

# IMMOBILIEN IM NORDEN UND OSTEN DER STADT

## Die richtige Preispolitik beim Immobilienverkauf

von Oliver Fründt

Eine der wichtigsten Fragen für einen optimalen Immobilienverkauf ist der zu erzielende Preis. Selbstverständlich streben wir bei Fründt Immobilien gemeinsam mit jedem Verkäufer die Erzielung des bestmöglichen Kaufpreises an. Doch wie wird dieser erreicht?

Am Anfang einer jeden Verkaufsberatung ist eine solide, sensible und marktgerechte Immobilienbewertung absolutes Pflichtprogramm. Diese basiert auf mehreren Säulen. Einerseits erarbeiten wir unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen eine Sach- oder Ertragswertermittlung. Diese wird unter Heranziehung feinfühler Marktangepasstungs-faktoren auf das Mikroumfeld und die aktuelle Marktsituation ab-

gestimmt. Hierüber bilden wir einen nachhaltig erzielbaren Mindestlös ab. Ergänzend nutzen wir unseren ausgeprägten Marktüberblick, setzen das Bewertungsobjekt in Relation mit vergleichbaren Immobilien, die von uns vermarktet worden sind, und ermitteln im Vergleichsverfahren einen optimalen Angebotspreis, mit dem es gelingt, für die Immobilie den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen. Hierbei ziehen wir neben unserer eigenen Markt- und Vermarktungserfahrung auch eine Marktbeobachtungssoftware heran, die für uns den gesamten Markt in jedem Mikroumfeld detailliert abbildet, also auch Angebote von Mitbewerbern auswertet. So sind wir bestens aufgestellt. Ich bezeichne einen falschen

Angebotspreis gern einprägsam als ‚Killerfaktor Nummer 1‘ für einen erfolgreichen Verkauf, der auch nicht durch ein hochwertiges Exposé, professionelle Besichtigungen und adäquate Werbung ausgeglichen werden kann. Geben Sie Maklern darum in Beratungsgesprächen nie das Gefühl, je höher der vom Makler eingeschätzte Preis, desto besser sei die Chance einer Beauftragung. Setzen Sie vielmehr auf eine ehrliche und aufrichtige Beratung und lassen Sie sich vom Makler Schwarz auf Weiß zeigen, wie sich bei seinen letzten Angeboten in der Nachbarschaft die Differenz zwischen Angebotspreisen und Erlösen entwickelt hat.

Fründt Immobilien hat bei allen marktgerecht eingepreisten

Wohnimmobilien in den letzten 12 Monaten einen Durchschnittspreis von 96,3% des Angebotspreises erzielt. Das spricht für verlässliche Bewertung und preislich optimierte Verkaufserfolge.

Außerdem bietet Fründt Immobilien durch lokale Spezialisierung auf die Stadtteile des Alstertals und der Walddörfer besondere Kenntnisse und Erfahrung für dieses Expertengebiet. So gibt Fründt unter anderem Marktberichte für Wohnimmobilien für die einzelnen Stadtteile in dieser Region heraus. Ganz im Sinne einer regional differenzierten Betrachtung des jeweils lokalen Immobilienmarktes erfahren Sie aus den Marktberichten alles Wichtige über Preise,

Trends und Tendenzen bei den Preisen für Baugrundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sowie über Angebotsstückzahlen und übliche Vermarktungszeiträume in den einzelnen Stadtteilen.

An private Immobilieneigentümer werden die **Marktberichte** kostenlos abgegeben und umfassen einen Vorteils-Gutschein für eine individuelle Immobilienbewertung für Verkaufs- oder Vermietungszwecke.  
**24/7-Bestell-Hotline: 040 / 6001 6013.**  
Online bestellen: <http://marktberichte.fruendt.de>.



Oliver Fründt, Immobilienmakler mit Leidenschaft in dritter Generation

## Makler ist nicht gleich Makler: Erneut ausgezeichnete Qualität!

Makler werden ist nicht leicht... den Beruf auszufüllen hingegen sehr. Obgleich es nach wie vor keine besonderen Berufszulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler gibt, sondern vor allem die Mitgliedschaft im Berufsverband IVD einen gewissen Qualitätsstandard sicherstellt, hat der Gesetzgeber ab Juli 2018 zumindest Fortbildungs- und Versicherungspflichten für Makler und Hausverwalter geregelt. Vielen qualifizierten Maklern gehen diese Verpflichtungen aber nicht weit genug.

Bei Fründt Immobilien wird schon seit vielen Jahren auf regelmäßige freiwillige Weiterbildung und auf ein hohes Qualitätsniveau Wert gelegt.

## Erster Preis gefällig? Machen Sie den Quick Check.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach und hätten gern eine erste Orientierung zum Wert Ihres Grundbesitzes oder Ihrer Wohnung? Für eine Individualberatung ist es Ihnen aber noch zu früh? Dafür gibt es jetzt einen neuen Online-Quick-Check.

Unter <http://preis-check.fruendt.de> erhalten Sie nach Eingabe der wesentli-

chen Daten Ihrer Immobilie eine erste Indikation zum Wert Ihres Grundbesitzes. Schnell und sicher. Fachgerecht nach Sach- oder Ertragswertverfahren. Unverbindlich und kostenlos.

Jeder **Online-Quick-Check** enthält einen Gutschein für eine sich anschließende individuelle Wertermittlung durch die Experten von Fründt Immobilien.



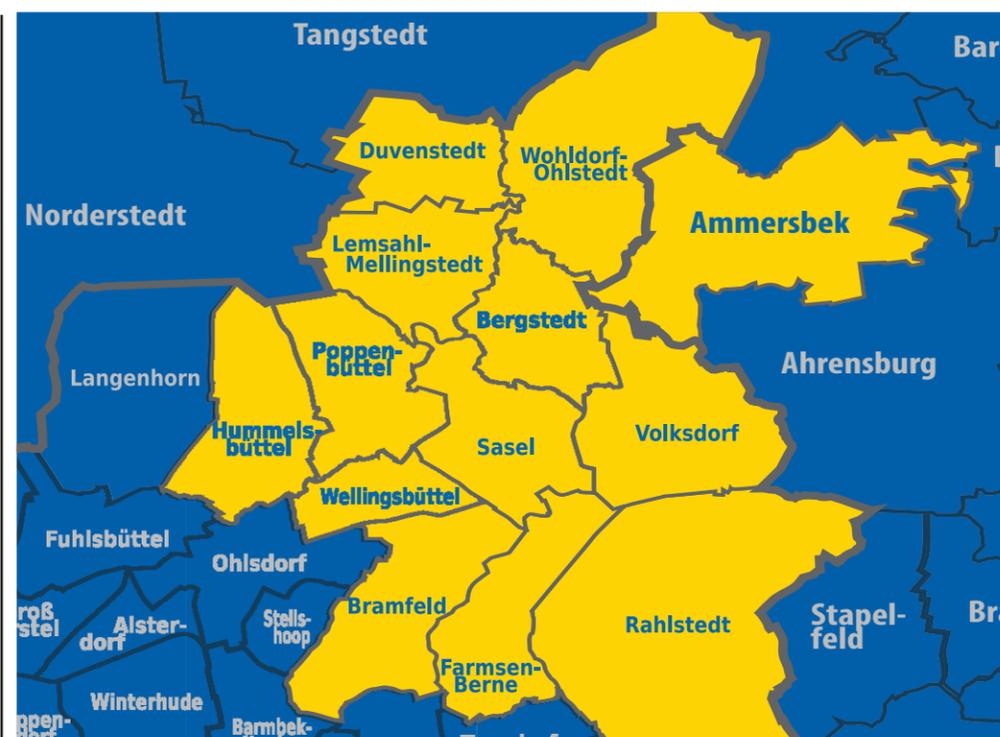
## FRÜNDT IMMOBILIEN GMBH

Die Experten für Alstertal, Walddörfer und den Norden Hamburgs!



TEL. 040 / 6001 6001

[WWW.FRUENDT.DE](http://WWW.FRUENDT.DE) / [INFO@FRUENDT.DE](mailto:INFO@FRUENDT.DE)  
Saseler Markt 1, 22393 Hamburg (Sasel)



Fründt ist überall in Hamburg erfolgreich; in den gelben Stadtteilen zählen wir zu den Marktführern!

## Teilen, aber richtig!

Fründt zählt zu den anerkannten Spezialisten für Grundstücksteilungen und hat nun einen Fachratgeber zu diesem komplexen Thema herausgegeben.

Der Bedarf an Grundstücksteilungen hat signifikant zugenommen. Durch Nachverdichtung bestehender Wohngebiete sollen Grundstücke, deren zulässige bauliche Nutzung nicht ausgeschöpft ist, häufig ergänzend oder ersetzend bebaut werden. Gartenland wird zu Bauland. Die Folge sind attraktive Vermarktungsmöglichkeiten und deutliche Mehrerlöse; Grundstücke lassen sich durch Teilungen zudem gut an sich verändernde Lebenssituationen anpassen.

Das Teilen eines Grundstückes und die Auswahl der individuell passenden Teilungsmethode – Realteilung oder wohnungseigentumsrechtliche (ideelle) Teilung – ist ein komplexer Vorgang. „Berücksichtigt werden müssen nicht nur wirtschaftliche, sondern auch planerische und rechtliche Komponenten, auch dass die beabsichtigte Teilung in Kongruenz zu den bauordnungsrechtlichen Vorgaben steht“, so Oliver Fründt, der als geschäftsfüh-

render Gesellschafter seiner inzwischen fast 60 Jahre am Immobilienmarkt etablierten Makler- und Bauträgergesellschaft einen seiner Leistungs- und Kompetenzschwerpunkte auf Grundstücksteilungen gelegt hat.

„Ob eine Grundstücksteilung möglich ist und interessante Potenziale bietet, prüfen meine Mitarbeiter und ich bei nahezu jeder einem geplanten Verkauf vorhergehender Immobilienbewertung. Hierbei lohnt die Einschaltung eines Spezialisten unbedingt, denn häufig kommt es bei der Optimierung von Teilungen und Bebauungsplanungen auf Kreativität und Erfahrung zugleich an. Beides bietet mein Team und das führt zu optimalen Ergebnissen“, so Oliver Fründt weiter.

Der Alstertaler Immobilienexperte hat kürzlich einen **Fachratgeber für Grundstücksteilungen** herausgegeben. Neben Praxistipps und Fallbeispielen stellt der erfahrene Berater auch die Vor- und

Nachteile von Realteilung und ideeller Teilung gegenüber. Deutlich wird, dass die Auswahl der passenden Teilungsmethode häufig erhebliche wirtschaftliche Unterschiede ausmachen kann. „Insoweit ersetzt der Fachratgeber nicht eine individuelle Beratung durch den Experten, kann aber interessante Basisinformationen bieten und gutes Grundlagenwissen vermitteln, mit dem sich private Immobilieneigentümer, die die Teilung eines Grundstückes beabsichtigen, solide informieren können“.

Den Fachratgeber können private Immobilieneigentümer kostenfrei bei Fründt Immobilien bestellen unter der **24/7-Bestell-Hotline: 040 / 6001 6014** oder online unter <http://ratgeber-grundstuecksteilung.fruendt.de>.



## Topp-Angebote

NEUES AUS SASSEL



So besonders wie Sie!

Berner Weg 67, 22393 HH: Bauberatung für 3 exklusive Stadthäuser mit außergewöhnlichem Raumangebot in zentraler Lage, z.B. rund 200m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 128m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, individuell nutzbares Gartengeschoss, Süd-Terrasse und Balkon, Fußbodenheizung, Parkett, Solaranlage, Stellplatz.  
**Kaufpreis: € 529.000,-.**

1. BESICHTIGUNG ZUM BAUBEGINN 09.09.18, 11-12 UHR

LEMSAHL-MELLINGSTEDT



Viel Platz für alle!

Traumhaftes Gartengrundstück in beliebter Wohnstraße. Ca. 771 m<sup>2</sup> Grundstück, 5 Zimmer, ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Studio mit 28 m<sup>2</sup> Grundfläche, Bj. 1992. Großzügiger Wohnbereich mit Kamin, Einbauküche, Bad mit Wanne und Dusche, Gästewc, Vollkeller mit Sauna, Terrasse, Garage, Gaszentralheizung aus 2009, V: 156,46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), E.  
**Kaufpreis: € 698.000,-.**

NEUBAU IN SASSEL



Haus 1 gerade reserviert: Jetzt sind Sie an der Reihe, mit uns in Bestlage von Sasel zu bauen!

Stadtvillen-Ensemble in bevorzugter Lage. Individualplanung mit heller Putzfassade und dunklen Fensterprofilen auf ca. 711 m<sup>2</sup> Grundstück. Großzügiger planter Grundriss, 5 Zimmer ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, grosser heller Wohn- und Essbereich, offene Einbauküche, Hauswirtschaftsraum, Gästebad, Bad mit Wanne und Dusche, Gas-Brennwertheizung, 3-fach-Isolierverglasung, Lüftungsanlage, Fußbodenheizung,  
**Kaufpreis: € 570.000,-** zuzüglich HA und BNK.

SASEL



Bequem Wohnen...

Hochpaterrewohnung zwischen AEZ und Alte Mühle, Bj. 1998, 2,5 Zimmer, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gut geschnittener Grundriss, grosser Wohn-Essbereich, weiße EBK, herrlich großer Südbalkon, Wannenbad, Parkett, Gaszentralheizung aus 1996, V: 103 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), D.  
**Kaufpreis: € 330.000,-** zzgl. Stellplatz.