

el sueño noticias

www.hg-hamburg.de



Ref. 2380

August 2006

Auf die Auslese kommt es an

Es ist immer noch so, wie es früher auch schon war. Von insgesamt zehn geprüften Immobilien, haben nur eine oder zwei eine reelle Chance vor den kritischen Augen der Hanseatischen Gesellschaft zu bestehen. Alle übrigen sind mit mehr oder weniger gravierenden Mängeln behaftet. Auf diese Qualitätsauslese verlassen sich die meisten unserer Kunden.

Interessante Erkenntnis

Ein gewissenhafter Makler wird die Unterlagen der Immobilien grundsätzlich bei

Hereinnahme des Verkaufsauftrages prüfen. Wie gründlich diese Prüfung ausfällt, ist individuell verschieden. Ein letzter, umfassender Check, erfolgt spätestens im Rahmen der Vorbereitung des Kaufvertrages. Bemerkenswert finden wir, dass ein hoher Prozentsatz der angebotenen Immobilien nach wie vor problematisch ist. Die Gründe hierfür sind vielfältig und im Rahmen dieses Newsletters nicht zu erläutern. Kunden der Hanseatischen Gesellschaft genießen auf jeden Fall den Vorteil einer fachlich qualifizierten Überprüfung aller relevanten Dokumente, die im Zusammenhang mit ihrer Immobilie stehen.

Das verflixte 7. Jahr

Es gibt Immobilien, die viele Jahre, manchmal sogar Jahrzehnte in einer Hand sind und andere, die sich in häufig wechselndem Besitz befinden. Wir werden wiederholt gefragt, wieso manche Immobilien öfter die Eigentümer wechseln, während andere scheinbar völlig unberührt vom Trubel und Wandel der Zeit - für spanische Verhältnisse ungewöhnlich lange - nur einen Besitzer haben.

Im Wandel der Zeit

Die meisten Immobilien sind bekanntlich Ferienhäuser, von denen sich die Menschen ohne großes Aufsehen - häufig mit ansehnlichem Gewinn - wieder trennen. Manche haben sich ein Appartement zugelegt, das unaufwendig zu unterhalten und nur abzuschließen ist, wenn sie auf Reisen sind. Für andere mag zutreffen, dass sie der Küste tatsächlich den Rücken kehren, weil die Kinder inzwischen flügge sind und eigene Wege gehen, oder sie das Haus zu selten nutzen, da sie beruflich noch einmal gefordert werden und zu wenig Zeit haben.

Gehobene Ansprüche

Eine andere, ebenfalls häufig anzutreffende Gruppe von Eigentümern beflügelt der Wunsch nach einer besseren Lage, einem großzügigeren Raumangebot und einer zeitgemäßen Bauqualität und Ausstattung, weil sie, vor allem im Winter, oder sogar ganzjährig hier leben wollen. Also muss das alte Haus verkauft und ein neues gefunden werden. Hinzu kommt, dass trotz fortgeschrittenen Alters, viele sich noch guter Gesundheit erfreuen und sich etwas "Besseres" leisten möchten. So erklärt sich, dass ein hoher Prozentsatz der Verkäufe an Personen stattfindet, die schon einmal ein Haus in dieser Region hatten. Interessant ist auch, dass die meisten in dem Ort bleiben möchten, den sie im Laufe der Jahre lieb gewonnen haben.

Stimmiges Preisleistungsverhältnis

Es wird allgemein vermutet, dass Immobilien mit diversen Vorbesitzern teurer sind, als jene mit nur einem oder zwei, weil Notar- und Registerkosten, Grunderwerb- und Kapitalertragssteuern, Kommissionen, sowie Reno-



vierungs- und Umbauarbeiten, nicht zu vergessen die Gewinnmitnahmen der Voreigentümer, die Immobilie verteuern. Das klingt logisch, ist aber durchaus nicht immer der Fall. Nicht außer Acht gelassen werden sollte jedoch, dass Sanierungen der Häuser und Verbesserungen an Gartenanlagen etc. natürlich auch den Preis rechtfertigen und dem Käufern die häufig unliebsamen Renovierungen erspart. Richtig ist außerdem, dass Immobilien mit einem erheblichen Rückstau an überfälligen Renovierungsarbeiten sehr viel schwieriger zu verkaufen sind als jene, bei denen die Eigentümer mit ihrer Instandhaltung auf dem Laufenden sind, viel Mühe und Zeit investieren und nicht selten vorbildliche Arbeit geleistet haben. Wir empfehlen einen Preisvergleich.

Gute Chancen

Für Investoren mit ein wenig Phantasie und einem gewissen Gespür für 'Immobilien mit Potential', offenbart sich hier ein Betätigungs-



feld mit noch weitgehend unbekanntem Ausmaß. Wir denken an den Erwerb von Häusern in sehr guten Lagen, diese zu sanieren, mit einer attraktiven Innenarchitektur zu versehen, erstklassig auszustatten und wieder zu verkaufen. Natürlich ist auch dieses Geschäft nicht völlig risikolos. Gut beraten und mit etwas Geduld, und dem nötigen unternehmerischen Elan ausgestattet, können sich für kluge Anleger hoch interessante Perspektiven ergeben. Zu diesem Thema muss man allerdings wissen, dass diese Art Immobilien nicht auf den Bäumen wachsen. Wir raten für die Umbauarbeiten einen erfah-

renen Fachmann hinzuzuziehen, um ein möglichst exaktes Bild von den zu erwartenden Kosten zu bekommen.

Der Südhang des Montgó

Ein Klassiker unter den Immobilienlagen in Jávea ist zweifelsfrei der Südhang des Montgó. Hoch oben am Berg bietet sich ein phänomenaler Ausblick. Die Sonnenuntergänge sind hier besonders beeindruckend. In dieser Region herrscht wohl das gesündeste Klima der Costa Blanca. Es ist ein trockenes Mikroklima mit sommerlichen Winden aus südwestlicher Richtung, die als sehr angenehm empfunden werden. Im Winter schützt der Montgó diese Zone vor den unangenehmen Nordostwinden und der wenig beliebten Feuchtigkeit, die vielerorts am Meer vorkommt. So sehr wie die Menschen die sonnigen Lagen im Winter schätzen, haben jedoch manche Bedenken vor den Ausmaßen der sommerlichen Hitze.

Mikroklima par excellence

Hierzu ist zu bemerken, dass der ansehnliche Baumbestand, die immergrünen Pinienwälder und die üppige mediterrane Vegetation dieser Zone vor der hoch stehende Sonne im Sommer Schutz bieten. Die Schatten spendende überdachte Terrasse, die so genannte Naya, erweist sich nicht nur im Spätherbst und Frühjahr, wenn das Klima hier sowieso eines der Besten auf dem europäischen Festland ist, sondern vor allem im Sommer, als genialer Platz zum Verweilen. Interessant ist ferner, dass trotz des geringen sommerlichen Niederschlags es unseres Wissens hier noch nie ein Wasserdefizit gegeben hat.