



Ruppert
Immobilien

Marktbericht 2022

Immobilien in Würzburg und Landkreis

Marktbericht

Immobilien in
Würzburg und Landkreis

2022

Ruppert Immobilien
Rüdiger Amthor



Fabian Ruppert
Geschäftsführer
Ruppert Immobilien

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns Ihnen erstmals den Marktbericht für das Jahr 2022 für den Verkaufsraum Würzburg und Landkreis vorzustellen. Der Marktbericht soll allen Eigentümern und Interessierten einen einfachen und übersichtlichen Blick auf die Vergangenheit geben und die Aussicht in die Zukunft erleichtern.

Als Immobilienbüro ist Ruppert Immobilien regional verwurzelt und beschäftigt sich als Projektentwickler, Immobilienmakler und Hausverwalter mit dem hiesigen Markt. Unser Tagesgeschäft stützt sich auf eine fundierte Kenntnis der aktuellen Marktsituation. Hierbei werten wir durchdacht Bausubstanz, Grundstücksbeschaffenheit, Lage und viele weitere Indikatoren einer Immobilie ein.

Mit Expertise aus über 400 verkauften Immobilien kennen wir unser Handwerk und versuchen Ihnen durch unser Knowhow einen einfachen Überblick zu verschaffen.

Unser Fachwissen stützt sich nicht nur auf die langjährige Erfahrung, sondern auch auf eine gute Ausbildung. Fabian Ruppert ist Dipl. Immobilienwirt (DIA) und Geschäftsführer des Unternehmens. Cedric Mix leitet als zertifizierter Immobilienbewerter (DEKRA) die Vertriebsabteilung und die Hausverwaltung ist mit Christine Hinkel als gelernte Immobilienfachwirtin (IHK) bestens aufgestellt.

Neben unserer Expertise haben wir unseren langjährigen Geschäftspartner Rüdiger Amthor um seine Mithilfe gebeten. Als beratender Ingenieur und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bringt er zusätzlichen Sachverstand mit ein.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Fabian Ruppert
Geschäftsführer
Ruppert Immobilien GmbH

Unser Co-Autor Rüdiger Amthor mit fundierterer Kenntnis

Neben Ruppert Immobilien arbeitet auch das Sachverständigenbüro Amthor an diesem Marktbericht. Hierbei steht hinter dem Büro vor allem ein Gesicht – Rüdiger Amthor, der Geschäftsführer des Unternehmens.

Unüblicherweise hat Herr Amthor erst die Praxis erlernt und sich dann aufgrund der Liebe zum Beruf auch theoretisch weitergebildet. Die Grundlage des Fachwissens fußt auf der Ausbildung zum Bauzeichner mit anschließender Weiterbildung zum staatlich geprüften Bautechniker für Hochbau und später auch für Tiefbau. Die Weiterbildungen zum Wertermittler für Grundstücke und Immobilien hat Herr Amthor im Jahr 2008 absolviert und sich seither stetig weitergebildet. Das Studium für Facility Management war die zuletzt gemeisterte Herausforderung. Die breite Fachkenntnis mit dem Bachelor of Engineering erweiterte den seinen Wissensschatz.

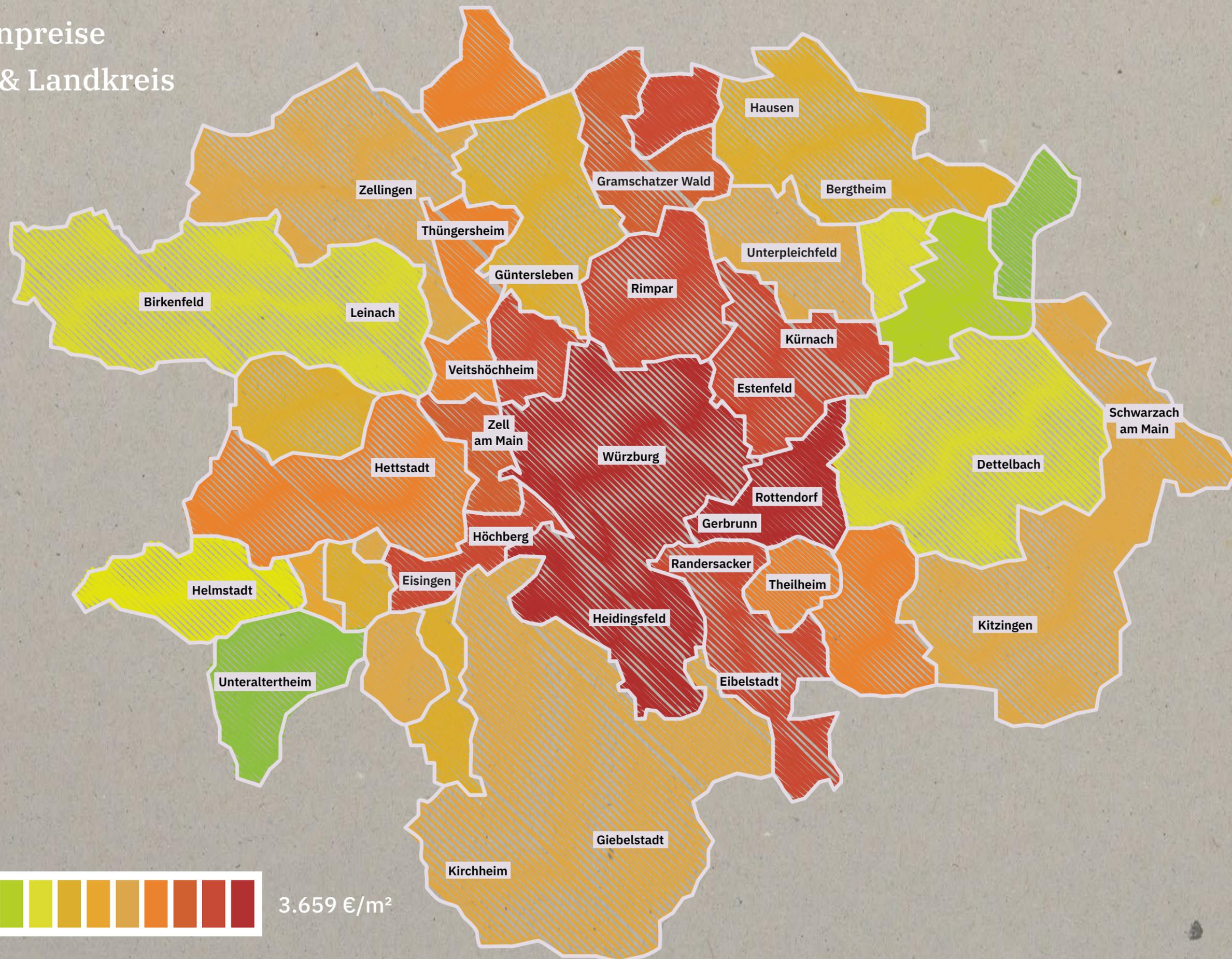
Der Wunsch immer mehr Zusammenhänge der täglichen Praxis zu verstehen und das stetige Streben nach mehr Wissen, brachte den Wirtschaftsingenieur im Jahr 2021 als beratenden Ingenieur in die Bayerische Ingenieurekammer Bau.

Der Alltag des Ingenieurs Amthor besteht vornehmlich aus zwei Tätigkeiten: Entwurf, Planung, Ausschreibung und schlussendlich das Bauen von Immobilien sowie die fachgerechte Wertermittlung von bestehenden Immobilien als Gutachter. Die Mischung aus fachlicher Theorie für die Immobilie sowie der praktischen Erfahrung am Bau, zeichnet Rüdiger Amthor als Partner aus. Wir freuen uns sehr sein Fachwissen für das gemeinsame Projekt gewonnen zu haben.



Rüdiger Amthor
*Geschäftsführer
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rüdiger Amthor*

Immobilienpreise Würzburg & Landkreis



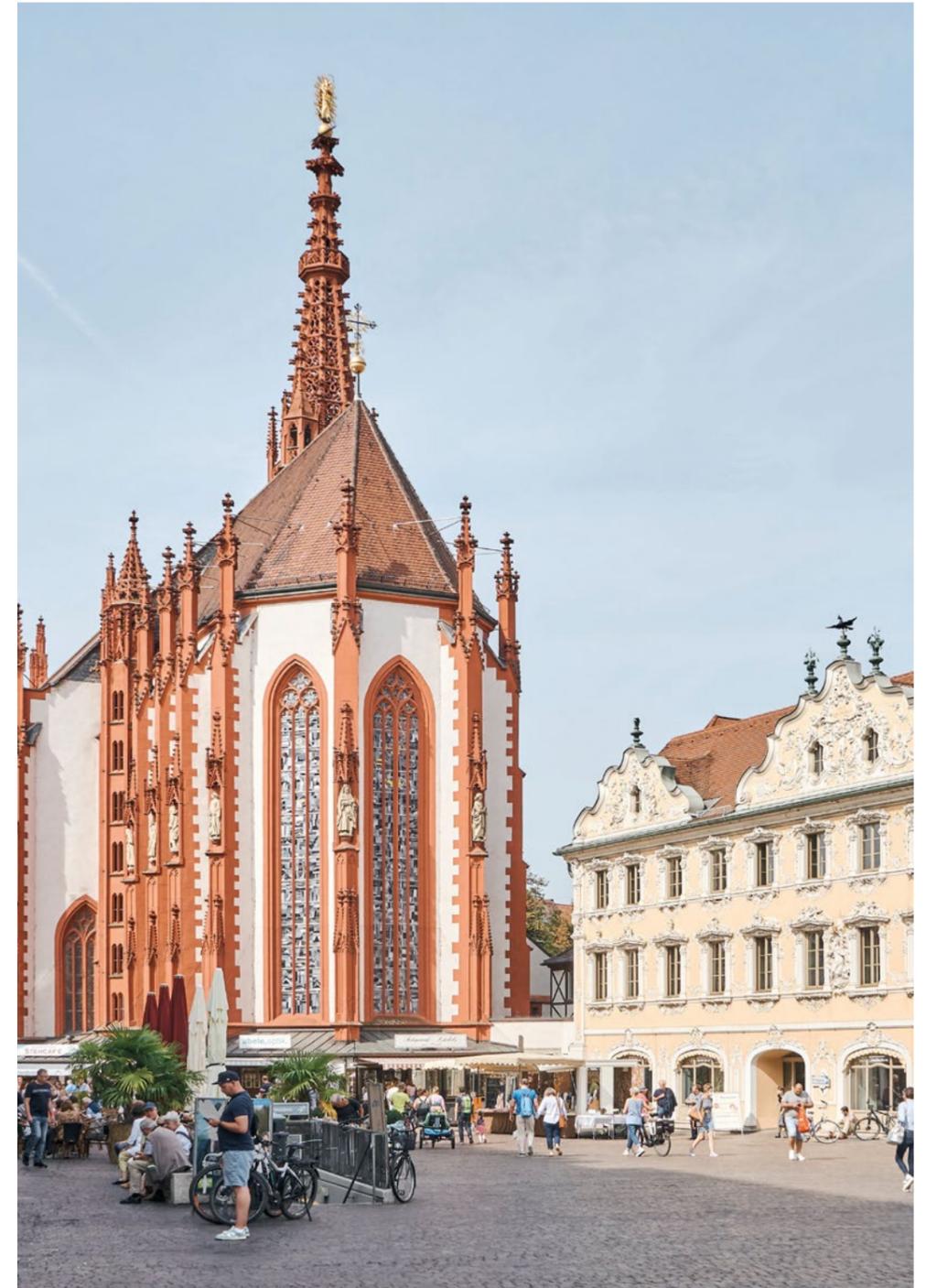
1.599 €/m²



3.659 €/m²



Alte Mainbrücke mit Blick auf das Rathaus und den Dom



Marienkapelle und Falkenhaus am oberen Marktplatz

Stadtgebiet Würzburg



Bevölkerungszahlen Würzburg Stadt

Würzburg City – Wie steht es um Immobilien in der Stadt?

Wissenswertes.

Würzburg bildet als kreisfreie Stadt mit ca. 130.000 Einwohnern das Zentrum des Landkreises. Die historische Altstadt liegt inmitten eines Gebiets innerhalb des Ringparks und des Mains, das durch seine Form den Namen »Bischofshut« erhalten hat. Die Altstadt wird von zwölf weiteren Stadtteilen umringt und bildet den Mittelpunkt Würzburgs mit einer belebten Innenstadt. Würzburg ist durch Forschung und Wissenschaft geprägt, insbesondere die Universitäten und Hochschulen mit den ca. 32.000 Studenten nehmen Einfluss auf das Leben in der Stadt. Als Studentenstadt ist die Nachfrage nach kleinen Apartments, sowie WG-tauglichem Wohnangebot hoch – je

zentraler, desto ausgeprägter die Nachfrage. Insbesondere die Stadtteile Altstadt, Sanderau, Frauenland, Grombühl und Zellerau sind von einer dichten Wohnbebauung geprägt. Die meisten weiteren Stadtgebiete bestehen aus einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Heidingsfeld, Rottenbauer, Lengfeld und Versbach haben eine Altstadt bzw. einen Altort um die herum weitere Wohn- und Gewerbegebiete im Laufe der Zeit gewachsen sind. Lediglich der Stadtteil Heuchelhof wurde weitestgehend Anfang der 1970er Jahre neu errichtet.

Der Immobilienmarkt.

Der Würzburger Immobilienmarkt ist sehr agil und zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot aus. In einer Kessellage, beengt durch Hügel und den Main, ist der Baugrund in zentralen Lagen sehr rar. Gleichzeitig herrscht durch die von Studenten geprägte Stadt besonders in diesen Gebieten eine hohe Nachfrage. Doch auch bei Käufern sind die zentralen Stadtgebiete besonders beliebt und befinden sich deshalb auf einem hohen Preisniveau. Die beliebtesten und damit auch teuersten Stadtgebiete sind die drei größten Stadtteile – die Altstadt, die Sanderau

und das Frauenland. Diese werden dicht gefolgt von den aufstrebenden Gebieten Grombühl und Zellerau. Andere Stadtgebiete wie z. B. Lengfeld, Versbach und Rottenbauer ziehen insbesondere Familien an und weisen ebenfalls ein hohes Preisniveau aus. Vor allem die Nachfrage nach Häusern übersteigt das am Markt verfügbare Angebot. Wer in Würzburg eine passende Immobilie sucht, benötigt also Zeit, Geld und etwas Geduld.

Würzburg Stadt

Zahlen & Fakten

130.455	Einwohner
68.226	davon Frauen
62.229	davon Männer
82.218	Haushalte
47.565	davon 1 Person
21.094	davon 2 Personen
13.559	davon 3 Personen
1,70 Pers.	Haushaltsgröße im Ø
88 km ²	Fläche
34 %	bebaute Flächen
16,1 %	Grünflächen
43 %	landwirtschaftliche Flächen
1,2 %	Wasserfläche
5,5 %	Verkehrsflächen



Kaufpreise Würzburg Stadt



Haus Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	90.000,00 €	285.000,00 €
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	190.000,00 €	450.000,00 €
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	285.000,00 €	525.000,00 €
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	430.000,00 €	965.000,00 €
Qualitätsstufe 5 – Premium	560.000,00 €	1.860.000,00 €

Kurz erklärt

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard

Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert

Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität

Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität

Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg

Qualitätsstufe 5 – Premium

Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.750,00 €/m ²	2.300,00 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	2.270,00 €/m ²	3.280,00 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.840,00 €/m ²	3.940,00 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	3.714,00 €/m ²	5.670,00 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	5.280,00 €/m ²	6.880,00 €/m ²



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	6,80 €/m ²	8,90 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	8,60 €/m ²	10,90 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	10,70 €/m ²	13,50 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	12,75 €/m ²	14,85 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	14,60 €/m ²	18,60 €/m ²

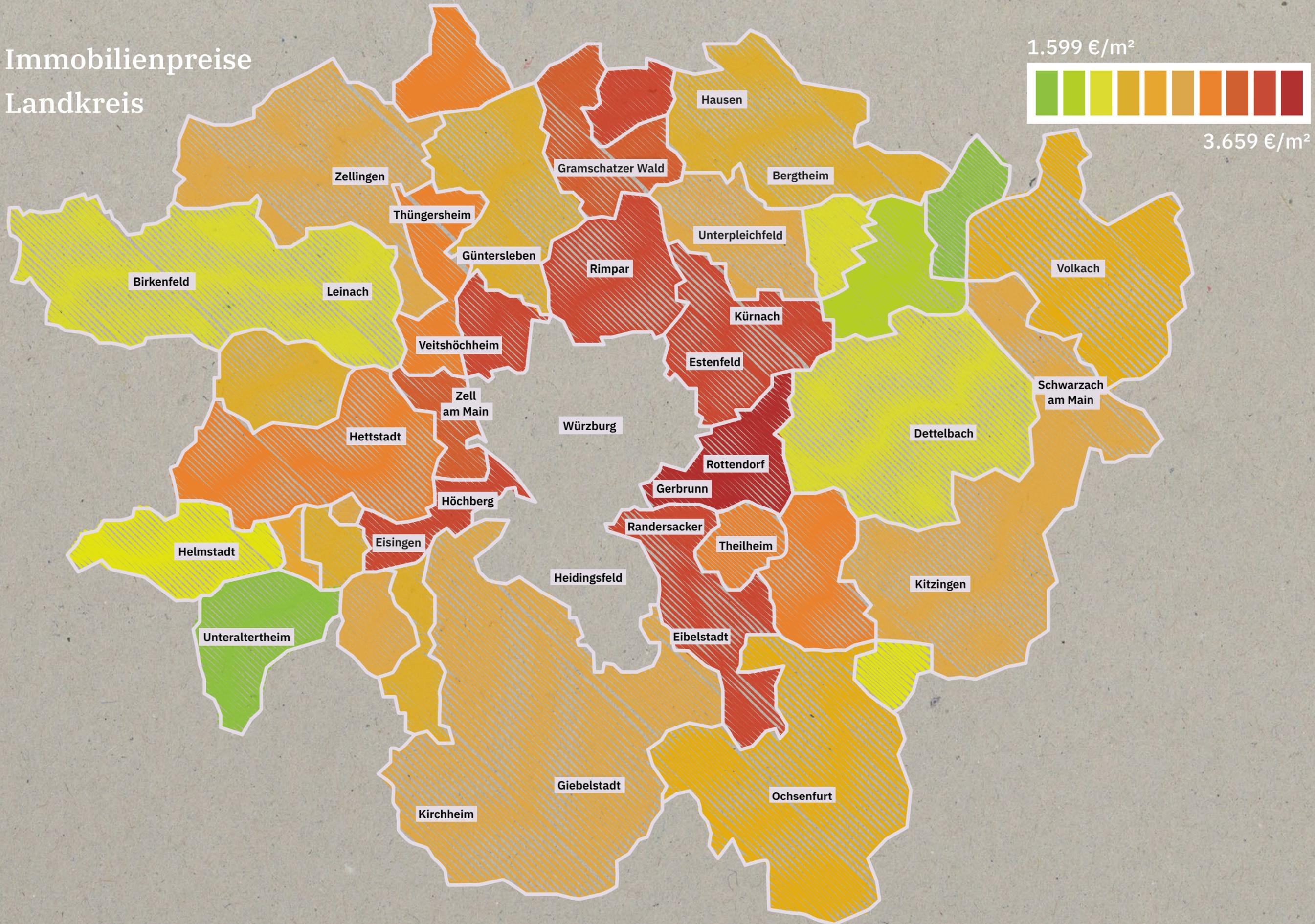
Kleine studentische Wohnungen haben i.d.R. höhere Mietpreise. Hier können bis zu 2 €/m² zusätzlich anfallen.

Immobilienpreise Landkreis

1.599 €/m²



3.659 €/m²



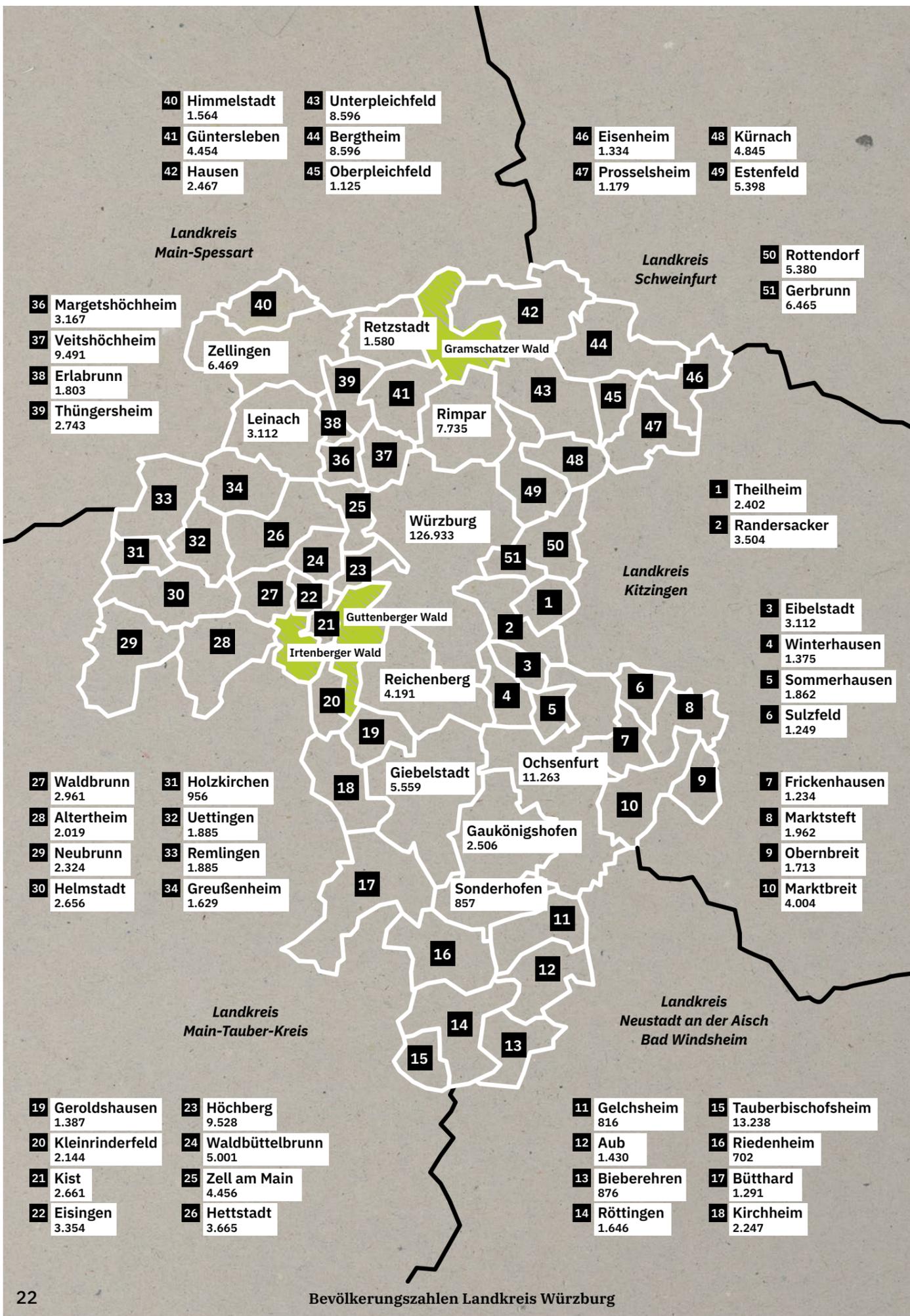


Randersackerer Badebucht



Eibelstädter Rathaus

Landkreis & Umland



Landkreis Würzburg Wie funktioniert der Markt am Gürtel um Würzburg?

Wissenswertes.

Der Landkreis Würzburg befindet sich im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken und umgibt die Universitätsstadt Würzburg als Hauptstadt des Regierungsbezirks. Der 164.000 Einwohner starke Landkreis besteht aus 52 Städten und Gemeinden und grenzt dabei an fünf weitere Landkreise in Bayern und einen weiteren in Baden-Württemberg an.

Das 968 km² große Gebiet erstreckt sich vom Gramschatzer Wald im Norden bis über den Ochsenfurter Gau im Süden. Dabei durchfließt der Main den Landkreis vom Südosten nach Nordwesten und sorgt für eine schöne Idylle in den am Fluss liegenden Gemeinden. Hier ist auch die Landschaft stark vom Weinbau geprägt, der die Kultur und Menschen seit Generationen beeinflusst.

Der Immobilienmarkt.

Das Zentrum des Landkreises ist die Stadt Würzburg mit einem sehr gefragten Immobilienmarkt. Die Bereiche, die direkt an Würzburg angrenzen und im direkten Einflussgebiet liegen, profitieren am stärksten von der Nähe zur Stadt. Das zeigt das hohe Preisniveau in den direkten Nachbargemeinden wie Gerbrunn, Rottendorf, Estenfeld und Höchberg. Natürlich haben die Gemeinden, jede einzeln für sich, noch diverse andere Vorteile. Neben der Nähe zur Stadt spielen auch die Main- und Sonnenlage eine wichtige Rolle beim Wert einer Immobilie. Gemeinden wie Veitshöchheim, Thüngersheim, Randersacker, Eibelstadt und Sommerhausen profitieren insbesondere vom Charme der Lage am Main und dem Weinbau. Neben den angrenzenden hochpreisigen Gemeinden hat der Landkreis noch viele weitere attraktive Ortschaften zu bieten. Hierbei gilt: je zentraler die Lage,

desto höher die Nachfrage. Ebenso sind für den Immobilienwert die Infrastruktur der Gemeinde sowie das kulinarische und kulturelle Angebot ein wichtiger Aspekt. Die Stadt Ochsenfurt fungiert als Mittelzentrum des Landkreises und bietet mit einer guten Infrastruktur einen spannenden Immobilienmarkt. Auch Gemeinden im Westen von Würzburg wie Waldbüttelbrunn, Hettstadt, Waldbrunn und Kist haben spannende und gefragte Immobilienmärkte. Im Süden des Landkreises liegt der Ochsenfurter Gau, der stark von der Landwirtschaft geprägt ist. Hier ist die Bevölkerungsdichte niedriger als im restlichen Landkreis, weshalb die Märkte ruhiger sind und sich insgesamt auf einem niedrigeren Preisniveau bewegen.

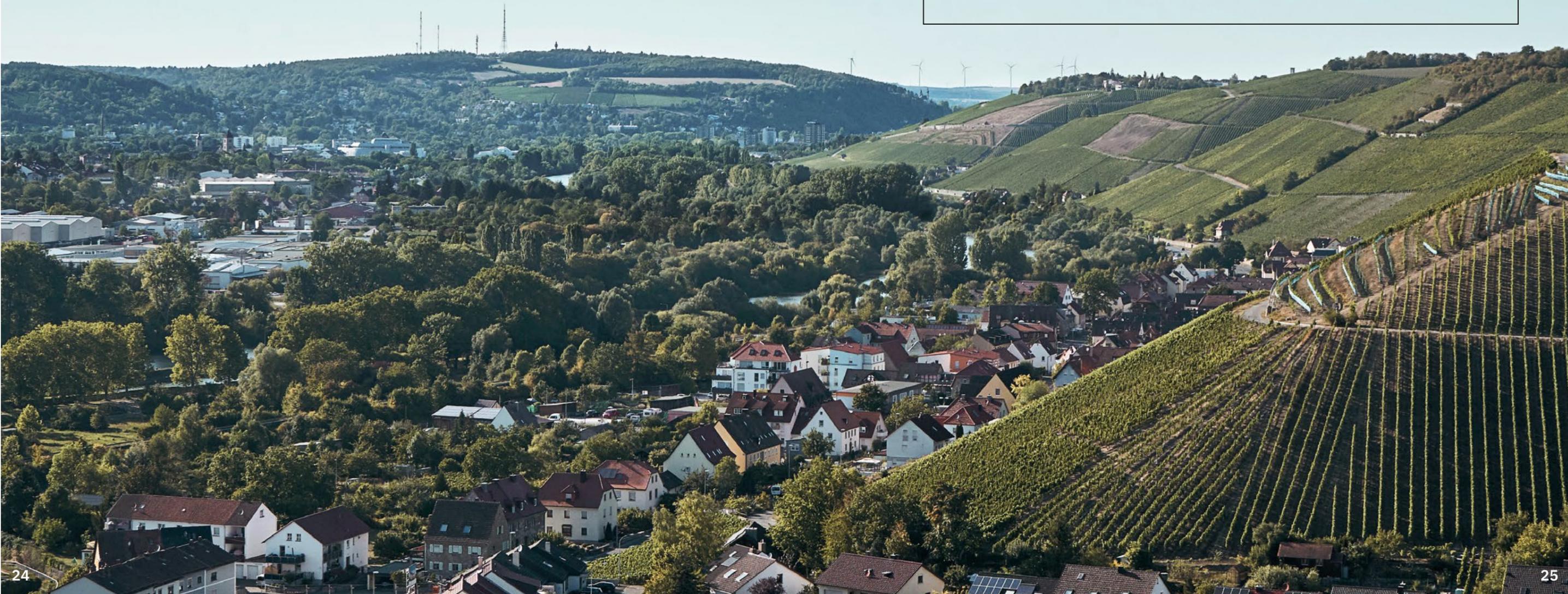
Landkreis & Umland

Bestand an Wohnungen

100 %	46.833	Wohngebäude
64,5 %	30.195	darunter mit 1 Wohnung/1 Haus
25,1 %	11.760	2 Wohnungen
10,3 %	4.839	3 oder mehr Wohnungen

Zahlen & Fakten

162.697	Einwohner
81.789	davon Frauen
80.908	davon Männer
167 Einwohner/km ²	Bevölkerungsdichte
52	Städte und Gemeinden
968 km ²	Fläche
7,0 %	bebaute Flächen
86,5 %	landwirtschaftliche Flächen & Grünfläche
0,5 %	Wasserfläche
6,0 %	Verkehrsflächen
Schweinfurt, Kitzingen, Neustadt an der Aisch, Bad Windsheim, Main-Tauber-Kreis und Main-Spessart	
	Nachbar Landkreise



Kaufpreise Würzburg Landkreis, angrenzend an Würzburg



Haus Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	170.000,00 €	275.000,00 €
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	250.000,00 €	398.000,00 €
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	368.000,00 €	550.000,00 €
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	520.000,00 €	935.000,00 €
Qualitätsstufe 5 – Premium	884.000,00 €	1.460.000,00 €

Kurz erklärt

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard

Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert

Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität

Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität

Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg Landkreis

Qualitätsstufe 5 – Premium

Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.700,00 €/m ²	2.250,00 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	2.210,00 €/m ²	3.175,00 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.640,00 €/m ²	3.790,00 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	3.680,00 €/m ²	5.260,00 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	5.080,00 €/m ²	5.680,00 €/m ²



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	6,00 €/m ²	8,80 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	7,50 €/m ²	10,50 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	9,50 €/m ²	11,90 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	11,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	12,20 €/m ²	13,50 €/m ²

Kaufpreise Würzburg Landkreis, Umland + 10 km bis 30 km



Haus Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	90.000,00 €	220.000,00 €
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	190.000,00 €	345.000,00 €
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	285.000,00 €	450.000,00 €
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	430.000,00 €	580.000,00 €
Qualitätsstufe 5 – Premium	560.000,00 €	1.160.000,00 €

Kurz erklärt

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard

Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert

Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität

Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität

Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg Umland

Qualitätsstufe 5 – Premium

Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.350,00 €/m ²	2.035,00 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	1.650,00 €/m ²	3.100,00 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.500,00 €/m ²	3.380,00 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	3.240,00 €/m ²	4.350,00 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	3.850,00 €/m ²	4.620,00 €/m ²



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

Preisspanne

	von	bis
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	6,20 €/m ²	8,80 €/m ²
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	8,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	9,70 €/m ²	11,20 €/m ²
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	10,70 €/m ²	12,30 €/m ²
Qualitätsstufe 5 – Premium	12,00 €/m ²	13,50 €/m ²



Wohin entwickelt sich der Markt in der Zukunft?

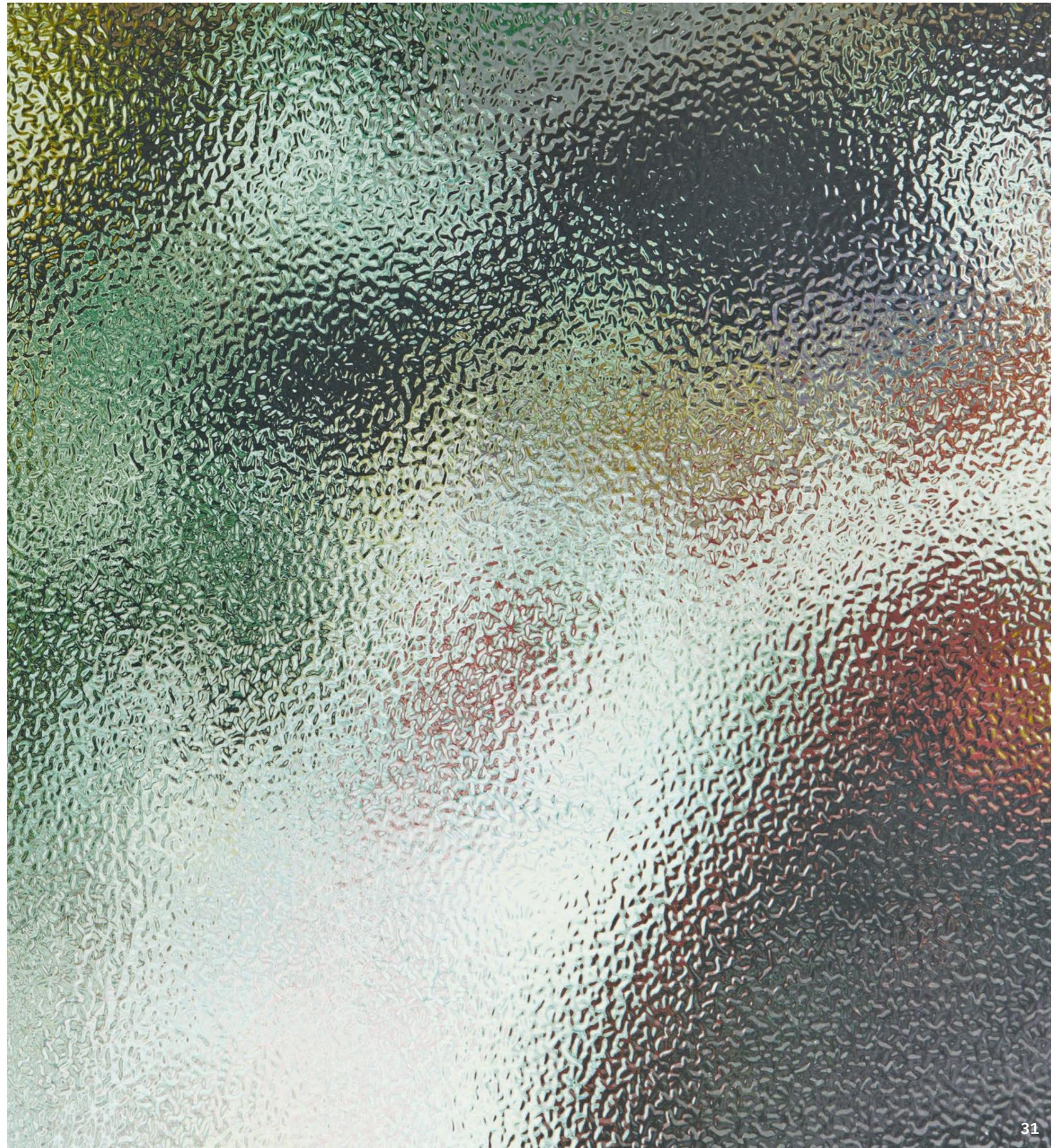
Blickt man zurück auf die Immobilienpreise des vergangenen Jahrzehnts, erkennt man eine immense Wertsteigerung. Seit 2010 ist der durchschnittliche Wert laut Zahlen des Statistischen Bundesamts um 83,9 Prozent (bis 2021) gestiegen. Doch die vielen Unsicherheiten in der Welt können die Märkte rasant verändern und wirken sich seit kurzem auch auf den Immobilienmarkt aus. Immobilienerwerber und -besitzer fragen sich gleichermaßen: Könnte jetzt die Wende kommen?

Banken legen die Finanzierungshürden hoch

Aufgrund der hohen Inflation, die durch die Krisen in der Ukraine und während der Coronapandemie entstanden sind, erhöhten die Banken sukzessiv die Finanzierungszinsen. Steigende Zinsen verteuern die Finanzierung für Immobilienerwerber, die sich entsprechend weniger Kreditvolumen und damit auch seltener eine Immobilie leisten können. Nicht nur das: Banken vergeben zunehmend weniger Kredite und stellen höhere Eigenkapitalanforderungen als noch vor einem Jahr. Die Kreditzinsen haben sich von ca. einem auf drei Prozent erhöht und somit die Zinslast bei neuen Krediten also fast verdreifacht.

Was bringt die Zukunft?

Die Preise sind nach wie vor auf einem hohen Niveau – eine Kurskorrektur ist in zentralen Lagen noch nicht in Sicht. Jedoch ist die Nachfrage nach Immobilien zurückgegangen und Makler erhalten weniger Anfragen. Viele Menschen mit geringem Eigenkapital können sich Immobilien bei den aktuellen Verhältnissen schlichtweg nicht leisten. Laut Auskunft des Immobilienportals »Immoscout24« ist die Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr um 36 Prozent gesunken. Zwar gibt es erste Anzeichen, dass die Zinsen erneut fallen könnten und sich der Markt beruhigt, aber eine Garantie gibt es nicht. Eine Rückkehr zum Zinsniveau von einem Prozent scheint bislang nicht unmöglich, aber unwahrscheinlich.



Drei mögliche Entwicklungen – der Blick in die Glaskugel

Szenario 1

Preise steigen

Sollten sich die schwierigen Zeiten in der Welt normalisieren und die Geldmarktpolitik weiterhin über niedrige Zinsen reguliert werden, könnte der Preis weiter steigen. Die Bundesregierung möchte 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen, was aufgrund der hohen Baupreise in Verbindung mit teuren Zinsen nur schwierig zu erreichen ist. Förderprogramme der Bundesregierung, niedrige Baukosten und niedrige Zinsen könnten den Markt weiter anfeuern. Ebenso müsste hierfür die Inflation gestoppt werden und die Kreditzinsen auf ein niedriges Niveau zurückkehren. Aktuell scheint dieses Szenario zumindest kurzfristig nicht erreichbar, mittelfristig jedoch nicht ausgeschlossen.

Szenario 2

Preise stagnieren bzw. fallen leicht

Die Nachfrage nach Immobilien hängt von vielen Faktoren ab und die Entwicklung ist kaum vorherzusehen. Aktuell verschlechtern sich viele Faktoren für Immobilienerwerber und (Immobilien)entwickler, worauf der Markt mit stagnierenden und sogar fallenden Preisen reagiert. Die Zinsentwicklung im ersten und zweiten Quartal des Jahres 2022 haben stark steigende Finanzierungskosten hervorgebracht. Die hohe Inflation sowie die allgemeine Verunsicherung haben die Menschen vorsichtiger gemacht. Sollten die Unsicherheiten in der Welt auch weiterhin starken Einfluss auf den Alltag nehmen, werden die Immobilienpreise fallen. Wie stark die Preise fallen, hängt von den äußeren Faktoren ab. Wie wird der Winter 2023 mit Corona? Was passiert in der Ukraine? Welche Klimakatastrophen treffen Deutschland und die Welt? Wie verändert sich der Kreditzins? Wir sehen aktuell als realistisches Szenario, dass das Preisniveau leicht sinkt und die Immobilie dennoch auf einem hohen Niveau bleibt. Je besser die Lage, desto preisstabiler wird sich der Markt erweisen.

Szenario 3

Preise fallen stark ab

Das Szenario wirkt auf den ersten Blick am unwahrscheinlichsten. Die Zinsen nehmen aktuell eine Kurskorrektur nach unten, die Inflationserwartungen fallen und das Leben läuft trotz Corona ohne große Einschränkungen weiter. Für einen starken Preisverfall muss sich die Situation am Markt weiter verschlechtern. Das Zinsniveau wäre einer der stärksten Hebel, der den Preis maßgeblich beeinflusst. Das Zinsniveau hängt stark von der Inflation ab und eine hohe Inflation wird in der Regel mit hohen Kreditzinsen bekämpft. In der Welt gibt es unwahrscheinlich viele Optionen, um globale Krisen auszulösen. Wer hätte sich vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie vorstellen können, dass ein Virus zeitweise das gesellschaftliche Leben nahezu zum Stillstand führt? Außerdem könnte sich der russische Angriffskrieg auf weitere Teile Europas ausweiten, die Klimakatastrophe könnte durch Unwetter oder Dürren große Schäden an Umwelt und Wirtschaft hervorrufen, China könnte den Vietnam besetzen. Die theoretischen Möglichkeiten und die Folgen von Hyperinflation über Lebensmittelknappheiten und Krieg sind vielfältig, aber sind sie wahrscheinlich? In Europa herrscht eine lange Zeit von Frieden und Wohlstand. Wir hoffen und glauben, dass die Zukunft weiterhin gut sein wird und keine weiteren Ausnahmesituationen auf die Gesellschaft drücken werden. Wir erachten das dritte Szenario entsprechend für eher unwahrscheinlich.



Ruppert
Immobilien

Ihre Ansprechpartner



Wir stellen uns vor ...

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung als Immobilienhändler in Würzburg und Umgebung eine umfangreiche Expertise. Wir möchten Sie daher gerne in allen Belangen, die Ihren Immobilienverkauf betreffen, unterstützen. Hierfür ist eine Kompetenz in vielen Bereichen nötig. Wir führen Sie individuell und kenntnisreich durch die Bürokratie, das Marketing und berücksichtigen alle gesetzlichen Vorgaben.

Die fachgerechte Ermittlung des Kaufpreises, neueste Werbetechniken oder die hauseigene Medienagentur sind nur ein Teil unseres starken Konzeptes. Wir stellen sicher, dass der

vollständige Verkaufsprozess problemlos verläuft und zu Ihrer vollen Zufriedenheit abgeschlossen werden kann.

Weitere Informationen und Referenzen zu unserem Unternehmen finden Sie unter: www.immobilien-ruppert.de



Cedric Mix
Zertifizierter
Immobilienbewerter (DEKRA)

t: 0931 809914-66
m: 0160 6160192

c.mix@immobilien-ruppert.de
www.immobilien-ruppert.de



Christine Hinkel
Immobilienkauffrau (IHK)
Hausverwaltung

t: 0931 809914-44

c.hinkel@immobilien-ruppert.de
www.immobilien-ruppert.de

Unser Erfolgskonzept beim Verkauf Ihrer Immobilie

1

Faktencheck der Immobilie

- Besichtigung Ihrer Liegenschaft
- Datenaufnahme zur Immobilie
- Unterlageneinholung
- Wertschätzung der Immobilie

2

Aufbereitung

- professionelle Objektbilder
- 360° Rundgang
- Aufbereitung des Marketings
- Online & Printmedien
- Erstellung eines Kundenordners für den Abwicklungsprozess

3

Veröffentlichung

- Kaufpreisermittlung & Abstimmung mit Ihnen
- Marketingkonzept
- professionelles Verkaufsexpose
- Onlineschaltung Ihrer Immobilie

4

Die Kaufinteressenten

- Filtern der potenziellen Interessenten
- 360° Rundgang
- Beratungstermin
- professionelle Einzelbesichtigungen der Immobilie

5

Erfolgreiche Vermittlung

- sichere Kaufpreisverhandlung
- Finanzierungscheck
- Abstimmung des notariellen Kaufvertragesentwurfs
- erfolgreicher Notartermin
- Übergabe der Liegenschaft



»Der Erfolg eines Verkaufs liegt in den richtigen Zutaten: Zeit. Sympathie. Fachwissen. Werbung.«

Wir unterstützen Sie beim Verkauf der Immobilie vielseitig und mit Freude. Es kommt nicht oft im Leben vor, dass die eigene Immobilie den Besitzer wechselt und der Verkauf einer Immobilie stellt oft eine hohe finanzielle Transaktion dar. Hierbei ist ein verlässlicher Partner eine wichtige Stütze. Wir helfen Ihnen gerne. Wir nehmen Ihnen die Vermarktung der Immobilie vollständig ab. Nach einer professionellen & kostenfreien Wertermittlung beginnen wir ein Verkaufskonzept zu entwickeln. Hierbei erklären wir Ihnen Stück für Stück den Ablauf und beziehen Ihre Wünsche in das Konzept mit ein. Unsere Prozesse sind routiniert und werden laufend optimiert um ein ideales Ergebnis zu erzielen. Die Erfahrung und die Erfolge zeigen, wir wissen worauf es beim Verkauf ankommt. Als junggebliebenes Unternehmen setzen wir neben den klassischen Verkaufskanälen auch modernste Marketinginstrumente ein. Ob Anzeige im örtlichen Gemeindeblatt oder virtueller 360 Grad Rundgang, ob Flyeraktion im Gebiet oder Onlinepräsenz im Portal – wir machen es mit Hingabe. Wir nehmen Geld in die Hand und scheuen keine Kosten um ein erfolgreiches Ergebnis zu erzielen. Denn am Ende ist Ihr Erfolg auch unser Erfolg. Nehmen Sie unverbindlich Kontakt auf, wir beraten Sie gerne!

Bauen – aus Leidenschaft und Tradition

Bereits seit Jahrtausenden besteht für den Menschen die Notwendigkeit sich eine Wohnstätte zur Erfüllung seines Grundbedürfnisses zu schaffen. Damit aus einer Wohnung auch ein „Zuhause“ wird, braucht es seit jeher Baumeister, die sich der Bauaufgabe mit Sachverstand, Leidenschaft und Hingabe stellen. Nachweislich in sechster Generation nehmen wir diese Herausforderung gerne an!

Von der Entwicklung erster Ideen, z.B. zur Revitalisierung von Altorten oder Gebäuden, über die Bewertung von Grundstücken und Immobilien, bis hin zur Planung und Realisierung aller Hochbauvorhaben sind wir gerne Ihr kompetenter Partner und Ansprechpartner in allen Projektphasen. Durch einen vertrauensvollen Umgang mit allen Beteiligten innerhalb des Bauprojekts streben wir stets das bestmögliche Ergebnis an.

Unsere gute Vernetzung und Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern in Handwerk und Bauindustrie hilft uns bei der Umsetzung Ihrer Vorhaben, mit größtmöglicher Termin- und Kostentreue. In der Bewertungspraxis greifen wir gerne auf die fundierte Erfahrung und Expertise unserer Immobilienprofis der Ruppert Immobilien GmbH zurück.

In unserem Ingenieur- und Sachverständigenbüro stehen die Wünsche der Kunden und der Bauherrschaft für die Verwirklichung ihrer Bauvorhaben seit über 25 Jahren stets im Vordergrund - aus Leidenschaft und Tradition!

Kontakt

Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Buchenhölstraße 6
97753 Karlstadt-Stetten

09360 99 39 074

info@ruediger-amthor.de
www.ruediger-amthor.de

Gutachten

Verkehrswertgutachten

- Verkehrswertgutachten
- Wertgutachten für Zwangsversteigerungen
- Mietwertgutachten
- Wertermittlungen im Denkmalschutz, kontaminierter Grundstücke und von Erbbaurechten
- Wertermittlung von Wohn-, Nießbrauchrechten und Leibrenten
- Wertermittlung von Leitungs- und Wegerechten und Baulasten
- Betriebswirtschaftliche Bewertungsverfahren (DCF u.a.)

Bauplanung

Alle Leistungsphasen nach HOAI

- Projektentwicklung & Bestandsaufnahmen
- Beurteilung der Bausubstanz
- Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung / Werkplanung
- Ausschreibungen, Vorbereitung & Mitwirkung bei Vergabe
- Bauleitung, Objektüberwachung
- Dokumentation, Kostenkontrolle
- Erstellung von Wohnungsaufteilungsplänen und Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bautechnische Nachweise
- Brandschutzkonzepte und Brandschutznachweise
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Baubegleitung

Controlling von Baustelle & Bauvorhaben

Sind Sie auf der Suche nach einem zuverlässigen Partner, der Sie bei der Realisierung Ihres Schlüsselfertigprojektes objektiv und professionell berät und dabei Kosten und Bauzeiten für Sie im Blick behält? Dann sind Sie hier genau richtig! Sprechen Sie uns an!

Ortsentwicklung +Denkmalschutz

Innenentwicklung - für uns eine Herzensangelegenheit

- Konzepte zur Innenentwicklung und Belebung von Ortskernen
- Projektsteuerung schwieriger innerörtlicher Immobilien
- Objektplanung denkmalgeschützter Gebäude

Impressum



**Ruppert
Immobilien**

Ruppert Immobilien GmbH
St.-Benedikt-Straße 1A
97072 Würzburg

t: 0931 809914-10

info@immobilien-ruppert.de
www.immobilien-ruppert.de

**ruediger
amthor** | ■ ■ ■

Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Buchenhöllstraße 6
97753 Karlstadt-Stetten

09360 99 39 074

info@ruediger-amthor.de
www.ruediger-amthor.de

Konzeption & Gestaltung

Fotografie & Bildbearbeitung

Kristina Ruppert
Kommunikationsdesign B.A.
m: 0176 80131708
www.kristinaruppert.com

Fotografie & Bildbearbeitung

Tatjana Schmid
Fotografin / Informationsdesignerin M.A.
schmidtatjana@gmx.net

Texte & Korrektur

Ruppert Immobilien GmbH
Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

