

NR. 1/2025

WOHNEN, WO ES AM
SCHÖNSTEN IST.

Belliss*immo!*

DAS IMMOBILIENMAGAZIN

MEHR ALS NUR SCHATTEN

Smarter
Sonnenschutz.



FACH_RÄFT_

Kannst du lösen mit **KE!**

Um Fachkräfte zu gewinnen, musst du dich klar vom Wettbewerb abheben und als attraktiver Arbeitgeber positionieren. Wir von KE-COMMUNICATION unterstützen dich dabei, deine Arbeitgebermarke zu stärken – mit gezielter Strategie, überzeugendem Design und wirkungsvoller Platzierung deiner Botschaften.



Wähle direkt einen Termin für ein erstes Gespräch mit unseren Expert*innen aus.

KE >
COMMUNICATION

IMPRESSUM

Herausgeber

Vereinigte Volksbanken eG, Friedrich-List-Platz 1, 71032 Böblingen,
Tel. 07031 864-5800, www.diebank.de/immobilien

Konzeption, Redaktion und Gestaltung

KE-COMMUNICATION, Silberburgstraße 50, 72764 Reutlingen
Tel. 07121 1666-0, Fax 07121 1666-16, www.ke-communication.de

Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion
sowie Angabe der Quelle und Belegexemplar.

Bildnachweise

S. 1/3: © AdobeStock/Vadym; S. 4: © AdobeStock/Halfpoint; S. 5: © AdobeStock/Justlight,
© AdobeStock/New Africa; S. 6: © AdobeStock/LIDIIA, © AdobeStock/Immobil Photography;
S. 7: © AdobeStock/vulkan, © AdobeStock/U. J. Alexander, © AdobeStock/Wilasinee;
S. 8: © AdobeStock/Best, © AdobeStock/farhan, © AdobeStock/Oksana;
S. 9: © AdobeStock/BalanceFormCreative, © AdobeStock/fotohansel;
S. 10: © AdobeStock/PixelPower, © AdobeStock/waechter-media.de;
S. 11: © AdobeStock/Christian Palent; S. 12 – 14: © KE-COMMUNICATION;
S. 16: © AdobeStock/arsyi_06; S. 17: © AdobeStock/STGZ, © AdobeStock/Anita Permatyawaty,
© AdobeStock/FoxGrafy, © AdobeStock/Sunshower Shots;
S. 18 – 21: © Vereinigte Volksbanken eG; S. 26 – 27: © KE-COMMUNICATION;
S. 28 – 29: © Stefan SchurrimageBROKER, © AdobeStock/kardaska_Rio,
© AdobeStock/Luxury Richland, © AdobeStock/Top AI images, © AdobeStock/
The 2R Artificiality, © AdobeStock/rouda100; S. 31: © AdobeStock/mimacz

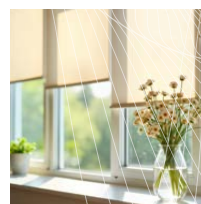


Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Sommer steht vor der Tür – und mit ihm die Frage: Sonne reinlassen oder lieber draußen halten? Smarter Sonnenschutz kann beides und noch viel mehr. Er reguliert Licht und Temperatur automatisch, spart Energie und sorgt für ein angenehmes Wohnklima – ganz ohne Ihr Zutun. So bleibt es drinnen angenehm kühl, während draußen die Sonne strahlt. Apropos Sommer: Was gibt es Schöneres, als an heißen Tagen ins kühle Nass zu springen? In unserer Region warten idyllische Badestellen darauf, entdeckt zu werden – von ruhigen Flüssen bis hin zu glasklaren Seen. Und wer das beruhigende Plätschern lieber in den eigenen Garten holt, hat unzählige Möglichkeiten: elegante Springbrunnen, sanft fließende Wasserwände oder verspielte Mini-Wasserspiele – kleine Oasen, die Erfrischung und Entspannung schenken. Lassen Sie sich inspirieren – für ein Zuhause, das sich anfühlt wie ein perfekter Sommertag.

Viel Spaß beim Lesen!

Tonino Raia
Abteilungsleiter Immobilien
Vereinigte Volksbanken eG



DAS THEMA

Bereit für die Sonne.

Cleverer Sonnenschutz für Haus und Garten **4**

AUS DER REGION. FÜR DIE REGION.

Badespaß in der Natur.

Die schönsten Badeseen der Region **9**

BEISPIELHAFT

Vertrauen als Schlüssel zum Erfolg.

Birgit Hoss verkaufte erfolgreich ihre exklusive Doppelhaushälfte in Pfullingen **12**

WOHNKULTUR

Stilvolle Ruhe-Oase.

Wasserinstallationen als Eyecatcher im Garten **16**

VORHER NACHHER

Der Blick des Experten.

Frischer Glanz für eine Dachgeschosswohnung **18**

BELLISSIMMOBILIEN

Top-Objekte in der Region.

22

IMMOBILIENCENTER AKTUELL

Vertrauen schafft Sicherheit.

Maklerin Filiz Marghella-Bal im Interview **26**

INTERNATIONAL

Von der Côte d'Azur bis zur Karibik.

Exklusive Immobilienhotspots weltweit **28**

BELLISSIMMO

Hochwertige Immobilien richtig in Szene gesetzt.

30

AUFGEWERTET

Wie viel?

Wertermittlung mit den Experten von Bellissimo **31**

BEREIT FÜR DIE SONNE

Cleverer Sonnenschutz für Haus und Garten.



Der Sommer ist endlich da! Die Tage sind lang und draußen summt das Leben. Doch so sehr wir die wärmenden Strahlen der Sonne auch lieben – besonders in den heißen Mittagsstunden suchen wir die angenehme Kühle im Schatten. Damit sich Terrasse und Haus nicht unnötig aufheizen, sind intelligente Sonnenschutzlösungen gefragt. Smarter Sonnenschutz verbindet das Beste aus beiden Welten: Er lässt das Licht herein, wenn es willkommen ist, und schirmt es ab, wenn es zu viel wird. Neben Schutz vor UV-Strahlen und Überhitzung tragen moderne Technologien gleichzeitig dazu bei, den Energieverbrauch zu senken und den Wohnkomfort zu steigern. Doch welche Systeme gibt es, wie funktionieren sie und welche Vorteile bieten sie?

WENN TECHNIK DIE SONNE ZÄHMT

Bei modernem Sonnenschutz geht es längst nicht mehr nur um Rollläden oder Markisen – smarte Systeme passen sich intelligent an Lichtverhältnisse, Wetterbedingungen und Tageszeiten an. Sensoren messen kontinuierlich Lichtintensität, Temperatur und Windgeschwindigkeit und regeln den Sonnenschutz automatisch. So kann sich ein Haus selbstständig in Echtzeit an die äußeren Bedingungen anpassen: Beispielsweise fährt bei aufziehendem Sturm das Sonnensegel automatisch ein und an heißen Nachmittagen schließen sich selbstständig die Rollläden. Das ist

nicht nur praktisch, sondern auch eine effiziente Möglichkeit, Energie zu sparen. Denn die optimierte Verschattung senkt den Kühlbedarf im Sommer und minimiert Wärmeverluste im Winter.

■ EIN ECHTES POWER-DUO

Doch smarter Sonnenschutz kann noch mehr: Über Systeme wie KNX, Loxone, ►

1 Dank intelligenter Sonnenschutzsysteme kann der Tageslichtverlauf optimal genutzt werden – für einen entspannten Start in den Tag und ein angenehmes Raumklima bis in den Abend.

2 Dieser smarte Sensor misst Sonneneinstrahlung sowie Temperatur und passt Jalousien oder Markisen automatisch an.

3 Smarte Sonnenschutzsysteme denken mit, doch Sie behalten die Kontrolle: Per App lassen sich Rollos und Jalousien jederzeit anpassen – für genau den Lichteinfall, den Sie möchten.



4

Somfy TaHoma oder Apple HomeKit lässt er sich nahtlos in die Gebäudetechnik integrieren. Als Teil eines vernetzten Smart-Home-Systems kommuniziert er mit Klimaanlage, Heizungen und Sicherheitsvorrichtungen – für ein perfekt abgestimmtes Wohnklima und mehr Sicherheit. In den Sommermonaten bedeutet das beispielsweise: Während die Rollläden in der Mittagshitze automatisch schließen, wird gleichzeitig die Klimaanlage heruntergeregelt. So bleibt das Haus angenehm kühl, ohne dass dabei unnötig Energie verbraucht wird.

■ KOMFORT AUF KNOPFDRUCK

Ein weiterer großer Vorteil moderner Sonnenschutzlösungen ist ihre Flexibilität und einfache Bedienbarkeit: Per App, Sprachbefehl oder Zeitschaltung können Nutzer ihre Markisen, Rollläden oder Jalousien bequem steuern. Zudem lassen sich alle Einstellungen individuell anpassen, auch bequem von unterwegs. Wer möchte, kann also jederzeit eingreifen – oder einfach die Technik für sich arbeiten lassen. Denn personalisierte Szenarien bieten das Maximum an Komfort – ohne dass Sie einen Finger rühren müssen: Stellen Sie sich vor, Ihr Haus analysiert Wettervorhersagen und Echtzeit-Sensordaten und erkennt, dass ein heißer Sommertag bevorsteht. Noch bevor die Räume aufheizen, fährt das System die Sonnenschutzlösungen je nach Sonnenstand stufenweise in die optimale Position. Gleichzeitig passt sich die Innenbeleuchtung automatisch an, sodass stets angenehme Lichtverhältnisse herrschen – selbst an Tagen mit wechselnder Bewölkung. Und wenn Sie am Abend nach Hause kommen, sorgt das System dafür, dass Ihre Terrasse bereits angenehm beschattet ist, während die Außenbeleuchtung sanft hochdimmt.

■ HIGHTECH GEGEN HITZE

Ein absolutes Highlight in Sachen Sonnenschutz: selbsttönende Fensterfolien und elektrochrome Verglasung. Diese innovative Alternative zu klassischen Beschattungssystemen macht es möglich, dass sich Fensterscheiben je nach Lichteinfall automatisch tönen oder aufhellen. Die Technologie dahinter basiert auf speziellen Materialien, die auf elektrische Spannung, Tempe-



5



6



7

raturveränderungen oder UV-Strahlung reagieren. Blendungen werden reduziert und der Blick nach draußen bleibt jederzeit erhalten.

■ AUTARKER SONNENSCHUTZ

Eine besonders zukunftsweisende Lösung sind Markisen und Rollläden mit integrierten Solarzellen. Sie nutzen Sonnenenergie zur eigenen Stromversorgung und arbeiten dadurch unabhängig vom Stromnetz. Die gewonnene Sonnenenergie wird ►

- 4 Mit einem Sprachbefehl das Licht dimmen und die Jalousien schließen – ohne aufzustehen. So sieht echter Komfort aus.
- 5 Verdunkelt sich wie von selbst – Elektrochrome Verglasung verdunkelt sich je nach Sonneneinstrahlung – stufenlos, automatisch und ohne mechanische Bauteile.
- 6 Die Terrassenüberdachung fährt automatisch aus, sobald die Sonne blendet – und zieht sich auch wieder ein, wenn es kühler wird.
- 7 Speziell geneigte Rollos lassen Tageslicht ins Haus, blocken aber direkte Wärmestrahlung.
- 8 Maximale Transparenz, wenn die Sonne tief steht, und effektiver Hitzeschutz, wenn sie hoch am Himmel ist. So bleibt die Raumtemperatur stabil und der Blick nach draußen garantiert.



8



9



10



11

direkt genutzt oder in Akkus gespeichert, sodass der Sonnenschutz auch bei Bewölkung zuverlässig arbeitet. Je nach System kann zudem überschüssige Energie ins Hausnetz eingespeist werden. Ein weiteres Plus: Solarbetriebene Sonnenschutzlösungen können ohne aufwendige Verkabelung nachgerüstet werden, da keine feste Stromanbindung erforderlich ist. Das macht sie besonders ideal für Sanierungen, Bestandsgebäude, Balkone oder schwer zugängliche Außenbereiche.

■ SMARTER SONNENSCHUTZ FÜR JEDES ZUHAUSE

Auch ohne große Umbaumaßnahmen lässt sich smarter Sonnenschutz flexibel nachrüsten. Funk-Rollläden und smarte Plissees ermöglichen eine komfortable Steuerung per App, Zeitschaltung oder Sensoren, die auf Licht und Temperatur reagieren. Smarte Außenjalousien gehen noch einen Schritt weiter: Neben dem Schutz vor Hitze und Blendung dienen sie als zusätzliche Sicherheitsmaßnahme, da sie bei Abwesenheit eine bewohnte Umgebung simulieren und potenzielle Einbrecher abschrecken können.

Kletterpflanzen wie Weinreben oder Clematis auf Pergolen und Fassaden spenden im Sommer kühlenden Schatten, während sie im Winter ihr Laub abwerfen und so das einfallende Sonnenlicht ungehindert durchlassen – ein wichtiger Aspekt für eine ganzjährig ausgeglichene Temperierung. Begrünte Rankgitter und strategisch platzierte, Laub abwerfende Bäume reduzieren ebenfalls die direkte Sonneneinstrahlung in den heißen Monaten, ohne in der kalten Jahreszeit den wärmen- den Lichteinfall zu blockieren. Diese durchdachte Kombination verbessert das Mikroklima spürbar und steigert zugleich die Aufenthaltsqualität im Außenbereich. ■

9 Mit einem Fingertipp passt sich das Raumambiente an: Während das Licht sanft angeht, regulieren die innen liegenden Jalousien automatisch den Lichteinfall – für Helligkeit ohne Blendung.

10 Intelligente Jalousien in Büros reduzieren Blendeffekte auf Bildschirmen und senken die Raumtemperatur, ohne dass künstliches Licht notwendig wird.

11 Durchdacht und nachhaltig: Ein modernes Gebäudekonzept verbindet Sonnenschutz, Klimatisierung und Begrünung.

Badespaß in der Natur.

Für alle, die an heißen Sommertagen auf der Suche nach einer Abkühlung inmitten der Natur sind, bietet die Region eine Vielzahl natürlicher Badeplätze direkt vor der Haustür. Ob idyllische Seen oder erfrischende Flussbadeplätze – abseits klassischer Freibäder finden Wasserliebhaber wunderbare Möglichkeiten, die heißen Tage zu genießen. Das Beste daran: Alle diese Badeorte sind kostenfrei zugänglich. Also Badesachen einpacken und los geht's!

■ DIE GESCHICHTE DES NATURBADENS

Planschen in Flüssen, Seen und Bächen war einst eine Selbstverständlichkeit. Vor 120 Jahren waren Flussbäder die Norm, vor 50 Jahren noch weit verbreitet. Erst mit dem Siegeszug der modernen Freibäder und hygienischen Vorschriften wurde das Baden in der Natur zur Ausnahme. Doch die Wasserqualität hat sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm verbessert. Insbesondere in den 1970er- und 1980er-Jahren wurden durch den Ausbau der Kläranlagen große Fortschritte erzielt. Heute erleben natürliche Badegewässer eine Renaissance – als Oasen der Erholung und als bewusstes Eintauchen in die Ursprünge des Badens. ►





■ AILESWASENSEE (NECKARTAILFINGEN)

Der Aileswasensee ist ein kleines Paradies für Sonnenanbeter, Wasserratten und Ruhesuchende gleichermaßen. Ursprünglich eine Kiesgrube, hat sich der See am Südrand von Neckartailfingen mit seinem klaren Wasser und den weitläufigen Liegewiesen zu einem beliebten Ausflugsziel entwickelt. Ob Schwimmen, Schnorcheln oder Tauchen – im bis zu vier Meter tiefen Wasser lässt sich ein Sommertag wunderbar verbringen. Wer es entspannter angehen möchte, genießt die Sonne oder ein Picknick mit eigenem Grill im Schatten der Bäume. Familien schätzen besonders die Flachwasserzone mit Sandstrand an der Südseite, während Sportliche sich beim Stand-up-Paddling



austoben können. An den Wochenenden sorgt die DLRG für Sicherheit, während das bewirtschaftete Seehaus zu einer Pause mit Blick auf das glitzernde Wasser einlädt. Wer textilfreie Erholung sucht, findet am Westufer einen ausgewiesenen FKK-Bereich – allerdings in Hör- und Sichtweite der nahe gelegenen Bundesstraße. Absolute Ungestörtheit ist hier also nicht garantiert.

Wichtig zu wissen: Hunde sind am See nicht erlaubt und ein Teil des Gewässers steht unter Naturschutz. Dort sind Baden und Bootfahren untersagt, das Schilf sollte nicht betreten werden.



■ BAGGERSEE KIRCHENTELLINSFURT (EPPLESEE)

Eingebettet zwischen dem Naturpark Schönbuch und der Gemeinde Kirchentellinsfurt – oder „K-furt“, wie es die Einheimischen nennen – liegt der Epplesee, ein idyllischer Baggersee mit ausgezeichnete Wasserqualität. Ursprünglich entstand er zwischen 1929 und 1984 durch den Kiestagebau, heute ist er ein beliebtes Ziel für Badegäste und Naturliebhaber gleichermaßen.

Ein Großteil des Sees, insbesondere das Süd- und Westufer, steht unter Naturschutz und darf nicht betreten werden. Das Nordufer ist jedoch für Schwimmer freigegeben und bietet weitläufige Liegewiesen, Einstiegshilfen ins Wasser sowie sani-

täre Einrichtungen. Wer zwischendurch eine Pause einlegen möchte, kann sich im Kiosk mit Terrasse stärken oder auf den neu angelegten Boule- und Bocciabahnen eine entspannte Partie spielen. Neben Schwimmen und Sonnenbaden bietet der Epplesee auch Möglichkeiten zum Surfen, Segeln und Angeln. Taucher finden mit bis zu sechs Metern Wassertiefe ideale Bedingungen zur Erkundung der Unterwasserwelt. Allerdings kann es im Hochsommer gelegentlich zu Blaualgenbildung kommen. Wer mit dem Auto anreist, sollte beachten: Die Parkgebühr wird digital abgerechnet, die Zahlung erfolgt ausschließlich per Karte oder App – Bargeld wird nicht akzeptiert.

■ HIRSCHAUER BAGGERSEE

Versteckt zwischen Tübingen und Rottenburg liegt der Hirschauer Baggersee, ein Geheimtipp für alle, die eine Mischung aus belebter Badekultur und abgeschiedenen Ruheplätzen suchen. Umringt von schattigen Bäumen bietet der See mehrere kleine Buchten, die sich wie natürliche Pools in die Landschaft fügen und besonders bei FKK-Freunden beliebt sind. Auf der anderen Seite breitet sich eine große Liegewiese aus. Ein besonderes Highlight ist die erste Bucht am Parkplatz auf der Hirschauer Seite: Hier erleichtert ein gemauerter Einstieg den Zugang zum klaren Wasser, während der Grund auf den ersten Metern gekiest ist. Mit einer maximalen Tiefe von sieben Metern bietet der See auch ideale Bedingungen für Taucher. Und wer den Nervenkitzel liebt, wagt sich zum Winterbaden ins eiskalte Wasser – eine Tradition, die hier mittlerweile ihre eigene kleine Fangemeinde hat.

■ NAGOLD (BAD LIEBENZELL UND UMGEBUNG)

Naturbelassene Badestellen machen die Nagold zu einem idyllischen Erholungsort. Besonders in Bad Liebenzell laden flache Ufer zum Planschen ein – perfekt für Familien. Ein echtes Highlight ist die Nagoldtalsperre, auch Talsperre Erzgrube genannt. Ursprünglich zum Hochwasserschutz errichtet, ist sie heute eine umweltfreundliche Energiequelle und zugleich ein vielseitiges Naherholungsgebiet. Segler und Windsurfer zieht es auf den Hauptsee, während das Vorbecken als Badebereich dient. Wer es entspannter angehen möchte, kann auf

idyllischen Wander- und Radwegen die Natur erkunden, vom Infopavillon mit Aussichtsturm den Blick über den See genießen oder entlang des Ufers die Tierwelt entdecken. Für Kinder gibt es einen Wasserspielplatz mit Eisvogelpfad, Sportliche können auf dem ebenen Rundweg Inlineskateten. Offizielle Grillplätze laden zu geselligen Pausen ein, und wer länger bleiben möchte, kann bis zu zwei Nächte auf dem Zeltplatz verbringen. ■



- 1 Aileswasensee in Neckartailfingen
- 2 Baggersee Kirchentellinsfurt
- 3 Hirschauer Baggersee
- 4 Nagoldtalsperre in Seewald-Erzgrube

GUT ZU WISSEN

Grundsätzlich ist das Baden in Baden-Württemberg erlaubt, es sei denn, Verbotsschilder weisen auf etwas anderes hin. Beispielsweise in Schleusen, Hafenanlagen, Brückenbereichen und stark strömenden Gewässern ist Baden verboten. Wer die Natur in vollen Zügen genießen will, sollte sich zudem umsichtig verhalten und die eigenen Kräfte realistisch einschätzen sowie Kopfsprünge wegen der erhöhten Verletzungsgefahr vermeiden. Zudem können Strömungen, Wassertiefe und Wasserqualität stark schwanken, daher gilt: immer vorab informieren.

MIT DEM IMMOBILIENSERVICE DER VEREINIGTE VOLKSBANKEN VERKAUFTE
BIRGIT HOSS ERFOLGREICH IHRE DOPPELHAUSHÄLFTE IN PFULLINGEN.



Vertrauen als
Schlüssel zum Erfolg.

WER IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD EINE IMMOBILIE VERKAUFEN MÖCHTE, BENÖTIGT VERTRAUEN IN SEINE MAKLERIN. LENA BAYER VON DER VEREINIGTE VOLKSBANKEN EG BRACHTE DEN VERKAUF DER DOPPELHAUSHÄLFTE VON BIRGIT HOSS ERFOLGREICH ZUM ABSCHLUSS.

Die hochmoderne Doppelhaushälfte mit Wohlfühlcharakter in Pfullingen bietet mit 6,5 Zimmern und fast 140 m² eine ideale Heimat für Familien. Für die Vermittlung war Immobilienmaklerin Lena Bayer im Auftrag der Vereinigte Volksbanken eG zuständig. Bellissimmo traf Frau Hoss und Frau Bayer zum Gespräch im ImmoCenter Reutlingen.

Bellissimmo: Warum wollten Sie Ihre Immobilie verkaufen?

Hoss: Das waren ausschließlich private Gründe. Ich habe das Haus mit viel Herzblut eingerichtet, aber dann gemerkt, dass ich eigentlich viel zu wenig Zeit in meinem schönen Haus verbringe. Mein Partner wohnt außerhalb von Pfullingen, ich war meistens dort und einfach viel zu selten zu Hause.

Bellissimmo: Wie sind Sie auf die Vereinigte Volksbanken eG als Makler gekommen?

Hoss: Ich hatte das Haus bereits über die Vereinigte Volksbanken gekauft. Meine damalige Maklerin Frau Bayer war mir noch in bester Erinnerung. Ihre ebenso freundliche wie kompetente Herangehensweise hatte mich damals schon überzeugt, es hat einfach perfekt zwischen uns gepasst. Deshalb war es für mich klar, sie auch mit dem Verkauf der Immobilie zu beauftragen.

Bayer: Die Tatsache, dass ich sowohl Frau Hoss als auch die Doppelhaushälfte in Pfullingen gut kenne, hat das weitere Vorgehen sehr vereinfacht. Ich wusste genau, worauf Frau Hoss Wert legt und wie ich sie optimal unterstützen kann. Als Maklerin lege ich großen Wert auf eine langfristige Beziehung zu meinen Kunden und bleibe auch nach einem Kauf bzw. Verkauf in Kontakt.

Bellissimmo: Wie sind Sie bei der Vermarktung der Immobilie vorgegangen?

Hoss: Wissen Sie, im Leben kauft und verkauft man als Privatperson vielleicht ein oder zwei Mal eine Immobilie. Für Frau Bayer ist das dagegen Alltag. Für mich war es sehr beruhigend zu wissen, dass Frau Bayer mir hier die allermeiste Arbeit abnimmt und mich regelmäßig auf dem laufenden Stand hält.

Bayer: Für die Vermarktung haben wir ein Exposé erstellt, das die Immobilie mit ihren Highlights und der Lage ►



- 1 Maklerin Lena Bayer weiß, worauf es beim Verkauf einer hochwertigen Immobilie ankommt
- 2 Tolles Team: Frau Hoss verkaufte mit Frau Bayer ihre exklusive Doppelhaushälfte



ausführlich präsentiert. Damit konnten sich Interessenten bereits ein umfassendes Bild über die Doppelhaushälfte von Frau Hoss machen. Parallel haben wir eine ausführliche Analyse des Objekts vorgenommen, um den Kaufpreis zu ermitteln, was sich in diesem Fall etwas aufwendiger gestaltete.

Bellissimmo: Wo lagen dabei die Herausforderungen?

Bayer: Frau Hoss hat beim Kauf des Hauses einen Großteil des Innenausbaus in Eigenregie vorgenommen. Diese Arbeiten mussten ebenso wie die gehobene Ausstattung mit hochwertigen Bodenbelägen, einer großzügigen Küche und einem topmodernen Badezimmer in die



Preisfindung einfließen. Dazu kam der Zinsanstieg, der die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt doch erheblich beeinflusst hat.

Hoss: Für mich war es sehr beruhigend, dass ich mich auf die Expertise von Frau Bayer voll und ganz verlassen konnte. Dank der starken Vertrauensbasis hatte ich bei der Preisgestaltung nie das Gefühl, in irgendeiner Form übervorteilt zu werden.

Bellissimmo: Wie haben Sie die Besichtigungen erlebt?

Hoss: Ich habe Frau Bayer hier freie Hand gelassen. Zeitlich hätte ich das selbst auch gar nicht geschafft.

Bayer: Das ist die Vorgehensweise, die wir unseren Kunden empfehlen. Die Interessenten können sich freier bewegen und für die Eigentümer ist eine Besichti-



gung oft eine emotionale Sache, wenn Fremde die eigene Privatsphäre betreten.

Bellissimo: Wie haben Sie die Käufer ausgewählt?

Hoss: Frau Bayer hat mich nach jeder Besichtigung kurz informiert und von ihren Eindrücken berichtet. So wusste ich immer Bescheid, auch wenn ich bei den Terminen nicht dabei war. Wichtig war

mir, dass nur ernsthafte Interessenten das Haus besichtigen.

Bayer: Wir stellen bereits im Vorfeld sicher, dass Interessenten über eine Finanzierungsbestätigung ihrer Bank verfügen. Gerade bei einem hochwertigen Objekt wie dem von Frau Hoss ist es wichtig, von Anfang an die finanziellen Möglichkeiten der potenziellen Käufer sicher zu bewerten.

Hoss: Das ist eine Aufgabe, die mir sicherlich schwergefallen wäre, wenn ich meine Immobilie selbst verkauft hätte. Dazu würde mir einfach das Fachwissen fehlen.

Bellissimo: Ist es Ihnen schwergefallen, die Immobilie zu verkaufen?

Hoss: Letztlich war es eine rationale Entscheidung. Da ich das Haus selbst ausgebaut und eingerichtet habe, waren dennoch einige Emotionen dabei. Mir war es sehr wichtig, dass meine Immobilie nicht einfach nur verkauft wird, sondern in die richtigen Hände kommt. Frau Bayer hat eine Familie als Käufer gefunden, die mir sofort sympathisch war. Bei der Schlüsselübergabe habe ich sofort gemerkt, wie sehr sich die Familie auf das Haus freut, das hat das Loslassen doch sehr erleichtert.

Bayer: Wir versuchen natürlich, wenn möglich, die Wünsche der Verkäufer bei der Auswahl der Interessenten zu berücksichtigen. Gerade bei einer Doppelhaus-

hälfte wie bei Frau Hoss spielt das Thema Nachbarschaft eine wichtige Rolle.

Bellissimo: Wie verlief der Abschluss des Verkaufs?

Hoss: Frau Bayer hat sowohl mich als auch die Käufer souverän durch die nächsten Schritte bis zum Notartermin begleitet und erklärt, was jetzt passiert. Da die Käufer koreanische Wurzeln haben, war beim Notartermin eine Dolmetscherin dabei, die simultan übersetzt hat.

Bellissimo: Würden Sie wieder mit den Vereinigten Volksbanken eine Immobilie verkaufen?

Hoss: Auf jeden Fall. Wenn ich das Haus privat verkauft hätte, hätte das wahrscheinlich einen langen Leerstand bedeutet, der weder dem Haus noch der Vermarktung gut getan hätte. Dazu kommt: Der Verkauf über eine renommierte Institution wie die Vereinigten Volksbanken ist ein echtes Gütesiegel für eine Immobilie. Da wissen die Käufer, dass sie Vertrauen in das Objekt haben können.

Bayer: Vertrauen ist ein wichtiges Stichwort. Eine solide Vertrauensbasis ist für mich als Maklerin unverzichtbare Grundlage für die Zusammenarbeit mit meinen Kundinnen und Kunden.

Bellissimo: Vielen Dank für das Gespräch. ■



Stilvolle Ruhe-Oase:

Wasser- installationen als Eyecatcher im Garten.

Sanft plätscherndes Wasser, das in der Sonne glitzert, eine leichte Brise, die den Duft von blühenden Pflanzen durch den Garten trägt – Wasserinstallationen verwandeln jeden Außenbereich in einen Rückzugsort voller Ruhe mit meditativer Wirkung. Denn Wasser fasziniert, es belebt und entspannt. Ob moderne Wasserwand, ein romantisches Natursteinbecken oder Mini-Teich mit exotischen Pflanzen – wer seinen Garten in eine stilvolle Oase verwandeln möchte, findet zahlreiche Möglichkeiten.

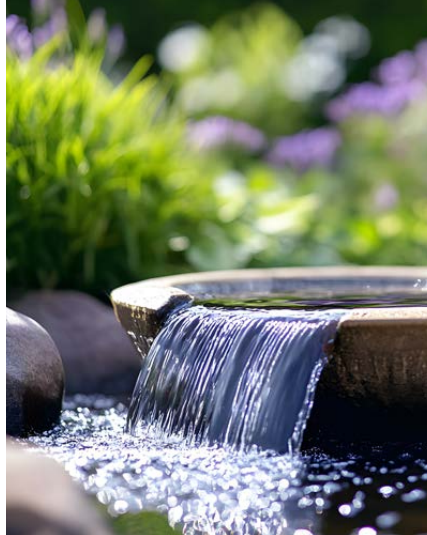
■ SPRINGBRUNNEN: ELEGANTE AKZENTE SETZEN

Manchmal ist weniger mehr. Ob ein natürlicher Quellstein oder ein moderner Design-Brunnen aus Edelstahl, Kupfer oder Keramik – Springbrunnen sind nicht nur dekorativ, sondern auch überraschend vielseitig. Kleine Modelle passen selbst auf Terrasse oder Balkon und lassen sich dank einfacher Stecksysteme schnell aufbauen. Wandbrunnen wiederum nutzen den Platz in der Vertikalen und sind damit ideal für schmale Gärten und urbane Außenbereiche. Für alle, die wenig

Zeit für die Pflege haben, sind selbstbewässernde Wasserspiele eine clevere Lösung: Sie regulieren den Wasserstand automatisch und integrierte Filter verhindern, dass sich Algen oder Schmutz ansammeln.

■ WASSERWÄNDE: FORM UND FUNKTION IM FLUSS

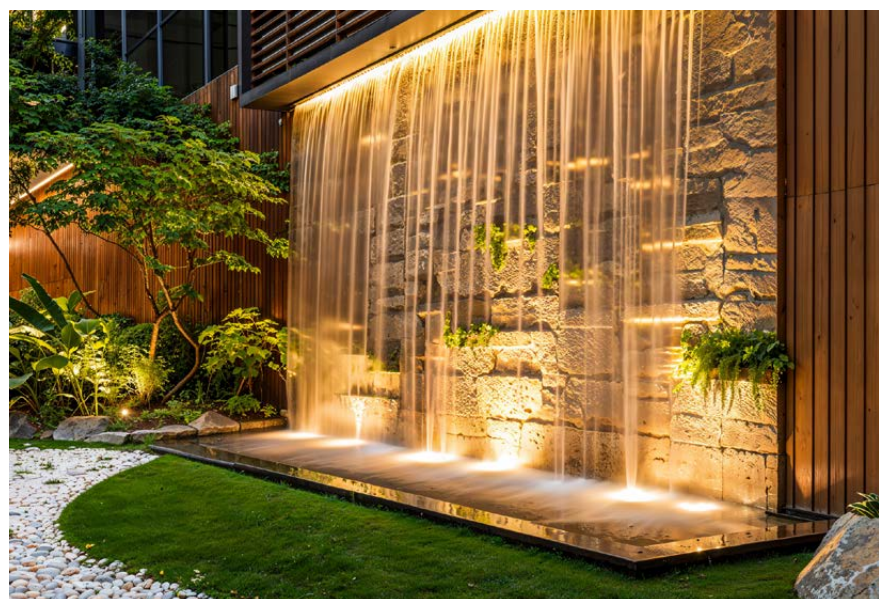
Wasserwände sind wahre Multitalente: Sie dienen als Sichtschutz, dämpfen Stadtgeräusche mit ihrem gleichmäßigen Plätschern und schaffen so selbst in lebhaften Umgebungen



eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Besonders edel wirken Modelle aus Glas oder Edelstahl, während Wasserwände aus Naturstein eine erdige Note in den Garten bringen und zugleich die Tageswärme speichern. Auch technisch haben Wasserwände einiges zu bieten: Sie sind als frei stehende Elemente oder zur Wandmontage erhältlich und lassen sich per App steuern – für unterschiedliche Wassereffekte vom sanften Rinnsal bis zum kräftigen Fließen.

■ WASSERSPIELE IM MINI-FORMAT

Auch auf kleinstem Raum lässt sich Wasser eindrucksvoll in Szene setzen: Ein halb in die Erde eingelassenes Weinfass, eine formschöne Keramikschale oder eine schlichte Zinkwanne, bepflanzt mit Seerosen, Sumpfdotterblumen oder Wasserschilf, wird zum Mini-Teich. Wer den Stil mediterraner Innenhöfe liebt, setzt auf ein Natursteinbecken aus Travertin, Granit oder Sandstein. Wenn das Wasser von Bambus, Palmen und üppigen Blüten umrahmt wird, entsteht hingegen exotisches Bali-Flair. Buddha-Statuen und Laternen verstärken die fernöstliche Stimmung. Kleine Zierfische oder ein Koi-Teich, in dem sich das Farbspiel der Schuppen in der Wasseroberfläche spiegelt, bringen Lebendigkeit. ■



MAGISCHE ABENDSTIMMUNG: WASSER TRIFFT LICHT

Wenn die Dämmerung einsetzt, entfalten Wasserinstallationen ihre besondere Magie. Unterwasser-LEDs lassen Teiche und Brunnen geheimnisvoll schimmern, während geschickt platzierte Spots Lichtreflexe auf die Wasseroberfläche zaubern. Farbwechsel-LEDs sorgen für dynamische Effekte, die sich per App der Stimmung anpassen. Besonders praktisch: Solarbetriebene Leuchtelemente laden sich tagsüber auf und verwandeln den Garten nachts in ein schimmerndes Kunstwerk – nachhaltig und ohne Stromkosten.

Der Blick des Experten.

NEUES WOHNGEFÜHL – FRISCHER GLANZ FÜR EINE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Vorher
Nachher

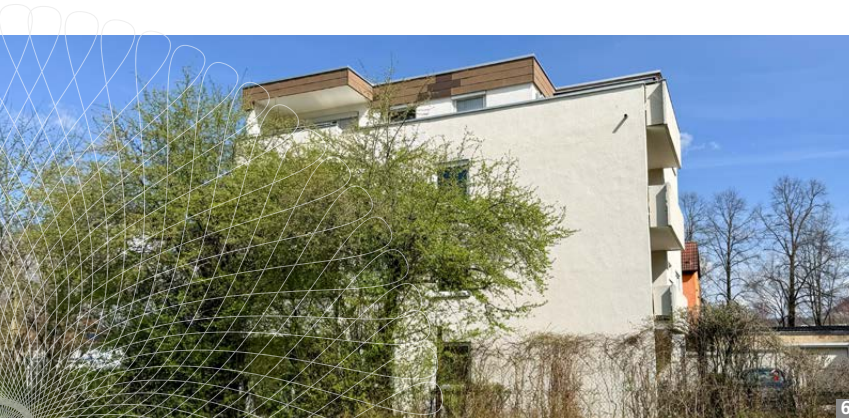
Manchmal braucht es keine großen Umbauten, um eine Wohnung in neuem Licht erstrahlen zu lassen. In dieser Dachgeschosswohnung in Reutlingen wurde mit gezielten Renovierungsmaßnahmen eine frische, zeitlose Wohnatmosphäre geschaffen. Das Beste daran: Der Charme des ursprünglichen Grundrisses blieb erhalten. Wir haben die Verwandlung begleitet und in Bildern festgehalten.





- 1 Warme Eleganz – der neue Bodenbelag verleiht dem Raum eine behagliche, einladende Atmosphäre, während weiße Wände und Decken für Leichtigkeit sorgen.
- 2 Gelbe Decke und dunkle Farbakzente ließen das Wohnzimmer vorher klein und beengt wirken. Der kalte Fliesenboden verstärkte den kühlen, ungemütlichen Eindruck.
- 3 Mehr Licht, mehr Weite: Frische, weiße Wände und der Boden in warmer Holzoptik öffnen den Raum und lenken den Blick nach draußen.

- 4 Teppichboden galt einst als komfortabel, doch mit den Jahren wurde er zum Staubmagneten und ließ den Raum auch optisch kleiner erscheinen.
- 5 Weite genießen – die Terrasse bietet einen schönen Panoramablick – ein Ort zum Durchatmen.





- 6 Die Dachgeschosswohnung thront über den Dächern des Mehrparteienhauses und bietet viel Privatsphäre.
- 7 Die großzügige Dachterrasse schafft ein exklusives Outdoor-Wohnzimmer.
- 8 Die neue Küche setzt auf moderne Schwarz-Weiß-Ästhetik. Ein stimmiger Farb- und Materialmix und passende Details sorgen für eine stilvolle, funktionale Einheit.
- 9 Natursteinoptik an der Wand, eine Arbeitsplatte in Granitoptik und eierschalenfarbene Schränke sorgen für ein unruhiges Gesamtbild.
- 10 Die nachträglich ergänzten Geräte, unterschiedlich hohe Schränke und unregelmäßige Sockelleisten machen die alte Küche zu einem optischen Flickwerk.
- 11 Der neue Boden in hochwertiger Holzoptik sorgt für eine ruhige, harmonische Wohnatmosphäre.
- 12 Der alte Bodenbelag mit feinteiliger Maserung ließ den Raum unaufgeräumt wirken.
- 13 Die abgetrennte Garderobe sorgt für Ordnung und Struktur, ohne die offene Raumwirkung zu stören.
- 14 Ein durchgängiger Boden ohne Schwellen und Absätze bringt nicht nur optische Ruhe, sondern bietet auch viel Komfort: keine Stolperfallen, leicht zu reinigen und zeitlos.
- 15 Mit einem neuen Boden und den weißen Bestandsfliesen bekommt das Bad ein modernes Upgrade.
- 16 Unterschiedliche Fliesen an Wand und Boden störten das Gesamtbild und ließen das Bad kleiner erscheinen.

Bellissimo verkauft – Top-Objekte wie diese.

**DAS WAR BELLISSIMMO! AUFTRAG ERHALTEN, AM MARKT PLATZIERT, OPTIMAL VERKAUFT.
SO LIEF DAS BEI DIESEN VIER OBJEKTEN – UND BEI ALLEN ANDEREN AUCH.**



VERKAUFT! REUTLINGEN ★★★★★★

MEHRFAMILIENHAUS IM GRÜNEN

Die neuen Besitzer des MFH am ruhigen Ortsrand freuen sich über den großzügigen Garten, die geräumigen Wohnungen und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten für ihr neues, familienfreundliches Zuhause.



VERKAUFT! STUTTGART ★★★★★★

SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IM HEUSTEIGVIERTEL

Diese Wohnperle überzeugte mit hohen Decken, charmantem Stuck, Parkett, moderner Küche, großer Terrasse und vor allem mit seiner Toplage mit Cafés, Parks und guter Anbindung.



VERKAUFT! STUTTGART ★★★★★★

BEGEHRTE MAISONNETTEWOHNUNG ...

... mit Whirlpool-Badewanne, hochwertiger Ausstattung und schönen architektonischen Details wechselte den Besitzer. Der historische Charme der 1920er-Jahre und die grüne Gartenanlage mit eigener Terrasse begeisterten.



VERKAUFT! REUTLINGEN ★★★★★★

ZENTRUMSNAHE EIGENTUMSWOHNUNG ...

... direkt an der Echaz. Die gepflegte Erdgeschosswohnung mit Garten, ruhiger Lage, modernem Wohnbereich, hochwertiger Küche, Terrasse, Garage und Keller bietet den neuen Besitzern die perfekte Mischung aus Stadtleben und Natur.

Belliss*immo!*

Kennwert: 23,4 kWh/m² a
Energie: Wärmepumpe
Bj. Gebäude lt. ENA: 2014
Effizienzklasse: A+

Belliss~~inmo~~! 23



24421 ★★★★★★★★★★★★★★

**EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
Reutlingen-Altenburg**

Baujahr: 1971
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 193 m²
Grundstück: 730 m²
Garagen: 2
Fenster: teilw. 2-fach vergl. Holzf. (2002/2012)
Heizung: Öl-Zentralheizung (1991, Niedertemp.)
Provision: 4,165 % inkl. MwSt.
Preis: EUR 650.000,-

ENERGIEBEDARFS AUSWEIS BIS 04.03.2035

Kennwert: 212,87 kWh/m² a
Energie: Öl
Bj. Gebäude lt. ENA: 1971
Effizienzklasse: G

■ **SCHÖNES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZWEI GARAGEN**

Dieses attraktive EFH mit separater Einliegerwohnung besitzt alles, was das Herz begehrt: großzügiger Garten, Balkon, Kamin, 2 Einzelgaragen, Keller mit zusätzlichem Gewölbekeller und jede Menge Platz zur individuellen Gestaltung. Die ruhige Lage ist ideal für Familien.



24391 ★★★★★★★★★★★★★★

**REIHENMITTELHAUS BUNGALOW
Eningen unter Achalm**

Baujahr: 1974
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 153 m² (+ ca. 45 m² Nutzfläche)
Grundstück: 430 m²
Garagen: 2
Heizung: Gas-Zentralheizung, Ofenheizung
Verfügbar ab: sofort
Provision: 2,380 % inkl. MwSt.
Preis: EUR 583.000,-

ENERGIEBEDARFS AUSWEIS BIS 19.01.2035

Kennwert: 252,35 kWh/m² a
Energie: Gas
Bj. Gebäude lt. ENA: 1974
Effizienzklasse: H

■ **L-BUNGALOW IN TRAURLAGE**

Der charmante Bungalow bietet einen fantastischen Panoramablick auf die Schwäbische Alb und Achalm. Der gepflegte Garten, eine großzügige Küche, helle Räume, 2 Garagen und viel Platz ermöglichen ideales Wohnen für Paare und Familien mit Modernisierungsideen.



2322321 ★★★★★★★★★★

3 DOPPELHAUSHÄLFTEN Reutlingen-Ohmenhausen

Baujahr: 2025
Zimmer: 4,5
Wohnfläche: ca. 126 m² (+ ca. 26 m² im DG/optional)
Grundstück: 238 m²
Carport: optional
Heizung: Wärmepumpe
Verfügbar ab: Herbst/Winter 2025
Provision: provisionsfrei
Preis: EUR 645.000,- bis 669.000,-

ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

Es besteht keine Pflicht.
(Neu zu errichtende Gebäude
gem. § 80(1) GEG)

■ NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTEN IN RUHIGER LAGE

Die geplanten 3 Doppelhaushälften vereinen urbanes Leben mit Natur und bieten hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine große Terrasse. Optional mit Carport und DG-Studio-Ausbau. Bezugsfertig Herbst/Winter 2025.



unverbindliche Illustration

24373 ★★★★★★★★★★

NEUBAU 10-FAMILIENHAUS Aichtal-Grötzingen

Baujahr: 2025
Zimmer: 2 bis 3
Wohnfläche: ca. 72 m² bis 102 m²
Garagen: 1 TG (optional)
Verfügbar ab: 2025/2026
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Provision: provisionsfrei
Preis: EUR 427.000,- bis 640.000,-

ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

Es besteht keine Pflicht.
(Neu zu errichtende Gebäude
gem. § 80(1) GEG)

■ EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT TERRASSE IN HOCHWERTIGEM NEUBAU

Das Penthouse im Neubau des 10-Familienhauses besticht durch moderne Architektur, großzügige Räume und eine weitläufige Terrasse mit herrlichem Ausblick. Modernste Ausstattung, Fußbodenheizung und ein Aufzug runden das Angebot ab. Bezugsfertig 2025/2026!

Vertrauen schafft Sicherheit.

Filiz Marghella-Bal ist Maklerin bei der Vereinigte Volksbanken eG. Für sie sind Immobilien viel mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Entsprechend ganzheitlich fällt ihr Ansatz bei der Beratung und Begleitung ihrer Kunden aus.

Bellissimmo: Wie lange arbeiten Sie bereits in der Immobilienabteilung der Vereinigte Volksbanken eG?

Marghella-Bal: Ich bin seit 1. März 2025 als Immobilienmaklerin tätig, arbeite aber bereits seit 27 Jahren bei der Vereinigte Volksbanken eG. Zuletzt habe ich unsere Private-Banking-Kunden betreut und hatte dabei immer wieder Berührungspunkte mit dem Thema Immobilien, wenn sich Lebensumstände verändert haben.

Bellissimmo: Wollten Sie schon immer Maklerin werden?

Marghella-Bal: Nein. Das war ein schleichender Prozess. Immobilien haben mich schon immer besonders angesprochen. Ich erinnere mich noch genau an das Gefühl, das erste Mal das eigene kleine Reich zu betreten. Es war mehr als nur ein Kauf, es war ein emotionaler Meilenstein. In diesem Moment habe ich verstanden, dass Immobilien nicht nur aus Stein und Mörtel bestehen, sondern aus Träumen, Hoffnungen und dem tiefen Wunsch nach einem Zuhause. Und genau dieses Gefühl, anderen Menschen dabei zu helfen, ihren ganz persönlichen Ort zu finden, hat meine Leidenschaft entfacht. Es ist, als ob ich nun die Möglichkeit habe, ein Stück weit an ihren Lebensgeschichten mitzuwirken – und das ist ein unglaublich erfüllendes Gefühl.

Bellissimmo: Wie verlief Ihr Start als Maklerin?

Marghella-Bal: Als meine Kundinnen und Kunden aus dem Private Banking erfahren haben, dass ich in die Immobilienabteilung wechsle, kamen bereits die ersten Anfragen, ob ich nicht den Verkauf von Immobilien begleiten könnte. Das war für mich eine sehr positive Erfahrung – zu sehen, welches Vertrauen in mich gesetzt wurde. Und die erste Zeit war wirklich unglaublich intensiv. Bereits nach zehn Tagen durfte ich meinen ersten Verkaufsabschluss feiern. Das Schöne dabei: Ich konnte eine langjährige Kundin, die in eine altersgerechte Wohnung umziehen wollte, ganzheitlich unterstützen.

Bellissimmo: Wie sah die Unterstützung beim Verkauf konkret aus?



Marghella-Bal: Einerseits habe ich die Kunden beim Zusammenstellen der Verkaufsunterlagen unterstützt, die erforderlichen Dokumente gesammelt und fehlende Informationen bei der Hausverwaltung angefragt. Andererseits konnte ich die Kundin in der für sie sicherlich emotional anspruchsvollen Phase begleiten und mit einer Familie aus der Umgebung auch die Wunschkunden für ihre Immobilie finden.

Bellissimo: Welchen Ansatz verfolgen Sie als Maklerin?

Marghella-Bal: Das Wichtigste ist für mich, meinen Kunden genau zuzuhören und ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile zu verstehen. Ein Zuhause ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Daher nehme ich mir die Zeit, um herauszufinden, was meinen Kunden wirklich wichtig ist. Beim Kauf berücksichtige ich neben den offensichtlichen Faktoren wie Lage und Budget auch persönliche Vorlieben und Wünsche, um das ideale Zuhause zu finden.

Bellissimo: Worauf achten Sie bei Besichtigungen?

Marghella-Bal: Ich betrachte nicht nur die Immobilie, sondern vor allem das Potenzial, das in ihr steckt. Denn oft lassen sich bereits mit kleinen Maßnahmen große Veränderungen bewirken. Deshalb ist es für mich unheimlich wichtig zu sehen, wie der Kunde auf die Immobilie reagiert. Wenn beispielsweise eine zu kleine Küche für den Kunden ein Problem darstellt, schaue ich, ob sich die Küche durch Umbaumaßnahmen in einen offenen Wohn-Ess-Bereich umwandeln lässt.

Bellissimo: Wo liegt Ihr regionaler Schwerpunkt?

Marghella-Bal: Ich betreue die Region Schönbuch und arbeite dabei eng mit unseren Filialen in Waldenbuch, Schönaich und Steinenbronn zusammen. Durch meine langjährige Tätigkeit in der Kundenberatung und Kundenbetreuung kenne ich die Region und die spezifischen Vorteile der einzelnen Gemeinden sehr gut. Das hilft mir heute sehr bei der Immobilienvermarktung und meiner Preisermittlung.

Bellissimo: Welche Faktoren bestimmen den Wert einer Immobilie?

Marghella-Bal: Auf der einen Seite natürlich die objektiven Daten und Fakten, die wir in einer ausführlichen Analyse ermitteln. Dazu zählen die Lage, die Grundstücksgröße, der Bodenrichtwert sowie natürlich das Baujahr, die Größe und die Ausstattung der Immobilie. Welche Bodenbeläge sind verlegt? Wie ist die Substanz des Gebäudes? Was für eine Heizung ist verbaut? In welchem Zustand ist die Elektrik? Auf der anderen Seite hat jede Immo-

bilie für ihre Besitzer auch einen emotionalen Wert, der ist nicht zu unterschätzen. Den ausgeschriebenen Kaufpreis bestimmt am Ende aber immer der Verkäufer.

Bellissimo: Was passiert, wenn Ihre Preisempfehlung und die Vorstellungen des Verkäufers sehr weit auseinanderliegen?

Marghella-Bal: Transparenz und ein offener Austausch sind mir in meiner Arbeit als Maklerin besonders wichtig. Wenn meine Preiseinschätzung und die Vorstellung des Verkäufers weit auseinanderliegen, nehme ich mir die Zeit für ein ausführliches Gespräch. Dabei erkläre ich die Grundlagen meiner Bewertung und höre mir auch die Beweggründe des Verkäufers genau an. Mein Ziel ist es, eine gemeinsame Basis zu finden. Glücklicherweise haben wir bisher immer einen gemeinsamen Nenner gefunden, was für einen erfolgreichen Verkauf wichtig ist.

Bellissimo: Was macht für Sie eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihren Kunden aus?

Marghella-Bal: Es geht für mich als Maklerin nicht darum, schnell einen einmaligen Abschluss zu machen. Ich strebe vielmehr eine langfristige Zusammenarbeit an. Denn zufriedene Kunden kommen wieder und empfehlen uns weiter. Insofern sind eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und eine jederzeit offene, ehrliche Kommunikation für mich unverzichtbar. Und die vielen positiven Rückmeldungen unserer Kunden zeigen, dass es genau das ist, was unsere Kunden bei uns suchen und finden.

Bellissimo: Vielen Dank für das Gespräch. ■

EXCLUSIVE IMMOBILIEN-
HOTSPOTS WELTWEIT

Von der Côte d'Azur bis zur Karibik.

Wer an Luxusimmobilien denkt, hat sofort Monaco, Beverly Hills oder Mayfair vor Augen. Doch wahre Exklusivität misst sich nicht allein an teuren Adressen oder opulenten Villen. Immer mehr Milliardäre und Prominente ziehen sich an Orte zurück, die vor allem Privatsphäre, Sicherheit und eine Gemeinschaft Gleichgesinnter bieten – Werte, die unbezahlbar sind.

Luxus beginnt bei der Bauweise. Ob historische Anwesen mit jahrhundertelanger Geschichte oder futuristische Villen mit Infinitypool und Hightech-Ausstattung – wahre Prestigeobjekte erzählen eine Geschichte oder bestechen durch ikonische Architektur und außergewöhnliche Materialien.

DER EWIGE TRUMPF

Auch exklusive Immobilien kommen an der goldenen Regel „Lage, Lage, Lage“ nicht vorbei. Atemberaubende Ausblicke über den Central Park, direkter Zugang zum Privatstrand an der Côte d'Azur oder eine Villa am Genfer See – die Umgebung

zählt. Infrastruktur wie Michelin-Restaurants, Kunstgalerien oder private Schulen steigern die Attraktivität des Standorts.

JENSEITS DES PREISSCHILDS

Während Orte wie Monte-Carlo oder Aspen Exklusivität durch die Dichte an Wohlhabenden definieren, bieten Private Member Communitys wie Aman Residences oder Fisher Island in Miami ein ganzes Lifestyle-Paket: privater Jachthafen, 24/7-Concierge-Service sowie höchste Sicherheitsstandards von biometrischen Zugangssystemen bis hin zu bewaffneten Securityteams.



GEHEIME HIDEAWAYS

Die Karibikinsel Mustique steht für diskrete Exklusivität. In Kolonialvillen mit luxuriöser Ausstattung und weitläufigen Gärten genießen Mitglieder der britischen Königsfamilie, Musiker und Milliardäre absolute Ruhe. Denn der wahre Luxus ist die Abgeschiedenheit der Privatinsel – nur wenige Auserwählte haben Zugang.

Ein weiteres Hideaway ist Laucala Island auf Fidschi. Was die Insel im Besitz von Red-Bull-Mitbegründer Dietrich Mateschitz auszeichnet, ist die Verbindung von Luxus mit Nachhaltigkeit: Die wenigen Villen im Regenwald sind autark, aus lokalen Materialien gebaut und setzen auf umweltfreundliche Energiequellen.

Auch Comporta, eine Stunde südlich von Lissabon, gilt als Geheimtipp. Der Charme des kleinen Küstendorfes liegt in seiner Ursprünglichkeit: unberührte Strände, Reisanbaugebiete, traditionelle Architektur. Statt überbordendem Luxus zelebriert man hier „Slow Living“ – ein bewusster Kontrast zu den glitzernden Hotspots der Welt. ■



IN GUTEN HÄNDEN – IMMOBILIENVERMITTLUNG IST VERTRAUENSsache

SEIT ÜBER 50 JAHREN VERMITTELT DIE VEREINIGTE VOLKSBANKEN eG ERFOLGREICH IMMOBILIEN

Mit ihrem fundierten Fachwissen und ihrer langjährigen Erfahrung begleiten und beraten unsere Immobilienexperten Sie beim Kauf sowie Verkauf von Privat- und Gewerbeimmobilien. Wir übernehmen dabei alle anfallenden Tätigkeiten – von der Wertermittlung bis hin zu den Verkaufsverhandlungen und dem Vertragsabschluss.

// Hochwertige Immobilien verdienen eine professionelle Betreuung.“

**Tonino Raia, Abteilungsleiter Immobilien
Vereinigte Volksbanken eG**

Wir wissen, dass Sie uns mit Ihren Immobilienwünschen eine vertrauensvolle Aufgabe übertragen haben. Daher wollen wir, dass Sie rundum zufrieden sind. Das ist unser Anspruch an uns und unser Versprechen an Sie. Während des gesamten Prozesses steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner zur Seite. Gleichzeitig profitieren Sie bei speziellen rechtlichen und fachlichen Fragen von dem umfassenden Wissen unseres weitreichenden Experten-Netzwerks. Wir kennen die Region und sind mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut. Dieses Wissen zahlt sich für unsere Kunden aus. Die überregionale Unterstützung durch die Vereinigte Volksbanken eG ermöglicht Ihnen den Zugang zu einem breit gefächerten Angebot an Immobilien und passenden Interessenten.

UNSER EXKLUSIVES SERVICEANGEBOT FÜR SIE:

- Vermittlung von Neubauprojekten, Bestandsimmobilien, Kapitalanlagen, Gewerbeobjekten und Grundstücken
- Marktanalyse und fundierte Wertermittlung
- Finanzierungs- und Investitionsberatung
- Durchführung von Besichtigungen und Kaufverhandlungen
- Begleitung der notariellen Beglaubigung
- Übergabe der Immobilie

FÜR VERKÄUFER:

- Beratung zur optimalen Präsentation Ihrer Immobilie
- Erstellung eines hochwertigen und aussagekräftigen Exposés
- Zielgerichtete Vermarktung in ausgewählten Print- und Onlinemedien
- Auf Wunsch diskrete Vermarktung nur für ausgewählte Interessenten
- Verhinderung von Besichtigungstourismus durch Bonitätsprüfung
- Regelmäßiger Tätigkeitsnachweis inklusive Werbemaßnahmen

Belliss*immo!*

SO ERREICHEN SIE UNS ★★★★★★★★★★

☎ 07031 864-5800 bzw. 07121 314-5850

✉ immobilien@diebank.de

🌐 www.diebank.de/immobilien



Wie viel?

DIE WERTERMITTLUNG BEIM IMMOBILIENVERKAUF IST WICHTIG. ABER NICHT EINFACH. BELLISSIMMO KANN'S.

Ob Wohnung, Haus oder Gewerbeobjekt: Zu Beginn jedes Verkaufs stehen Besitzer vor der Frage: Wie viel ist meine Immobilie denn eigentlich wert? Eine fundierte Wertermittlung stellt sicher, dass Sie nicht mit überzogenen Preisvorstellungen an den Markt gehen und am Ende den optimalen Erlös erzielen. Die Experten von Bellissimmo bestimmen als geprüfte Sachverständige einen realen Marktpreis Ihrer Immobilie.

Zahlreiche Anbieter werben mit einer kostenlosen Online-Wertermittlung für Immobilien in nur 5 Minuten. Warum also viel Geld in eine professionelle Wertermittlung investieren? Oftmals werden nur ein paar grobe Eckdaten wie Baujahr, Größe und Adresse abgefragt. Zwar werden auch die zonalen Bodenrichtwerte für die Berechnung herangezogen, diese geben aber lediglich einen Mittelwert wieder und können zudem bis zu zweieinhalb Jahre alt sein. Darüber hinaus kann der datenbasierte Algorithmus nur bedingt Besonderheiten bei Lage oder Ausstattung betrachten.

Die Folge: Ihre Immobilie kann über- oder unterbewertet werden.

DIESE FAKTOREN FLIEßEN UNTER ANDEREM IN DIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE EIN:

- Art & Baujahr
- Wohn- & Grundstücksfläche
- Lage
- Zustand
- Ausstattungsstandard
- Durchgeführte Renovierungen & bauliche Veränderungen
- Energieeffizienz
- Aktuelle Nutzung
- Ausbaumöglichkeiten
- Rechtliche Fragen
- Grundbucheinträge
- Besonderheiten

WIR SCHÄTZEN NICHT, WIR BEWERTEN

Eine professionelle Wertermittlung kostet viel Geld. Aber diese Investition lohnt sich. Denn nur mit einer realistischen Preisvorstellung können Sie Ihre Immobilie bestmöglich am Markt platzieren. Das Team von Bellissimmo verfügt über geprüfte Sachverständige, die wissen, worauf es dabei ankommt. Mit Sachverstand und auf Basis der aktuellen Daten bestimmen wir den Verkehrswert Ihrer Immobilie. ■

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Gegen Vorlage unseres Gutscheins kommen wir bei Ihnen zu Hause vorbei und ermitteln den Marktwert Ihrer Immobilie zum Vorzugspreis von 595,00 € inkl. MwSt. Zudem geben unsere Experten Ihnen hilfreiche Tipps, wie Sie Ihre Immobilie mit geringem Aufwand von der besten Seite präsentieren.

Rufen Sie uns am besten heute noch an und vereinbaren Sie einen Termin.

DAS WERDEN SIE ZU SCHÄTZEN WISSEN

Eine professionelle Wertermittlung kostet mehrere Tausend Euro. Gegen Vorlage dieses Gutscheins ermitteln die Experten von Bellissimmo den Marktwert Ihrer Immobilie zum Vorzugspreis von 595,00 € inkl. MwSt.

Abschneiden und in einer unserer Filialen abgeben oder per Post senden! ✂

Gutschein für eine Wertermittlung Ihrer Immobilie im Wert von

Vereinigte Volksbanken eG
immobilien@diebank.de

Unsere Filialen:

Karlstraße 16
72764 Reutlingen

Friedrich-List-Platz 1
71032 Böblingen

595,00 €
inkl. MwSt.

Vereinigte Volksbanken eG
Friedrich-List-Platz 1
71032 Böblingen
Tel. 07031 864-5800
www.diebank.de/immobilien



Tonino Raia
Abteilungsleiter
Immobilien
Vereinigte Volksbanken eG

 Calw

 Weil der Stadt

 Sindelfingen

 Böblingen

 Schönbuch

 Reutlingen

**Vereinigte
Volksbanken eG**
Immobilien seit über 50 Jahren



WOHNEN, WO ES AM
SCHÖNSTEN IST.

Belliss*immo!*

**Exklusive Immobilien
in Ihrer Region.**