TOP-Immobilien
...mehr als 30 Jahre Erfahrung ©

NEWSLETTER
Ausgabe 03
März 2025

TOP-Immobilien GmbH

Sandstraße 32
13593 Berlin (Spandau)

Telefon 030 / 288 30 999
Fax 030 / 362 51 96

Büro Strausberg
Telefon 03341 / 308 52 25

Büro Potsdam
Telefon 03382 / 74 11 555

mail@Top-Immobilien.de
www.Top-Immobilien.de

Geschäftsführer Michael Schmidt
AG Berlin-Charlottenburg HRB-Nr. 93083B

Extra für Sie.

Unser Newsletter.

Mit ausgesuchten Themen rund um Immobilien.

Aktuell.
Informativ.
Unterstützend.

Inhaltsverzeichnis

1. Rente mit 63
2. CO_2-Steuer
3. **Special-News des Monats: Eigenbedarfskündigung**
4. Schuldenstand der Landeseigenen
5. Reguläre Altersgrenze
6. Wärmepumpen im Neubau
7. Dübellöcher und Fußbodenleisten
8. Renten für langjährig Versicherte
9. Wohngeld
10. Die elektronische Patientenakte ePA
11. Unsere weiteren Verkaufsangebote

1. Rente mit 63

Ebenfalls steigt die Altersgrenze bei der „Rente mit 63“ für besonders langjährig Versicherte - für 1961 Geborene auf 64 Jahre und sechs Monate. Für später Geborene erhöht sich das Eintrittsalter weiter, ab dem Jahr 1964 gilt dann einheitlich die Altersgrenze von 65 Jahren. Wer mindestens 45 Jahre in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert war, kann die abschlagsfreie Altersrente in Anspruch nehmen. Eine vorzeitige Inanspruchnahme, auch mit Abschlägen, ist für diese Rentenart nicht möglich.

2. CO_2-Steuer

Zum 1. Januar 2025 wird die CO_2-Steuer angehoben. Sie steigt von derzeit 45 € auf 55 €/t. Damit werden sich auch die Heizölpreise entsprechend verteuern.

Wir sind zertifiziert nach DIN EN 15733.

Das ist die qualifizierteste und höchste Auszeichnung für gute und seriöse Maklerleistungen.

Infos ansehen

Einfamilienhaus in Berlin-Spandau, Objekt: 4648

Provisionsfrei: Geräumiges Haus. Sehr viel Platz. Wohnen oder Wohnen mit Büro. Großes Sonnengrundstück. Familienfreundlich. Ruhig. Grün. Naturnah. Stadtrand.

Garten, Terrasse, 2 Garagen, kleine Werkstatt, Schuppen, Gartenhaus, eigener Brunnen.
Auch als Büro/Kanzlei (unten) mit Wohnen (oben) ganz prima geeignet.

Eckdaten	
Baujahr	um 1960
Grundstück	um 1.600/1.700 m² [1]
Wohn- und Nutzfläche	ca. 275 m²
Zimmer/Räume	7
Stockwerke	EG + helles Souterrain
Kaufpreis	€ 798.000,- VB

[1] im Sondernutzungsrecht

Angaben aus dem Energieausweis	
Energieträger	leichtes Heizöl
Baujahr der Anlagentechnik	1994
Ausweisart	verbrauchsorientiert
Verbrauchskennwert	126 kWh (m²*a)
Effizienklasse [2]	D [3]
Stromverbrauchskennwert [4]	entfällt

[2] Nur für Nicht-Wohngebäude.

[3] Ist nicht aussagefähig, da das Haus separat ist und über sehr dicke Mauern verfügt. Effizienzklasse wird sich nach Erneuerung der Heizungsanlage vermutlich verbessern.

[4] Nur für ab 01.05.2014 neu ausgestellte Ausweise.

Absolut familienfreundliche Lage. Naturnah am Stadtrand. Ruhige Nebenstraße. Tempo-30-Zone. Angenehmes Umfeld.

Geräumiges Einfamilienhaus. Sofort bezugsfrei. Bungalow-Stil, 2 Etagen, große Terrasse. Sehr gute Bausubstanz.

Weitläufiger Garten mit vielen Sonnenplätzen, 2 Garagen, Parkplätzen, Schuppen, kleiner Werkstatt, Gartenhaus, eigenem Brunnen, 2 unterirdischen zusätzlichen Zisternen (je ca. 800 l) und automatischer Bewässerungsanlage.

Das Erdgeschoss ist offen und großzügig angelegt, es weist zudem eine bemerkenswerte Deckenhöhe von knapp 3 Metern auf und präsentiert durchweg große Fenster. Zudem gibt es ein Souterrain mit großen Fenstern.

Exposé anfordern.
Unverbindlich und kostenlos.

3. Special-News des Monats:

Eigenbedarfskündigung

Für die formelle Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung genügt es, wenn die privilegierte Bedarfsperson namentlich genannt wird; der namentlichen Nennung eines mit einziehenden Lebensgefährten bedarf es nicht. Widerspricht der Mieter und beruft sich als Härtegrund auf fehlenden angemessenen Ersatzwohnraum, dringt er nicht mit der Begründung durch, dass angebotene Ersatzwohnungen hinsichtlich der Größe, des Zuschnitts, der Qualität und des Mietpreises seiner bisherigen Wohnung nicht vollständig entsprechen, denn gewisse, auch merkliche Einschnitte sind ihm zuzumuten. Ebenso muss er intensive, aber vergebliche Bemühungen um Ersatzwohnraum nachweisen. (LG Berlin II, Kf.: 1225, Wl.: 1245)

4. Schuldenstand der Landeseigenen

Während das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 118,552 Mrd. € im Jahre 2014 auf 193,22 Mrd. € im Jahre 2023 stieg (+ 63 %), entwickelte sich der Schuldenstand der Unternehmen, an denen das Land Berlin beteiligt ist, von 12,22 Mrd. € in 2014 auf 28,20 Mrd. € in 2023 (+ 131 %). Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sieht der Schuldenstand Ende des Jahres 2023 wie folgt aus: degewo 3,773 Mrd. €, Gesobau 2,237 Mrd. €, Gewobag 4,960 Mrd. €, HOWOGE 4,164 Mrd. €, Stadt und Land 2,316 Mrd. €, WBM 1,302 Mrd. € und Berlinovo 1,860 Mrd. €, macht zusammen 20,612 Mrd. €.

5. Reguläre Altersgrenze

Seit 2012 wird das Renteneintrittsalter schrittweise angehoben („Rente mit 67“) - bis 2031 auf das 67. Lebensjahr. Aktuell erreicht der Jahrgang 1960 seine reguläre Altersgrenze mit 66 Jahren und vier Monaten. Für Menschen, die später geboren wurden, erhöht sich das Renteneintrittsalter in Zwei-Monats-Schritten weiter. Ab dem Geburtsjahrgang 1964 gilt das 67. Lebensjahr als Altersgrenze.

6. Wärmepumpen im Neubau

Am 15. Mai 2022 heizten 49 % der Neubauten (Baujahr 2020 oder später) mit einer Zentralheizung, die erneuerbare Energiequellen wie Solar- oder Geothermie, Umwelt- oder Abluftwärme (in der Regel mit Wärmepumpen) nutzt. Das entspricht knapp 98.000 Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland. Baden-Württemberg war bundesweit Spitzenreiter mit 58 % Wärmepumpen in Neubauten mit Zentralheizung. In Bremen betrug der Anteil 27 %. Ein Blick auf die Entwicklung seit den 1990er Jahren zeigt, dass sich der Einsatz von Wärmepumpen etabliert hat. Währen der Anteil im Baujahr 1991 bis 2000 bei nur 2 % lag, stieg er für die Baujahr 2011 bis 2019 bereits auf 36 %.

7. Dübellöcher und Fußbodenleisten

Das Durchbohren der Wandfliesen ist - anders als das Anbringen von Dübellöchern im Allgemeinen - vom Vermieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs nur dann hinzunehmen, wenn nicht die Platzierung des Bohrlochs in den Fliesenfugen möglich gewesen wäre. Das Entfernen von Fußleisten in der Wohnung begründet einen Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache. (AG Paderborn, Kf.: 1227, Wl.: 1247)

Wir verkaufen Immobilien.

Mit Herz und Verstand.
Schnell und unkompliziert.
Zum Top-Preis.

Wir kümmern uns um alles.
Keine Arbeit für Sie.

Ausführliche Beratung bei Ihnen vor Ort.
Mit realistischer Wertermittlung.

Wir sind erfolgreich.

- ✔ exzellente Verkaufsquoten
- ✔ erstklassige Referenzen
- ✔ 98 % Weiterempfehlung
- ✔ zertifiziert nach DIN EN 15733

bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft

Welche Immobilie soll verkauft werden?
Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.

Beratungstermin vereinbaren?
Ist unverbindlich und kostenfrei.
Gleich Berater anfordern.

Grundstück in Strausberg, Objekt: 4640

Baugrundstück für EFH, DH oder MFH. Filetstück in Toplage, 200 Schritte bis zum See. Ruhig.

Familienfreundliche Ruhiglage in direkter Seenähe, dennoch verkehrsgünstig. Abriss des Alt-Bungalows erforderlich.

Bevorzugte Top-Wohnlage in direkter Seenähe. Absolut ruhig und sehr grün. In der Nachbarschaft sind überwiegend schmucke Einfamilienhäuser zu finden. Von Neu- bis Altbau ist fast alles vorhanden, jeweils von liebevoll gestalteten Gärten umgeben.

Kleine Nebenstraße, kaum Verkehr. Familienfreundliche und alltagstaugliche Lage. Bis zum See und zur Seepromenade sind es gerade mal 200 Schritte (Luftlinie ca. 100 m).

Eckdaten	
Grundstück	ca. 800 m²
Kaufpreis	€ 249.999,-
bebaut mit	Abriss-Bungalow und Schuppen
bebaubar mit	EFH, DH oder MFH
Baurecht	nach § 34 BauGB (Anpassung an die Nachbarschaft)
mögliche Wohnfläche [1]	300 bis 350 m² + UG/Souterrain (kleiner geht natürlich immer)
Bauträgerbindung	keine

[1] Wurde unverbindlich in Aussicht gestellt. Es handelt sich nicht um eine Zusage.

Zum Verkauf kommt ein ebenes und so gut wie nicht bewachsenes Grundstück auf welchem der Bau eines EFH, DH oder MFH möglich ist. Derzeit befindet sich auf diesem Areal ein Alt-Bungalow und Schuppen, die abgerissen werden müssen.

Das Grundstück ist mit einem alten Zaun umfriedet und ein größeres Gartentor eröffnet den Zugang und die Zufahrt zum Grundstück.

Exposé anfordern.
Unverbindlich und kostenlos.

8. Renten für langjährig Versicherte

Wer mindestens 35 Jahre in der Rentenversicherung versichert war, kann mit 63 die Altersrente für langjährig Versicherte beanspruchen - allerdings mit Abschlägen von 0,3 % je Monat bis zum Erreichen der Regelaltersgrenze. Da diese Grenze bis 2031 schrittweise auf 67 Jahre steigt, steigt auch der Maximal-Abschlag bei Inanspruchnahme dieser Rente. Für Versicherte des Jahrgangs 1962, die demnächst 63 werden, liegt das reguläre Rentenalter bei 66 Jahren und acht Monaten. Bei einem frühestmöglichen Rentenbeginn mit 63 Jahren beträgt der Abschlag 13,2 %.

9. Wohngeld

Alle zwei Jahre wird das Wohngeld an die Preis- und Mietentwicklung angepasst. Zum 1. Januar 2025 steigt es um 30 € pro Monat (15 %).

10. Die elektronische Patientenakte ePA

Seit dem 15. Januar müssen die Krankenkassen allen gesetzlich Versicherten die elektronische Patientenakte (ePA) zur Verfügung stellen. Sie wird dann in einem gestuften Verfahren eingeführt: Zunächst wird sie in Modellregionen erprobt und getestet, bevor sie bundesweit zum Einsatz kommt.

Grundstück in Strausberg, Objekt: 4619
Sonnengrundstück, ruhig, direkt an der Natur, bauträgerfrei.

Einzigartiges Grundstück. Sehr ruhig und dennoch verkehrsgünstig.
Bebaubar nach § 34 BauGB (entsprechend der näheren Umgebung).

Herrlich ruhig im Grünen direkt an einem kleinen Teich gelegen. Die Nachbarschaft besteht aus z. T. sehr stattlichen Villen aus verschiedenen Baujahren, EFH, Stadtvillen oder kleinen, 2-etagigen MFH.

Die Straßenbahnhaltestelle ist keine 400 m entfernt und bis zur S-Bahn sind es gerade einmal 850 Meter. Bis ins Zentrum von Strausberg fahren Sie mit dem Auto höchstens 6 bis 7 Minuten.

Eckdaten	
Grundstück	ca. 1.000 m²
bebaut	mit einer massiven Laube, ca. 25 m²
bebaubar	nach § 34 BauGB [1]
bauträgerfrei	ja
Erschließung	liegt in der Straße
Kaufpreis	€ 248.000,-
Kaufpreis/ m²/ Grundstück	ca. € 248,-

[1] Orientierung an der näheren Umgebung

Zum Verkauf kommt ein sehr gutgeschnittenes, leicht abfallendes Grundstück, welches bis direkt an den Teich heranreicht. Die einzige Bebauung besteht aus einer bestens brauchbaren Gartenlaube (überwiegend massiv), die einen herrlichen Blick auf das Gewässer und die gegenüberliegende Natur freigibt.

Am Grundstücksrand befindet sich zudem eine kleine Holzlaube, die Rasenmäher und Co. ein Zuhause bieten könnte. Die Übergabe erfolgt im unberäumten Zustand.

Exposé anfordern.
Unverbindlich und kostenlos.

Ist Ihre Immobilie mehr wert als Sie denken?

Unsere Immobilienbewertung.
Zuverlässig. Ehrlich. Schnell.
Individuell und persönlich.
Realistisch und aussagefähig.
Nicht von der Stange.

Online
Auf unserer Homepage ein paar wenige Eingaben vornehmen und schon geht‘s los.

Bewertung persönlich bei Ihnen vor Ort
Ausführliche Beratung.
Genau auf Ihre Immobilie abgestimmt.
Detaillierte Analyse mit nachvollziehbarer Erläuterung.

Wir sind erfolgreich.

- ✔ exzellente Verkaufsquoten
- ✔ erstklassige Referenzen
- ✔ 98 % Weiterempfehlung
- ✔ zertifiziert nach DIN EN 15733

bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft

Für Verkäufer kostenfrei und unverbindlich.

Welche Immobilie soll verkauft werden?
Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.

Beratungstermin vereinbaren?
Ist unverbindlich und kostenfrei.
Gleich Berater anfordern.

11. Unsere weiteren Verkaufsangebote

Einfamilienhaus — Objekt 4645

250 Schritte bis zur Havel. Attraktives EFH. Guter Zustand. Ruhig und grün.
B, 166,5 kWh, E, BJ 1995, F

Grundstück: ca. 424 m²
Wohnfläche: ca. 90 m²
zzgl. Keller
Zimmer: 2 + 2 Kellerräume
Kaufpreis: 435.000,- € FP

Berlin-Gatow

Exposé anfordern. Unverbindlich und kostenlos.

Doppelhaushälfte — Objekt 4639

Familienfreundlich, großer Garten. DHH mit Wintergarten.
Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

Grundstück: ca. 1.206 m²
Wohnfläche: ca. 80 m²
zzgl. Wintergarten
Zimmer: 4
Kaufpreis: 168.000,- €

Nauen

Exposé anfordern. Unverbindlich und kostenlos.

Einfamilienhaus — Objekt 4633

Bungalow + 2 Neben-Bungalows, guter Zustand, massiv, solide, ausbaufähig. Sonnengrundstück. Ruhiglage. Naturnah.
Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

Grundstück: ca. 1.002 m²
Bungalow: ca. 56 m²
Gebäude I & II: ca. 70 m²
Kaufpreis: 180.000,- €

Fürstenwalde/Spree

Exposé anfordern. Unverbindlich und kostenlos.

Grundstück — Objekt 4647

Baugrundstück für EFH etc., sonnenverwöhnt, bauträgerfrei, sehr ruhig, kaum Bewuchs.

Grundstück: ca. 837 m²
Bewuchs: kaum vorhanden
Bebauung: keine vorhanden
bebaubar: nach § 34 BauGB
Kaufpreis: 285.000,- € VB

Fredersdorf-Vogelsdorf OT Fredersdorf

Exposé anfordern. Unverbindlich und kostenlos.

Grundstück — Objekt 4628

Bau- oder WE-Grundstück, fast am See, viele Marinas. Sonnig, eben. Mit bewohnbarer, sehr solider Laube.

Grundstück: ca. 452 m²
Bewuchs: kaum vorhanden
Laube: aus den 70ern
bebaubar: nach § 34 BauGB
Kaufpreis: 148.000,- €

Grünheide OT Fangschleuse

Exposé anfordern. Unverbindlich und kostenlos.

Legende für EnEV-Pflichtangaben

Art des Energieausweises
Verbrauchsausweis - V
Bedarfsausweis - B

Energiekennwert in kWh/(m²*a)
zum Beispiel 257,65 kWh

Energieträger der Heizung
Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO
Heizöl - Öl
Erdgas, Flüssiggas - Gas
Fernwärme - FW
Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ
Elektrische Energie, Strommix - E

Weitere Angaben
Baujahr - BJ
Energieeffizienzklasse - A+ bis H