ausgestattet. Die Gewerbefläche, die über den Innenhof zu erreichen ist umfasst ca. 102 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine vermietete Gesamtfläche von ca. 892 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße des Hauses beträgt ca. 402 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind langfristig vermietet. Für jede Wohneinheit liegt ein separater Mietvertrag vor. Kauttionen sind teilweise in voller Höhe hinterlegt. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein im Jahr 1915 errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Das gesamte Haus wurde in den 50er Jahren wieder aufgebaut und in den Jahren 2009-2012 wurde das Haupthaus bis auf 1 Wohnung komplett revitalisiert und auf ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Kaufpreis:** 4.750.000 €  
**Käufercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Baujahr:** 2010  
**Grundstück ca.:** 402,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche ca.:** 790,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** LUFTWP  
**Endenergiebedarf:** 5,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** A+

Josephine Kolodziej  
 ☎ 0211 8220 822-0



# AKTUELLE BODENRICHTWERTE FÜR DEN DÜSSELDORFER SÜDEN



## BODENRICHTWERTE IN EURO (EIN/ZWEIGESCHOSSIG)

Jahr	Hellerhof	Garath	Urdenbach	Benrath	Hassels	Reisholz	Itter	Himmelgeist	Holthausen	Wersten
2017	420	410	700	970	550	510	660	/	570	600
2018	450	440	760	1050	590	550	710	/	620	650
2019	490	480	840	1150	650	650	780	/	730	710
2020	560	550	970	1300	750	730	900	950	820	820
2021	620	600	1050	1450	820	880	1000	1050	980	900
Steigerung über 5 Jahre	47%	46%	50%	49%	49%	72%	51%	/	71%	50%

Quelle: Gutachterausschuss NRW

## Corona und der Immobilienmarkt – ein Kommentar von Angelina Rayak

Anfang des Jahres 2020, als Corona für uns alle noch völlig unbekannt war, wir täglich neue, oftmals auch erschreckende Informationen zu dieser Pandemie erhielten und ständig neue medizinische und virologische Begriffe lernen mussten, stellten wir nicht nur in unserem normalen Alltag, sondern auch auf dem Wohnimmobilienmarkt eine allgemeine Verunsicherung fest.

Diese führte dazu, dass viele Immobilienverkäufer und -käufer sowie Vermieter und Mieter es vorzogen, anstehende Immobilienentscheidungen zu vertagen und möglichst keine Kontakte in Form von Besichtigungen zu riskieren. Schnell wurde jedoch klar, dass gerade in einer solchen, als unsicher empfundenen Situation das eigene Zuhause einen besonders hohen Stellenwert genießt.

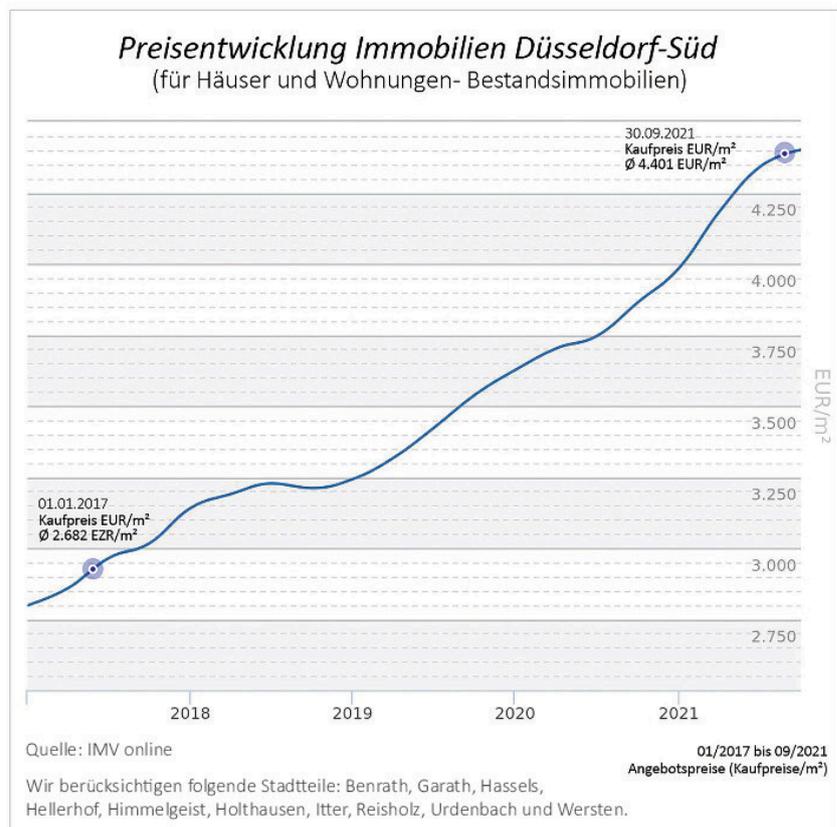
So erlebte Cocooning, also der Trend, sich in das häusliche Privatleben zurückzuziehen, eine Renaissance, und die ohnehin schon extrem starke Nachfrage nach Wohnimmobilien und die daraus entstehende Verknappung stellten sich schnell wieder ein.

Inzwischen sind uns viele der damals noch fremden Begriffe sehr geläufig, zudem haben wir gelernt, etwas gelassener mit der Situation umzugehen. So verwundert es nicht, dass wir den bereits seit geraumer Zeit bestehenden Aufwärtstrend bei den Wohnimmobilienpreisen bestätigen können – Immobilieneigentum ist teurer als jemals zuvor.

Ein weiterer Trend hat sich verstärkt: viele Familien ziehen inzwischen das Umland der Großstadt vor. In Zeiten von Homeoffice wird die Freiheit auf dem Land wieder stärker geschätzt – mit der Folge, dass auch in den Speckgürteln der Großstädte die Immobilienpreise unter Druck geraten und eine noch nie dagewesene Entwicklung durchmachen.



Angelina Rayak, MBA



**40470 DÜSSELDORF / MÖRSENBROICH**  
Objekt-Nr.: 1718-CR

### Sanierte Galeriewohnung auf 2 Etagen!

Einziehen und wohlfühlen! Diese wundervolle, schicke Atelier - Dachgeschosswohnung sucht zeitnah einen neuen Nachmieter. Durch den perfekten Schnitt und den cleveren Grundriss lässt es sich hier perfekt wohnen. Weitere Informationen und Bilder finden Sie unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de).

Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie unter [www.rayak.de](http://www.rayak.de).

Die Wohnung befindet sich auf der dritten Etage mit Aufzug in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Mörsenbroich. Für mehr Informationen [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de). ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 1.175,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1978  
**Wohnfläche ca.:** 90,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 239,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Amelie Modes  
☎ 0211-8220 822-0



**40597 DÜSSELDORF**  
Objekt-Nr.: 1525-JK

### Terrassentraum mit Blick über Benrath!

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

**Mietpreis:** 1.110,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1908  
**Wohnfläche ca.:** 98,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 155,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Josephine Kolodziej  
☎ 0211-8220 822-0

**40219 DÜSSELDORF-UNTERBILK**  
Objekt-Nr.: 1662-CR

### Klein aber fein nahe der Lorettostraße

Wenn man das Düsseldorfer Stadtleben einfach liebt und gerne die Dinge ohne Auto erledigen mag Heute dürfen wir Ihnen eine wunderschöne, kleine Citywohnung im beliebten Trendviertel von Unterbilk vorstellen. Auf 46,38 Quadratmetern komplett sanierter Wohnfläche sorgen Schlafzimmer, Wohnküche, Duschbad, Balkon und Diele für besonderen Wohnkomfort und könnten ein wunderbares neues Zu Hause für junge Singles oder Paare werden. Weitere Fotos und Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter [www.rayak-immo.de](http://www.rayak-immo.de). ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 730,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 2019  
**Wohnfläche ca.:** 46,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 113,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Amelie Modes  
☎ 0211-8220 822-0





# RAYAK IMMOBILIEN®

## GRUND.SOLIDE

Wir haben  
den richtigen  
Käufer für Ihre  
Immobilie!

### *Kundengesuche zum Kauf*

#### **Steuerberater sucht Einfamilienhaus**

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



#### **Kapitalanleger sucht Mehrfamilienhaus**

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



#### **Zwei Kinder, Eltern und Katze**

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



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



**Kostenfreie Beratung für Eigentümer mit Wertermittlung und Vermarktungskonzept, unter:**  
Telefon: 0211 / 8220 822-0 oder E-Mail: [Info@rayak-immobilien.de](mailto:Info@rayak-immobilien.de)

## **Schwarz bleibt im Trend** *von Birgit Brux*

Im September trifft sich alljährlich die Küchenbranche in Ostwestfalen. Die Küchenmöbelhersteller öffnen ihre sehr stylisch inszenierten Hausausstellungen und präsentieren, was das Portfolio hergibt. Letztes Jahr fiel auch dieses Event leider Corona zum Opfer, dieses Jahr ging es mit einem strikten Hygienekonzept aber wieder los.



**Die Farbe schwarz oder graphit ist nach wie vor das Highlight in der Küchenplanung, oder besser gesagt, in der Kücheninszenierung!**

Bei matten Ausführungen (Mattlack, Mattglas etc.) muss man auch keine Sorgen haben, jeden Fingerabdruck zu sehen. Schwarz in Kombination mit modernen Holzdekoren oder ganz stylish mit Kupfer (z.Bsp. bei Armatur, Griffe, Nischenrückwand) sind immer ein echter Hingucker!

Bei den Dunstabzügen ist nach wie vor der Muldenlüfter sehr gefragt. Versperrt er doch in offenen Raumlösungen mit Kochinsel nie den Blick zu den Gästen. Aber auch die großen Lift-Inselhauben, die an der Decke montiert und bei Bedarf abgesenkt werden, machen aus einer Küche einen Erlebnisraum: Neben der mittlerweile hervorragenden Abzugsleistung selbst bei Umluft-Varianten, bieten viele Dunstabzüge heute tolle Mehrwert-Funktionen wie z.Bsp. ein integriertes Soundsystem, Luftreini-



gung durch Ionisierung oder die Möglichkeit, den Insellüfter von oben zu begrünen. Hier wird der Dunstabzug zum Eye-Catcher! Was alles möglich ist, erläutern wir Ihnen gerne vor Ort.

Heute, mit den oft gewünschten offenen Grundrissen, wo die Küche nahtlos mit dem Essbereich und dem angrenzenden Wohnbereich verschmilzt, kann man sich endlich auch mit spannenden Farbkonzepten richtig „austoben“. Und auch viele technische Lösungen bekommen eine ganz andere Priorität. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, wenn Größe und Lichtverhältnisse stimmen.

Und hier zeigt sich dann auch das wahre Können bei der Küchenplanung. Wer die immer ausgereifere Technik fachmännisch beraten kann und sich kreativ mit den Grundrissen der Küchen auseinandersetzt liegt heute weit vorne! Denn 08:15 war gestern...

**Das Benrather Küchenstudio ist seit über 30 Jahren fest im Düsseldorfer Süden etabliert.**

Alle Küchenplaner sind aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung äußerst kreativ und wissen genau, was alles möglich ist auf dem Weg zur neuen Traumküche. Die Monteure sind alle festangestellt, also keine Subunternehmer, und verfügen alle über eine Schreiner-Ausbildung. Auf dieser Basis kann auch der fachmännische Aufbau der Küche garantiert werden!



**Benrather  
Küchenstudio**  
GmbH

# Aufgemöbelt

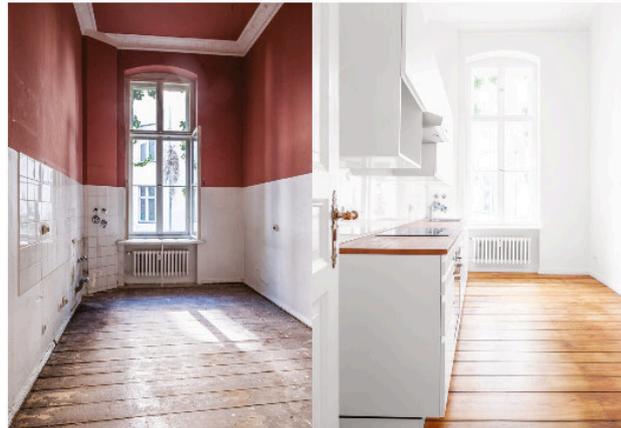
## Mit Home Staging marktgerechte Preise erzielen.

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, sollte sie so gut wie möglich präsentieren, denn bei der Kaufentscheidung spielt der erste Eindruck eine große Rolle – hier kann professionelles Home Staging helfen.

### Home Staging kommt ursprünglich aus den USA.

Bereits seit den 1970er Jahren wird es dort erfolgreich eingesetzt, um Immobilien nicht nur deutlich schneller, sondern in der Regel auch zu besseren und damit marktgerechten Preisen zu verkaufen.

Seit rund 15 Jahren gibt es diesen Trend auch in Deutschland, die Zahl der Anbieter ist seitdem stetig gestiegen. Beim professionellen Home Staging handelt es sich um eine verkaufsfördernde Maßnahme ähnlich einer Schaufensterdekoration für die gesamte Immobilie – sie hilft dem Verkäufer, sein Haus oder seine Wohnung optimal in Szene zu setzen, damit potenzielle Käufer sich bei Besichtigungsterminen sofort wohlfühlen. „Professionelles Home Staging bietet aber keineswegs nur für den Verkäufer Vorteile, auch der Käufer profitiert davon“, erklärt Angelina Rayak. Sie ist nicht nur Immobilienmaklerin, sondern seit vielen Jahren auch ausgebildete Home Stagerin und kennt sich somit bestens aus. Ein potenzieller Käufer, so die Expertin, könne sich beispielsweise in einem leer stehenden Haus nur schwer vorstellen, wie die eigenen Möbel dort wirken könnten oder ob der Platz überhaupt ausreichend sei. Ist die Immobilie aber mit unterschiedlichen Möbeln, Leuchten und hübschen Accessoires ausgestattet, kann sich ganz schnell ein „Hier möchte ich wohnen-Gefühl“ einstellen.



**Soll eine Immobilie verkauft werden, die vom Eigentümer noch bewohnt wird, lässt sich mit qualifiziertem Home Staging ebenfalls viel erreichen.**

Sehr wichtig ist zunächst, dass die Immobilie „entpersonalisiert“ wird, das bedeutet, dass die Noch-Eigentümer alle persönlichen Gegenstände wie beispielsweise Familienbilder aus ihrem Haus entfernen. Zudem sollten sie alles, was nicht mehr benötigt wird, schon einmal in Umzugskisten verstauen und sich von Möbeln trennen, die nicht mit umziehen sollen. Dadurch wirken die Räume dann nicht nur heller und größer, sondern es wird auch Neutralität geschaffen. Dass die Immobilie beim Besichtigungstermin aufgeräumt und makellos sauber – das gilt übrigens insbesondere für Küche und Badezimmer – präsentiert wird, versteht sich ohnehin von selbst. Werden dann die Wände noch in einer hellen Farbe möglichst frisch gestrichen, wird der alte Teppich durch einen neuen ersetzt und das Sofa im Wohnzimmer mit ein paar bunten Kissen verschönert, wirkt die Immobilie gleich viel einladender. Ohnehin, so Angelina Rayak, wollten die meisten Eigentümer bei Besichtigungsterminen nicht unbedingt ihre Privatsphäre präsentieren. Deshalb sei es für Käufer und Verkäufer gleichermaßen wichtig, eine neutrale, angenehme Atmosphäre zu schaffen.





Auch bei geerbten Häusern, die häufig in einem abgewohnten und nicht mehr zeitgemäßen Zustand sind, ist Home Staging eine sinnvolle Maßnahme. Meistens wünschen sich die Erben nämlich eine schnelle Lösung und möchten die geerbte Immobilie möglichst rasch verkaufen. Mit ein wenig Aufwand, vom Entrümpeln über einige notwendige Malerarbeiten bis hin zu modernen Einrichtungsgegenständen, lässt sich auch aus einem in die Jahre gekommenen Haus eine attraktive Immobilie machen, in der sich potenzielle Käufer sofort wohlfühlen. Home Staging bedeutet übrigens ausdrücklich nicht, vorhandene Mängel oder Schäden zu verstecken. Es geht ausschließlich darum, die Immobilie so gut wie möglich zu präsentieren. Kleine Schönheitsfehler wie beispielsweise eine kaputte Fußleiste oder ein beschädigter Türgriff lassen sich in der Regel ohnehin schnell und kostengünstig beseitigen – damit Interessenten einen guten ersten Eindruck gewinnen.

Ganz wichtig für den bestmöglichen Verkauf einer Immobilie sind darüber hinaus professionelle Fotos – diese werden vor dem ersten Besichtigungstermin für das Exposé, aber auch für Flyer oder Anzeigen

im Internet benötigt, um das Interesse potenzieller Käufer zu wecken und diese dann entscheiden können, ob eine Besichtigung für sie überhaupt infrage kommt. „Aus diesem Grund arbeiten wir bei Rayak Immobilien ausschließlich mit Profis, also mit ausgewiesenen Architektur- oder Immobilienfotografen, zusammen“, erklärt Angelina Rayak. Denn, so die Expertin, aussagekräftige Bilder könnten entscheidend zum Verkaufserfolg beitragen.



**40595 DÜSSELDORF-HELLERHOF**  
Objekt-Nr.: 1721-CR

**Wohlfühlraum im Süden Düsseldorfs**

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses in einer gepflegten Wohnanlage.

Die Hausgemeinschaft besteht aus 6 Familien. Die ca.63 qm große Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, welches sehr geräumig ist und viel Platz für ein großes Bett und einen Schrank bietet. Das große und helle Wohn- und Esszimmer ist mit einer offenen Einbauküche verbunden. Das offene Design des Wohn- und Essbereiches lädt zum gemütlichen entspannen auf der Couch ein. Das helle und freundliche Wannenbad verfügt über ein Außenfenster und einen ...  
**mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 670,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1986  
**Wohnfläche ca.:** 62,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:**  
**Energieverbrauch:** 116,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Amelie Modes  
☎ 0211-8220 822-0



**40593 DÜSSELDORF-URDENBACH**  
Objekt-Nr.: 1726-JK

**Sonnige Gartenwohnung in beliebter Lage von Urdenbach**

Zur Anmietung steht nun diese wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Sonnenterrasse im begehrten Stadtteil Urdenbach. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten, Mehrfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße. ...weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.

Diese wunderschöne Altbau - Dachgeschosswohnung überzeugt mit diesen besonderen Kernpunkten: - einladender Wohnbereich mit großer Fensterfront und angrenzender Sonnenterrasse - großzügiges Badezimmer mit einer Badewanne und ebenerdiger Dusche, einem Bide und Fenster...  
**mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 1.250,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 2010  
**Wohnfläche ca.:** 100,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 70,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** B

Josephine Kolodziej  
☎ 0211 8220 822-0

**40211 DÜSSELDORF / STADTMITTE**  
Objekt-Nr.: 1591-CR

**Maisonette-Wohntraum in City-Nähe!**

Sie suchen den besonderen Wohnkomfort, möchten aber nicht die Nähe zur City missen? Dann dürfen wir Ihnen heute ein besonderes Wohnungsangebot vorstellen!

Diese Wohnung befindet sich in einem Neubau im Düsseldorfer Stadtkern. Diese ansprechende Maisonette-Wohnung umfasst rund 111 qm Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmern und verfügt über eine herrliche Dachterrasse im oberen der beiden Geschosse, sowie einen einladenden, offenen Küchen- und Wohnbereich ... **mehr Infos unter RAYAK-Immo.de**

**Mietpreis:** 1.668,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 2018  
**Wohnfläche ca.:** 111,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Fernwaerme  
**Endenergiebedarf:** 61,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** B

Amelie Modes  
☎ 0211-8220 822-0





**SONJA KALB**  
**ABSTRAKTE KUNST**

**WWW.SONJAKALB.COM**

# HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE WERBUNG

Sie möchten Ihre Werbung in unseren haussichtigen MAGAZIN  
 präsentieren? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!  
 Telefon: 02 11/8220 822-0

## Schoco-laden

*Götter genießen Ambrosia; Menschen Schokolade.  
 Längeres Leben verleih' n beide; den Göttern und uns.  
 (C.B. Anfossi, 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

# Rätselhaftes

## Mitmachen und gewinnen

Urlaubsdomizil	Erquickung	chem. Z: Europium	Grundschulfach	Teil des Dramas	schweiz.: Eisbein	sprechen	Trinkbedürfnis	engl. Prinzessin †1997	Kfz.-Z.: Saalkreis	kleine Brücke	Grundstücke, Grundbesitz
		12		Symbol des Baubeginns							
Dachverstrebung aus Holz	Fassbinder						15	Beiname Eishowers	1	Walfangkapitän in 'Moby Dick'	der Blaue Planet
	6	Erbfaktoren	Initialen der Bardot	Aufmerksamkeitsdefizit-Syndrom			fort, weg	Künstlerentgelt	19		
Schreibstift-einlage	Moderfleisch	Abk.: geboren		11	vollendet	9		schrulliger Mensch	hin und ...		
Gesichtsknochen							Fläche, die bebaut werden kann				
Ausruf der freudigen Überraschung		Niederschlagsart	US-Basketball Liga	<p>Machen Sie mit und gewinnen Sie einen Gutschein im Wert von 50€ von Vom Fass!</p>  <p>Senden Sie uns das Lösungswort bis zum 15. Januar zu - das Los entscheidet! info@rayak-immobilien.de</p>				Vorname von Thoeke	Rinderwahn-sinn		
			18							verzagt, ängstlich	
Behälter	Bewohner eines Erdteils	ungebraucht						gefühl-sarm			
finn. Heißluftbad								Abk.: Utah	linker Zufluss der Werre		
Reifeprüfung	geplanter Bau	unklar, diesig	Abk.: römisch-katholisch							16	
	5							Back-ofen-stufe	Wagen mit Zug-tieren	Abk.: Teil-zahlung	
Wappenvogel		Urlaubs-fahrt								poetisch: Wohl-geruch	Witte-rungs-verhält-nisse
			vorteilhaft, schick					Abk.: umgangs-sprachlich	Abk.: An-kunft		
sprachl.: Zu-kunfts-form	estnische Krone (Abk.)							engl. Anrede und Titel		getäfel-ter Fuß-boden	
		8		Verabredung (engl.)	Unbe-weglich-keit		Sehn-sucht nach Zu-hause	Ausruf der Freude	Kosena-me des Groß-vaters	4	
Idol, Leitfigur	Farbton	Stadt in den USA					Badehaus im Vorderen Orient				
Anrede für Fürsten				Abk.: Allg. Dt. Fahrrad-Club	europ. Inselvolk			in hohem Grade	ägypt. Sonnengott		
engl. Männerkurz-name	7	Bestandteil schott. Namen	engl. Briefanrede		Abk.: autonom	kurz für: in das		10		ital.: er	Schwei-zer Tages-zeitung
Glockenlaut		3	ital. Tonsilbe	Schlag beim Golf		13	Ausdruck beim Skatspiel	Elch			
				Brand-abwehr						17	
Staat der USA	Bildgeschichte		2		Kurz-f. von Do-rothea		14	Kerbe, Schramme			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

## Soziale Verantwortung leben unser Engagement geht weiter

Soziale Verantwortung gehört für Rayak Immobilien zur DNA unseres Unternehmens – ein guter Grund für uns, das Düsseldorfer Frauenhaus seit mehr als einem Jahr tatkräftig zu unterstützen.

Als „Immobiliepate“ ist es uns ein großes Anliegen, den Frauen und ihren Kindern, die ein neues Zuhause gefunden haben, bei ihrem Neuanfang zu helfen.

Seit dem Frühjahr konnten erneut drei kleine Familien das Frauenhaus wieder verlassen und in eigene neue Wohnungen umziehen.

Wir haben unser Versprechen eingelöst und sie mit einer Spendensumme von insgesamt 1.500 Euro unterstützt. Jede Familie hat 500 Euro erhalten, um Haushaltsgegenstände wie beispielsweise Geschirr, Töpfe sowie Bettwäsche und Handtücher kaufen zu können.

Von Herzen wünschen wir den Müttern und ihren Kindern viel Glück in ihrem neuen Leben.



## Gewinnerin Kreuzworträtsel



### Schnell gerätselt

Unsere Leserin Ina Balkenhol hat das Rätsel in der zweiten Ausgabe unseres Magazins gelöst – ihre Ein-sendung des Lösungsworts „Wintergarten“ war eine der ersten, die uns erreichte. Kaum hatte die Urden-bacherin das Magazin im Briefkasten entdeckt und durchgeblättert, hatte sie die Lösung auch schon herausgefunden. Nun kann sie sich über einen Gut-schein von GARLIC Feinkost in Höhe von 50 Euro freuen – Inhaberin Monika Berges-Engels und Chris-tian Rayak von Rayak Immobilien gratulierten ihr bei der Übergabe sehr herzlich. Das gesamte Team von Rayak Immobilien wünscht der glücklichen Gewin-nerin nun viel Freude bei der Auswahl der köstlichen Feinkostprodukte.



RAYAK IMMOBILIEN®

## *Unser Expertenteam*

### Drei neue Mitarbeitende bei Rayak Immobilien

Rayak Immobilien setzt Expansion fort. Wir heißen unsere beiden neuen Werkstudenten Amelie Modes und Niclas Hendelkens sowie Josephine Kolodziej im Front Office ganz herzlich in unserem Team willkommen.



Josephine Kolodziej

**Bereits seit Mitte April dieses Jahres unterstützt Josephine Kolodziej als Assistentin unser motiviertes Team.**

Die 29-jährige Kauffrau für Bürokommunikation kennt sich nach ihrem Abschluss der Schulung zur geprüften Immobilienmaklerin bei der EIA Saarbrücken in der Immobilienbranche bestens aus. „Ich fühle mich nach einem halben Jahr als Teammitglied sehr gut aufgenommen, die Arbeit hier bei Rayak Immobilien macht mir viel Freude“, sagt sie.



Amelie Modes

**Für Amelie Modes und Niclas Hendelkens hat Anfang Oktober ein neuer Lebensabschnitt angefangen.**

Die beiden 18-Jährigen haben in diesem Jahr Abitur gemacht und nun ihr Studium begonnen. Gleichzeitig arbeiten sie als Werkstudenten für uns und ergänzen bestens unser engagiertes Team.

„Für Rayak Immobilien habe ich mich entschieden, weil es ein sehr kompaktes und persönliches Team ist und ich hier die Mög-



Niclas Hendelkens

lichkeit habe, viel Praxiserfahrung zu sammeln und Verantwortung zu übernehmen“, sagt Niclas Hendelkens. Und Amelie Modes fügt hinzu: „Ich freue mich schon sehr auf den Mix aus Uni und praktischer Anwendung bei Rayak Immobilien. Dort schätze ich sowohl das administrative Arbeiten als auch den Kundenkontakt.“

Wir freuen uns sehr über unsere neuen Mitarbeitenden, denn sie passen ganz wunderbar zu uns und bereichern das Team.

Vorwerk Deutschland Stiftung &amp; Co. KG, Mühlenweg 17 – 37, 42270 Wuppertal

VORWERK

thermomix

50  
Jahre

# Goldene Kochzeit!

50 Jahre heiße Liebe.  
Lerne jetzt unser Multitalent kennen!

## Heike Klütsch

Für dich da in Düsseldorf und Umgebung

021146846468

heike.kocht@gmail.com

### Zutaten

#### Imported

100 g Mandeln  
70 g Zucker  
3 TL Vanillezucker  
selbstgemacht  
280 g Mehl  
1 Prise Salz  
200 g Butter  
2 Eigelb



### Zubereitung

Mandeln im  mahlen, alle anderen Zutaten dazugeben und ca. 2 Min.  mit Hilfe des Spatels

zu einem Teig verarbeiten. In eine Schüssel umfüllen und ca. 2 Std. kaltstellen. Dann kleine Kipferl formen und auf das Backblech legen.

Backofen vorheizen: ca. 180° - 15 Min. Ober-Unterhitze backen (Vorsicht, werden schnell dunkel)

Die Kipferl noch warm in Puderzucker (selbstgemacht im  wälzen und lagenweise in eine Blechdose schichten. Die Kipferl können nach Geschmack auch in Vanillezucker gewälzt werden.

Der Teig lässt sich wunderbar verarbeiten und die Kipferl behalten beim Backen ihre Form

# Unsere Erbimmobilie

Vielen Menschen geht es ähnlich – die Eltern sind verstorben und mehrere Geschwister erben zu gleichen Teilen ihr Elternhaus. Das kann sehr schnell zu Problemen führen.

In Deutschland werden jedes Jahr große Vermögen vererbt, zum größten Teil in Form von Immobilien. Vielen Menschen geht es dann ganz ähnlich – die Eltern sind verstorben und haben ihren Kindern, also mehreren Geschwistern, ihre Immobilie(n) zu gleichen Teilen vererbt. Nun sind diese Geschwister zwangsläufig zu einer Erbengemeinschaft geworden, obwohl sie möglicherweise nur recht wenig Kontakt miteinander und zum Teil ganz unterschiedliche Ansichten darüber haben, was denn nun mit der geerbten Immobilie geschehen soll. Oftmals handelt es sich um das Elternhaus, und es werden Erinnerungen an schöne oder auch weniger schöne Zeiten mit der Familie wach – eine emotionale Phase für die Erben.

Was geschieht also mit der geerbten Immobilie, wenn die Erben sich nicht einig sind? Die laufenden Kosten müssen schließlich weiterhin getragen werden. Und dafür sind die Erben zu gleichen Teilen verantwortlich, wenn sie zu gleichen Teilen geerbt haben. In der Regel wird eine möglichst schnelle

**Lösung gewünscht, doch welche Möglichkeiten gibt es überhaupt? Verkauf oder Vermietung? Vielleicht will auch einer der Erben das Haus selbst bewohnen?**

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, zu einer sinnvollen und vor allem fairen Einigung zu gelangen, deshalb ist es im Erbfall ganz entscheidend, dass die Erben sich gütlich einigen und Streit vermeiden.

Nun weiß kaum jemand, was genau eine Erbengemeinschaft eigentlich ist und worauf man überhaupt achten sollte. Deshalb ist es in einem solchen Erbfall empfehlenswert, sich von Anfang an fachkundig beraten zu lassen. Zunächst einmal ist es wichtig zu wissen, dass die Erbengemeinschaft immer eine Zwangsgemeinschaft ist. Sie wird behandelt



wie eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), allerdings kommen die Erben nicht – wie eben bei der GbR – freiwillig zusammen und gründen eine Gesellschaft, sondern sie werden durch den Erblasser, also etwa die verstorbenen Eltern, in diese Gemeinschaft gezwungen. In den meisten Fällen ist eine solche Erbengemeinschaft darauf ausgelegt, sich wieder zu trennen – das nennt man „Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft“. So könnten erbende Geschwister beispielsweise ihr Elternhaus verkaufen und sich den Erlös teilen. Möglich ist auch, dass einer die Immobilie übernimmt und die anderen auszahlt – danach geht die Gemeinschaft wieder auseinander. Alle eine geerbte Immobilie betreffenden Entscheidungen können übrigens nur von allen Mitgliedern einer Erbengemeinschaft gemeinsam getroffen werden. Der richtige Ansprechpartner, der alle notwendigen Informationen zur Erbengemeinschaft, aber auch zu notwendigen Formalitäten bei Banken und Versicherungen sowie Grundbucheintragungen geben kann, ist übrigens ein Notar. Deshalb macht es Sinn, sich zunächst von einem Notar beraten zu lassen.

Um dann eine Entscheidung treffen zu können, was mit der geerbten Immobilie geschehen soll, müssen die Erben zunächst einmal wissen, was sie überhaupt wert ist. In der Regel empfiehlt auch ein Notar im Beratungsgespräch eine rasche Wertermittlung. Er erklärt der Erbengemeinschaft, dass

es unterschiedliche Wege gibt, den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Es ist möglich, einen Gutachter zu beauftragen, der den Verkehrswert der Immobilie bestimmt. Ein solches klassisches Immobiliengutachten kann im Erbfall auch vor Gericht verwendet werden. Der jeweilige Marktwert einer Immobilie kann, je nach aktuellen Angeboten sowie der Nachfrage nach Immobilien, nach oben oder unten abweichen. Und ein herkömmliches Gutachten ist in der Regel mit recht hohen Kosten verbunden.

Ein Makler geht bei seiner Bewertung ein wenig anders vor, denn er berücksichtigt nicht nur die Wohnlage, sondern bezieht aufgrund seiner Erfahrung auch in der jüngeren Vergangenheit in dieser Lage erzielte Verkaufspreise ähnlicher Objekte in seine Berechnung mit ein. So erfährt eine Erbengemeinschaft, wie viel Geld die geerbte Immobilie tatsächlich wert ist und ob möglicherweise Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um einen akzeptablen Wohnwert zu erreichen.

Haben die Erben alle notwendigen Informationen zusammengetragen, können sie gemeinsam überlegen, was nun zu tun ist. Wenn sich eine Erbengemeinschaft gar nicht darüber einigen kann, was mit der geerbten Immobilie zu geschehen hat – was übrigens gar nicht so selten vorkommt – hat jeder Erbe das Recht, seinen Anteil am Nachlass zu verkaufen. Das führt im Streitfall zur sogenannten Teilungsversteigerung – die man nach Möglichkeit besser vermeiden sollte, führt sie doch oft zu großem Streit.

Aber was ist denn eigentlich die Teilungsversteigerung? Sie ist die zwangsweise Auseinandersetzung der bestehenden Erbengemeinschaft, die ja ohnehin darauf angelegt ist, sich so bald wie möglich wieder zu trennen. Die Teilungsversteigerung ist letztendlich nichts anderes als eine Zwangsversteigerung. Grundsätzlich hat das Interesse jedes Miterben an einer sofortigen Verwertung, also dem Verkauf der geerbten Immobilie, Vorrang vor dem Interesse der übrigen Miterben, die die Immobilie behalten wollen. Wollen also beispielsweise zwei Mitglieder einer Erbengemeinschaft die geerbte Immobilie verkaufen, das dritte Mitglied möchte sie aber behalten und vermieten, so hat der Verkaufswunsch Vorrang.

Stellt also einer der Erben einen Antrag auf Teilungsversteigerung, dann eröffnet das zuständige Amts-

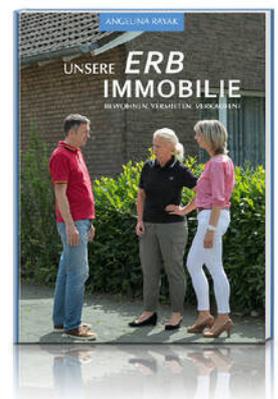
gericht ein Verfahren und wird zunächst einmal den Wert der Immobilie ermitteln lassen. Dazu wird ein Gutachter beauftragt. Hierbei ist es wichtig zu wissen, dass derjenige, der den Antrag auf Teilungsversteigerung stellt, für die Gutachterkosten in Vorleistung treten muss. Nicht zu vernachlässigen sind ohnehin die Gesamtkosten der Teilungsversteigerung, die – zusammen mit den Kosten für den Gutachter – je nach Verkehrswert der Immobilie leicht einige Tausend Euro umfassen können.

So kann zwar kann eine Teilungsversteigerung unter bestimmten Voraussetzungen auch sinnvoll sein, allerdings werden in den meisten Fällen bei Versteigerungen deutlich geringere Erlöse erzielt als bei einem sogenannten freihändigen Verkauf. Zudem beinhaltet eine solche Versteigerung immer ein hohes Risiko, weil das Ergebnis nicht abzuschätzen und somit unkalkulierbar ist. Deshalb sollte eine Teilungsversteigerung im Erbfall nach Möglichkeit vermieden werden und nur der allerletzte Lösungsweg sein, denn die Verluste können für die Erbengemeinschaft erheblich sein.

Wird eine geerbte Immobilie – auch wenn es sich um das Elternhaus handelt – am Ende gut verkauft, sind meistens alle Erben gleichermaßen zufrieden, erspart man sich doch eine Menge Arbeit, die durch Vermietung und Verwaltung entstehen würde. Insbesondere dann, wenn es sich um ein altes Haus handelt, muss man nämlich ständig mit kleineren und größeren Reparaturen und auch mit Beanstandungen durch die Mieter rechnen.

Viele Erben möchten ein solches Haus ohnehin lieber verkaufen, betrachten sie es doch eher als einen „Klotz am Bein“, also eine große Verpflichtung. Sie möchten sich aus ihrem Anteil am Verkauf lieber etwas gönnen, vielleicht die eine oder andere Reise unternehmen, das Geld vielleicht in die Ausbildung der Kinder investieren oder als zusätzlichen Baustein für die eigene Altersvorsorge nutzen.

**...Sie möchten mehr erfahren  
oder das Fachbuch für 19,90 €  
direkt bestellen?  
Tel.: 0211 8220 822-0**



# ***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.

### 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.

### 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.



### 8. Wöchentlicher Überblick des Verkaufsstatus

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

### 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!

### 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 8220 822-0 | info@rayak-immobilien.de | www.rayak.de



**Genau Ihr Baufinanzierer.**

**Persönlich beraten lassen.**

## 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
- ✓ Finanzierungszusage innerhalb von 24 h
- ✓ Kostenfreie Beratung
- ✓ Auswahl aus 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

**T:** 01578-703 37 72  
**M:** 0211-68 77 47 15  
**E:** llanger@huettig-rompf.de  
**www.huettig-rompf.de**



Angelina Rayak

Tel: 0211/8220822-2

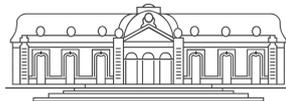
E-Mail: [Info@rayak-immobilien.de](mailto:Info@rayak-immobilien.de)

*„Wir leben unser Versprechen:  
Entspannt verkaufen, sorgenfrei vermieten -  
von der ersten umfangreichen Erstberatung und  
fundierten Marktwertermittlung, über eine  
professionelle Präsentation Ihrer Immobilie  
bis hin zur Beurkundung mit einem  
bonitätsgeprüften Käufer bzw. Vermietung an  
einen passenden Mieter und Begleitung bei  
der Objekt-Übergabe - sind wir mit Sicherheit  
an Ihrer Seite“*

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

# FENG SHUI 氣 PLANUNGSBÜRO ÄNNE SCHRAG

Düsseldorf . FON 0211.56 94 96 98 . MOBIL 0174 . 98 08 534  
[aeschrag@feng-shui-glueck.com](mailto:aeschrag@feng-shui-glueck.com) . [www.feng-shui-planungsbuero.com](http://www.feng-shui-planungsbuero.com)



RAYAK IMMOBILIEN®

**RAYAK Immobilien**

Hauptstraße 29

40597 Düsseldorf Benrath

Telefon: 02 11/8220 822-0

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.

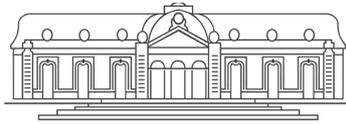


RAYAK Immobilien ist die erste Wahl, wenn es um den Verkauf von Immobilien geht –  
kompetent, transparent und professionell. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

---

Hauptstraße 29 · 40597 Düsseldorf-Benrath · Tel.: 0211 / 8220 822-0 · 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:  
@oneinchnpunch, Adobe Stock 291054413, Adobe Stock\_26049993, Adobe Stock\_212259300, Adobe Stock\_217951471, Fotostudio zur

Alten Metzgerei, Birgit Brux, ©hanohiki Adobe Stock, [www.js-schocoladen.de](http://www.js-schocoladen.de), [www.VomFass.de](http://www.VomFass.de), [www.foto-groos.de](http://www.foto-groos.de), [www.Vorwerk.de](http://www.Vorwerk.de), Adobe Stock\_186821866, Adobe Stock\_134647134, Adobe Stock\_89249701, Adobe Stock\_62533838, Hüttig & Rompf

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)