



# Immo-Infos



Experten-Tipp

## Immobilie richtig absichern

Haben Sie Ihr Traumhaus gefunden und die Finanzierung steht, stellt sich zwangsläufig die Frage: Welche Versicherungen sind ein Muss? Eine Wohngebäudeversicherung sollte jeder Eigentümer einer Immobilie besitzen. Die Versicherung übernimmt die Kosten bis hin zum Totalverlust und kommt für Reparaturen und Wiederaufbau auf. Naturgewalten wie ein Erdbeben oder ein über die Ufer tretender Fluss gefährden Immobilien. Derartige Elementarschäden sind von der Wohngebäudeversicherung in der Regel nicht abgedeckt. Deshalb sollten Immobilienbesitzer eine



**Jürgen Staib**  
Leiter Immobilien-  
Center der  
Sparkasse Zollernalb

Police für derartige Schäden separat abschließen, gerade, wenn sie in einem gefährdeten Gebiet wohnen. Auf [www.naturgefahren-check.de](http://www.naturgefahren-check.de) können Hauseigentümer anhand ihrer Postleitzahl das individuelle Risiko prüfen. Nicht nur das Gebäude an sich, sondern auch die darin enthaltenen Werte gilt es zu schützen. Die Hausratversicherung sichert zum Beispiel Möbel, Kleidung und andere Wertgegenstände ab. Die Versicherung ersetzt bei Einbruch, Feuer oder Wasserrohrbruch zumindest den materiellen Schaden. Auch die private Haftpflichtversicherung ist für Immobilienbesitzer ein Muss. Denn sie deckt in der Regel auch Schäden ab, die von dem Gebäude ausgehen und unbeteiligten Dritten einen Schaden zufügen, beispielsweise durch herabfallende Dachziegel. Voraussetzung dafür ist, dass man die Immobilie selbst bewohnt. Darüber hinaus gibt es natürlich weitere Policen, die je nach Bedarf und Risiko in Frage kommen. Wer in Zukunft einen großen Immobilienkredit abbezahlen muss, sollte sich Gedanken machen, wie er oder sie die Familie vor den Folgen von Krankheit oder Tod schützen kann. Eine Risikolebensversicherung sorgt dafür, dass Hinterbliebene nicht auf einem Berg voller Schulden sitzen, wenn das Haupteinkommen wegfällt. Sie haben Fragen? Sprechen Sie mich an.



## Professionell, verlässlich und vorausschauend

Warum sollten Sie sich mit weniger zufrieden geben? Die Entscheidung, ein Haus zu kaufen oder die vererbte Immobilie zu verkaufen, trifft man nicht oft im Leben. Daher ist wichtig, auf einen Partner zu setzen, der sich am Markt sehr gut auskennt und für Sie das bestmögliche Ergebnis erzielt. Unsere Maklerinnen und Makler sind für Sie im Zollernalbkreis vor Ort! Wir greifen beim Verkauf auf über 3.000 potentielle Käufer zurück, die bei uns vorgemerkt sind.

### Bei uns bekommen Sie mehr als nur die Vermittlung Ihres Eigenheims:

- Wir bearbeiten Interessentenanfragen und führen die Besichtigungstermine für Sie durch
- Gemeinsam besprechen wir mit Ihnen Kaufangebote und offene Fragen der Interessenten
- Bei Bedarf klären wir Baulasten und besorgen Baupläne bei öffentlichen Stellen
- Wir unterstützen Sie bei Detailverhandlungen und bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags
- Wir stellen für den Kaufvertrag das vorhandene Zubehör fest und klären schwierige Vertragssituationen mit dem Notar
- Wir begleiten Sie zum Notartermin und auf Wunsch auch zur Objektübergabe
- Bei Bedarf wickeln wir die Kaufpreiszahlung über ein Treuhandkonto für Sie ab
- Wir rechnen für Sie Grundsteuer und Gebäudeversicherungsprämie ab und übernehmen auf Wunsch die Ummeldung von Versorgungsunternehmen

Wir denken bereits heute an später. Sie haben es sich verdient, gerade in den besten Jahren entsprechenden Wohnkomfort zu genießen. Doch ist Ihre Immobilie fit für die nächsten Jahrzehnte? Ist sie als Altersdomizil geeignet? Wir beraten Sie bei der langfristigen Planung Ihrer Zukunft mit und in der eigenen Immobilie.

### Wir bieten Ihnen:

- **Immobilien-Check:** Bin ich auch in hohem Alter noch gut in meiner Immobilie aufgehoben? Was könnten bauliche Veränderungen kosten? Lohnt es sich, in eine neue, altersgerechte Immobilie zu investieren?
- **Finanzierungsberatung:** Sie spielen mit dem Gedanken, Ihre aktuelle Immobilie zu verkaufen und in eine seniorengerechte Immobilie oder ein Objekt in einer betreuten Wohnanlage zu investieren? Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs.
- **Zwischenfinanzierung:** Auf dem Weg zur neuen, seniorengerechten Immobilie bieten wir Ihnen bei Bedarf eine Zwischenfinanzierung an – für die Phase zwischen Kauf der neuen und Verkauf der aktuellen Immobilie.

**Hotline**  
**07433 13-4444**

# Gut geplant finanzieren

Beim Kauf einer Immobilie geht es um viel Geld. Umso wichtiger ist es, dass das Haus oder die Eigentumswohnung zu den eigenen Vorstellungen passt. Ihre Wunschkriterien sollten Sie genau definieren, die Angebote prüfen, abwägen – und erst kaufen, wenn auch die Finanzierung auf solidem Fundament gebaut ist.



**Armin Stepper**  
Leiter Firmenkunden  
und Baufinanzierungen  
Bereich Balingen

## Baufinanzierung nach Maß

Eine solide Immobilienfinanzierung setzt sich aus unterschiedlichen, möglichst gut aufeinander abgestimmten Bausteinen zusammen. Welche Komponenten die beste Mixtur bilden, hängt von vielen Faktoren ab. „Baufinanzierung ist Maßarbeit und muss über Jahrzehnte sitzen. Es gibt keine Baufinanzierung für alle, quasi von der Stange“, weiß Armin Stepper, Leiter Firmenkunden und Baufinanzierungen der Sparkasse Zollernalb. Als Grundlage der Finanzierungsstrategie dient das Eigenkapital, das etwa 15 bis 20 Prozent des Finanzierungsaufwands ausmachen sollte. Denn wer weniger oder gar kein Eigenkapital einbringt, muss beim Immobiliendarlehen Zinsaufschläge in Kauf nehmen und für die Finanzierung tiefer in die Tasche greifen. Außerdem dauert es länger, bis der Kredit abbezahlt ist, weil insgesamt mehr Fremdkapital aufgenommen werden muss. Das Fremdkapital kann aus verschiedenen Quellen stammen. Am häufigsten kommt bei Baufinanzierungen ein Hypothekendarlehen, auch Annuitätendarlehen genannt, zum Einsatz. Sein großer Vorteil besteht darin, dass sich die finanzielle Belastung des Kreditnehmers entsprechend seinen persönlichen Bedürfnissen und der Leistungsfähigkeit optimieren lässt.

## Geld vom Staat

„Natürlich geben wir allen Bau- beziehungsweise Kaufwilligen den Rat, die staatlichen Fördermöglichkeiten auszuschöpfen“, bringt Stepper den dritten großen Finanzierungsbaukasten ins Spiel. Der Staat greift Bauherrn und Hauskäufern auf verschiedene Arten unter die Arme. Wohl am bekanntesten sind die Fördermöglichkeiten über die staatliche KfW-Bank. Hier gibt es zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für den Bau oder Kauf selbst genutzter Immobilien, aber auch für das altersgerechte Umbauen, für Einbruchschutzmaßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energien, das energetische Sanieren und vieles mehr.

## Bausteine richtig kombinieren

Hypothekendarlehen, Bausparvertrag, staatliche Fördermittel: Eine clevere Finanzierungsstrategie berücksichtigt nicht nur die persönliche Situation, sondern kombiniert die verschiedenen Finanzierungsbausteine geschickt miteinander. Lassen Sie sich bei der Sparkasse Zollernalb kompetent individuell beraten und vereinbaren Sie einen Termin mit einem unserer Berater.



„Ich sehe mich als Problemlöser für meine Kundinnen und Kunden: Ob eine Teilungserklärung unklar ist, Fragen zum Grundbuch oder zum Versicherungsschutz bestehen – ich kläre gerne offene Punkte.“

**Björn Bosch**  
Immobilienberater

# Starthilfe für Ihr Haus!

Immobilien mit der Sparkasse Zollernalb zu kaufen, lohnt sich doppelt: Sie finden Ihre Traumimmobilie und Sie erhalten attraktive Dankeschön-Gutscheine für Ihr Vertrauen in uns.

Die Entscheidung ist gefallen: Sie haben im Immobilienangebot der Sparkasse Zollernalb Ihr Traumobjekt gefunden, und die Tinte auf dem Kaufvertrag ist trocken. Aus Erfahrung wissen wir, dass jetzt viel auf Sie zukommt – Arbeit, zum Beispiel durch den Umzug, und Kosten, falls etwa zum neuen Zuhause auch noch neue Möbel kommen sollen. Wir möchten Sie mit verschiedenen Gutscheinen unterstützen und uns für Ihr Vertrauen bedanken:

- Wenn Sie Ihre Immobilie über uns gekauft haben, erhalten Sie von uns einen 100-Euro-Zuschuss, um das vorhandene Energiesparpotenzial Ihres Objekts feststellen zu lassen. Gültig für ein Jahr ab Kauf der Immobilie – legen Sie einfach die Rechnung der Energieberatung Ihrem Immobilienberater vor, und wir erstatten Ihnen den Betrag (bis zu 100 Euro) auf Ihr Girokonto.
- Wenn Sie Ihre Immobilie über uns gekauft haben, erhalten Sie einen 100-Euro-Zuschuss für eine Wohnberatung durch einen Einrichtungsexperten (Bedingungen wie bei Energieberatung, s. o.).
- Wenn Sie unser Vermittlungsangebot erfolgreich nutzen und zugleich die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie mit uns realisieren, erhalten Sie im Anschluss einen Einkaufsgutschein im Wert von 100 Euro – damit ist die Verpflegung für Ihre Einzugsparty schon gesichert!

## Genug Platz für die Familie:



Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend von Balingen. Wfl. ca. 155 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 2 Bäder, voll unterkellert, laufend gepflegt, sonniger Garten, große Terrasse, Garage, Grdst. ca. 627 m<sup>2</sup>. BA 247,80; 1935, 1966 und 1975; (1); G. **448.000 Euro | FIO-10813611550**



Wir suchen für unsere Kundinnen und Kunden Einfamilienhäuser im gesamten Zollernalbkreis.

Rufen Sie uns an!



**Top-Lage:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Panoramablick über Balingen. Wfl. ca. 145 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, 2 Badezimmer, Doppelgarage, Grdst. ca. 700 m<sup>2</sup>. VA 212,40; 1981; (1) + (10); G.

585.000,00 Euro | FIO-10813350880



**Kapitalanleger aufgepasst:** gepflegtes 6-Familienhaus in zentraler Lage von Rangendingen. Alle Wohneinheiten sind vermietet. Wfl. liegen zwischen ca. 44 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup>, 15 Zimmer, 3 Garagen, 2 Stellplätze, Grdst. ca. 435 m<sup>2</sup>. BA 168,60; 1990; (1) + (3); F.

699.000,00 Euro | FIO-10813374650



**Top renoviertes Reihemittelhaus:** die Immobilie in zentraler Lage von Hechingen-Stetten wird Sie begeistern. Wfl. ca. 100 m<sup>2</sup>, 6,5 Zimmer, moderne Wohnküche, DG ausgebaut, teilunterkellert, 2011 kernsaniert, 2 Stellplätze, Grdst. ca. 155 m<sup>2</sup>. Frei nach Absprache. VA 69,50; 1949; (2); B.

330.000,00 Euro | FIO-10813618270



**Gepflegtes Haus mit traumhafter Aussicht:** freistehendes Einfamilienhaus mit geschmackvollem Garten in toller Aussichtslage in Albstadt-Ebingen. Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, 2 Garagen, Sauna und weitere Extras. Grdst. ca. 1.185 m<sup>2</sup>. BA 236,20; ca. 1960; (1); G.

649.000,00 Euro | FIO-10813439230



**Ihr Familiendomizil mit einzigartigem Ausblick:** stilvolles Zweifamilienhaus im Herzen von Haigerloch. Wfl. ca. 238 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 3 Bäder, 2 EBK, Dachterrasse, eine Garage, Grdst. ca. 414 m<sup>2</sup>. Sofort bezugsfrei! BA 96,00; 1846; (1); C.

360.000,00 Euro | FIO-10813476450



**Miete ade:** 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia auf dem Bebelt in Balingen. Wfl. ca. 78 m<sup>2</sup>, offener und heller Wohn-/Essbereich, 2 Schlafzimmer, toller Grundriss, gesamt 11 Wohneinheiten, neue Pelletsheizung, Stellplatz. BA 144,90; 1984; (1); E.

199.000,00 Euro | FIO-10813494510

Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen?

Unser Tipp:  
Dann rufen Sie die Makler der Sparkasse Zollernalb an:

**07433 13-4444**



**Zeitlos:** in diesem gepflegten Einfamilienhaus in Balingen-Ostdorf mit riesigem Garten werden Sie sich gleich wohlfühlen. Wfl. ca. 95 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, ein modernes Badezimmer, Garage, Stellplatz, Grdst. ca. 1.284 m<sup>2</sup>. BA 180,20; 1959; (3); F.

365.000,00 Euro | FIO-10813598110

#### Abkürzungen Energieausweis:

##### VA = Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch in kWh/(m<sup>2</sup>a) auf Basis der letzten 3 Jahre

##### BA = Bedarfsausweis

Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a) auf Basis der energetischen Kennwerte

##### Endenergeträger

(1) Öl, (2) Gas, (3) Strom, (4) Nah- oder Fernwärme, (5) Pellets, (6) Kohle, (7) Alternative Energie, (8) Solarenergie, (9) Erdwärme, (10) Holz, (11) Flüssiggas

##### Energieeffizienzklassen (nur bei Energieausweis ab 18.11.2013)

A+, A, B, C, D, E, F, G, H (A+ = niedriger Verbrauch, H = hoher Verbrauch)

##### So lesen Sie die Energiedaten richtig:

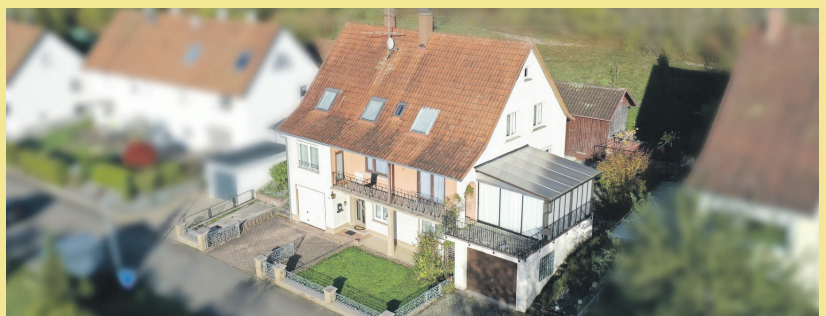
Beispiel: VA 130,05; 1970; (2); D

Verbrauchsausweis: 130,05 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1970

Endenergeträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D



**Traumhafter Seeblick – viel Platz für die Familie:** dieses aufwändig sanierte und gepflegte Mehrgenerationenhaus befindet sich in Rangendingen. Wfl. gesamt ca. 274 m<sup>2</sup>, 10,5 Zimmer, 3 Badezimmer, 2 Garagen, 2 Stellplätze, Grdst. ca. 1.147 m<sup>2</sup>. BA 233,00; 1956; (1); G.

479.000,00 Euro | FIO-10813676330





# Bausparen lohnt sich!

Bausparen ist ein alter Hut? Mitnichten, denn angesichts anziehender Zinsen erfreut es sich wieder wachsender Beliebtheit. Und das nicht nur, weil sich Bausparer günstige Kreditkonditionen sichern. Ein Bausparvertrag bietet eine Möglichkeit, sich vor steigenden Zinsen zu schützen, und bringt damit Berechenbarkeit und Sicherheit in die Baufinanzierung. Der Bausparvertrag spielt also gerade in Zeiten steigender Zinsen seine Vorteile aus.

## **Sorgen Sie für Planungssicherheit**

Bereits beim Vertragsabschluss stehen alle wichtigen Rahmenbedingungen fest. Die Bausparsumme, die zu leistende Sparrate inklusive der Anspardauer und natürlich das Wichtigste: Der Kreditzins und die zu leistende Darlehensrate, die sich aus einem festgelegten Promille-Wert aus der Bausparsumme ergibt.

## **Attraktive Konditionen**

Durch die Kombination von Spar- und Darlehensphase bietet der Bausparvertrag in der Regel günstigere Finanzierungsbedingungen im Vergleich zu einem klassischen Annuitätendarlehen. Bei der LBS, der Bausparkasse der Sparkassen, können Sie aus zahlreichen Vertragsvarianten wählen. Zusammengefasst kann gesagt werden: Je höher die Tilgungsrate aus der Bausparsumme ist, um so attraktiver wird der Darlehenszins für Sie.

## **Staatliche Förderung mit einbeziehen**

Mit Wohn-Riester fördert der Staat die Immobilie als Altersvorsorge. Je nach Einkommen erhalten Alleinstehende 175 Euro und Eheleute 350 Euro Zuschuss pro Jahr. Für jedes Kind kommen bis zu 300 Euro oben drauf. Die Wohnungsbauprämie hilft vor allem Jüngeren und Geringverdiener, Eigenkapital für dein Erwerb einer Immobilie aufzubauen. Alleinstehende erhalten bis zu 70 Euro, Verheiratete bis zu 140 Euro pro Jahr.

## **Hohe Flexibilität bei der Verwendung**

Der Bausparvertrag eignet sich nicht nur für den Bau oder Kauf eines Hauses. Spezielle Tarife mit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen eignen sich besonders für Renovierungs- oder Modernisierungsvorhaben.

## **Bereits für die Kinder einen Bausparvertrag abschließen**

In jungen Jahren denkt man oft noch nicht an den Kauf oder den Bau eines Hauses. Es lohnt sich sowohl für Schüler als auch Berufseinsteiger, sich dennoch über den Abschluss eines Bausparvertrages Gedanken zu machen – zumal sie ab einem Alter von 16 Jahren von der staatlichen Wohnungsbauprämie profitieren, ohne das Geld später wirklich wohnwirtschaftlich verwenden zu müssen. Allerdings gehen Ihnen dann eventuell staatliche Förderungen aus der Ansparphase verloren. Junge Berufstätige wiederum haben die Möglichkeit, vermögenswirksame Leistungen ihres Arbeitgebers in einen Bausparvertrag einzuzahlen und dafür die Arbeitnehmersparzulage zu erhalten. Je früher Sie mit der Anspargung beginnen, um so geringer können Sie die monatliche Rate während der Ansparphase halten, um am Schluss dennoch auf eine stolze Bausparsumme zu kommen.

Hier geht es zur Immobilien-Kompetenz:

**07433 13-4444**

**spkza.de/immobilien**



**Sparkasse  
Zollernalb**