



Guten Tag - ich bin Susi, eine Dackeldame mit spanischen Wurzeln. Und ich kenne spannende Geschichten, die ich Ihnen gerne erzählen möchte.

Susis Welt



Das ist Stefan Pásztor, mein Herrchen. Er nimmt mich bei seiner Arbeit immer gerne mit in die Welt der Immobilien

dreht sich, auch wenn das für eine Dackeldame wie mich eher untypisch ist, um Immobilien. Aber halt – da bin ich ja schon viel zu schnell. Erst einmal erzähle ich Ihnen etwas über mich. Eigentlich bin ich ja eine Spanierin – auch wenn Sie mir das auf den ersten Blick gar nicht so richtig ansehen. Aber tatsächlich bin ich im zarten Alter von 6 Monaten über den Tierschutz zu Doris gekommen, der Mama von meinem heutigen Herrchen. Das war im März 2008 und ich kann Ihnen sagen, seither habe ich ein wunderbares Leben. Bei Doris, die etwas älter war als ich, nämlich 1939 geboren wurde, habe ich sieben Jahre verbracht – und hungern musste ich dort nie. Mein heutiges Herrchen Stefan nennt sie „futterreiche Jahre“. Stefan kam immer am Wochenende zum Frühstück, das waren für mich dann Fastentage, denn ich bekam einfach weniger Futter. Doris und ich waren ein tolles Team: Ich durfte Futter vom Tisch haben und bei Frauchen im Bett schlafen. Denn für Doris war ich nicht nur ein Hund, sondern eine vierbeinige Partnerin. Doch dann wurde Doris leider schwer krank, und Stefan hat ihr versprochen, sich um mich zu kümmern. Das macht er seitdem gemeinsam mit seiner Frau Anja.

Gestatten: Mein Name ist Susi, ich möchte mich gerne vorstellen und Ihnen ein wenig aus meinem Leben erzählen. Und aus meiner Welt. Die

Bei den beiden lebe ich nun seit über zwei Jahren und dort bin ich nun mehr Kind als Partnerin. Seien Sie sicher: Auch hier geht es mir einfach blendend. Selbstverständlich schlafe ich weiterhin im Bett und bekomme von Herrchen und seiner Frau weiterhin meine Leberwurstbrötchen. Und von Opa sogar Langustenschwänze – die liebe ich ganz besonders.

Außerdem habe ich jetzt noch eine Patentante und einen Patenonkel. Das sind Kati und Dieter. Die nennen mich „Leasing-Hund“, weil ich immer zu ihnen in die Stadtranderholung nach Krefeld darf, wenn Anja und Stefan im Urlaub sind. Von dort komme ich immer dünner nach Hause, weil ich dort zweimal am Tag joggen gehe.

Das ist zuhause ganz anders. Da begleite ich mein Herrchen ins Büro. Und neuerdings arbeitet da auch seine Frau Anja. Die beiden haben es mit Immobilien zu tun, und so dreht sich auch meine Welt um Immobilien. Glauben Sie mir – da gibt es eine Menge zu erleben. Und genau darüber will ich Ihnen in den folgenden Geschichten berichten. Habe ich es überhaupt schon erwähnt: Mein Herrchen ist Makler, heißt mit ganzem Namen Stefan Pásztor und die Firma, in die ich ihn täglich begleite, ist in Essen und hat den Namen XCORP. Ja, ja, da braucht man schon meine Schnüffelnase, um dahinter zu kommen, was das eigentlich heißt: Experten Cooperation. Das ist auch richtig so – denn ein Experte ist Herrchen ganz sicher. Das werden Sie bei meinen Geschichten schon bald selber merken. Und Cooperation eben, weil nicht nur er in der Firma weiß was er tut, sondern es um Zusammenarbeit geht. Neuerdings zum Beispiel auch mit Anja Hucke, das ist Stefan's Frau und mein neues Frauchen.



Meine Welt ist das Büro, in dem mein Herrchen Stefan Pásztor mit seiner Frau Anja Hucke eine Menge zu tun hat

Im Büro an der Hufelandstraße habe ich zwei wirklich gemütliche Körbchen, denn Stefan und Anja sind durchaus Experten dafür, einer Dackeldame wie mir ein angemessenes Heim zu bereiten. Und natürlich geht es bei ihrer Arbeit darum, wie Menschen ein schönes eigenes Heim bekommen. Oder wie sie ein Haus richtig verkaufen, oder sich Immobilien anschaffen als eine Geldanlage. Das klingt vielleicht erstmal ganz einfach, aber so oft, wie ich mit meinem Herrchen nun unterwegs war, weiß ich genau: Bei Immobilien braucht man jede Menge Knowhow, das können nur Profis machen. Mein Herrchen zeigt, wie das geht. Er bringt als Makler ganz individuell Menschen, die verkaufen wollen, mit denen zusammen, die etwas kaufen möchten. Und da geht es echt um mehr als Hundekuchen. Drum lohnt sich das Geld, das die Menschen am Ende für den Makler ausgeben, auch immer, denn er sorgt dafür, dass auch alles mit rechten Dingen zugeht. Leider ist, wenn es um Immobilien-Geschäfte geht, so manches Mal etwas faul, das stinkt für meine empfindliche Hundennase richtig zum Himmel. Hochachtung für Herrchen, er hat auch eine feine Nase für anrüchige Geschäftspraktiken. Das musste ich ihm gar nicht beibringen, er weiß einfach bestens Bescheid in seinem Beruf und merkt darum auch, wenn etwas nicht stimmt. Dann kann mein nettes Herrchen auch echt böse werden. Er mag nicht, wenn andere Menschen über das Ohr gehauen werden – so nennt er das, wenn etwas nicht richtig läuft. Dann kommt Herrchen zu Hilfe und rettet, was zu retten ist. Da hören meine

Ohren Geschichten, die klingen bestimmt nicht nur für einen Dackel verrückt. Wie bei den Schwestern, die ein geerbtes Haus in Gelsenkirchen verkaufen wollten. Dafür hatte ein angeblicher Gutachter einen ganz geringen Preis ermittelt. Die Schwestern konnten von einem Käufer, den Herrchen mitgebracht hatte, aber viel mehr Geld bekommen. Durften aber nicht verkaufen, weil bei den Erbgeschichten noch ein Betreuer mitzureden hat, der nach Herrchen's Überzeugung mit dem Gutachter offenbar unter einer Decke steckt und das Haus billig an Freunde abgeben will. Da muss Herrchen nun helfen, damit die Schwestern ihr Recht und den richtigen Preis für ihr Erbe bekommen. Das ist verrückt, geht aber auch anders herum: Da nennt ein Experte einen ganz hohen Wert für ein Haus, vielleicht, um den Verkäufern einen Gefallen zu tun. Eigentlich aber ist das gar kein Gefallen, weiß mein Herrchen. Denn für so viel Geld werden sie ihr Haus niemals verkaufen können. So gut kennt er den Markt. Damit sie aber doch einen passenden Käufer finden, muss Herrchen dann einspringen und erklären, was für alle Seiten am besten ist. Ich bin sicher, das klappt, wenn Stefan das anpackt. Spannend war auch, als wir einen ganz großen Gebäudekomplex besucht haben. Auch der soll einen neuen Eigentümer bekommen. Da habe ich dann mal in den Ecken geschmüffelt – und es roch auch nicht immer koscher. Da war eine Gewerbefläche, aber ehrlich, eigentlich hätte es nur eine Wohnung sein dürfen. Auch mit solchen Sachen muss mein Herrchen sich beschäftigen. Prüfen, ob es wirklich für

alles die notwendigen Genehmigungen gibt, ob alles richtig berechnet ist, ob alle Mietverträge auch passen. Denn nur dann hat ja auch ein neuer Eigentümer Spaß an dem Objekt und es gibt keine Probleme nach dem Verkauf. Da schlackere ich schon mal mit meinen langen Dackelohren, was mein Herrchen als Makler dafür alles wissen muss: Von Ankaufsgutachten über Energieausweise und Wertermittlung bis zu Zusatzgenehmigungen. Das alles macht er nicht tricky, sondern transparent für seine Kunden. Denn er ist davon überzeugt, dass er nur so das Vertrauen auch verdient. Weil Herrchen das echt gut macht, ist er schon 13 Jahre lang der Vorsitzende vom Ring Deutscher Makler (RDM) in der Region. Da wird vernetztes Arbeiten organisiert. Und so komme auch ich mit meinen kurzen Beinen ganz schön weit im Ruhrgebiet und im Rheinland rum. Vor allem wenn Herrchen für das unterwegs ist, was er Objektbeschaffung nennt. Das sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Anlageobjekte für den Verkauf. Vieles erfährt Herrchen auch, weil eine Menge Menschen mit ihm schon echt gute Erfahrungen gemacht haben und ihn deshalb weiter empfehlen. Manchmal trifft Herrchen aber auch Menschen, die selber glauben, dass sie alles am besten wissen. Dann wird es oft schwierig, weil doch nichts funktioniert. In dem Fall muss dann mein Frauchen Anja mit. Sie ist nämlich zertifizierte Mediatorin. Und was wir da so alles gemeinsam erleben, erzähle ich beim nächsten Mal. Bis dahin Eure Susi

DREI RENDITEHÄUSER MIT GARAGEN IN ESSEN-RÜTTENSCHIED



| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort: | 45131 Essen |
| Ortsteil: | Rüttenscheid |
| Wohnfläche ca.: | 424 m ² |
| Geschosse: | 4 |
| Heizungsart: | Fernwärme-Heizung |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Energiekennwert Wohnhaus: | 78,6 kWh/(m ² ·a) |
| Energieausweis Baujahr: | 1936 |
| Energie mit Warmwasser: | Nein |
| Energieausweis Ausstellungsdatum: | 14.04.2014 - gültig bis 13.04.2024 |
| Baujahr: | 1936 |
| Modernisierungen: | 1980 Fenster - Kunststoff 2008/2009 Wärmeverbundsystem Fassade 2011 Fernwärme-Heizung |
| Wohneinheiten: | 8 |
| Garage: | 1 |
| Jahresnettomiete IST: | 31.349,28 EUR |
| Jahresnettomiete SOLL: | 31.349,28 EUR |



| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort: | 45131 Essen |
| Ortsteil: | Rüttenscheid |
| Wohnfläche ca.: | 595 m ² (zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss mit mind. 105 m ² , zwei Wohneinheiten) |
| Geschosse: | 4 |
| Heizungsart: | Fernwärme-Heizung |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Energiekennwert Wohnhaus: | 154 kWh/(m ² ·a) |
| Energieausweis Baujahr: | 1960 |
| Energie mit Warmwasser: | Nein |
| Energieausweis Ausstellungsdatum: | 03.04.2008 - gültig bis 03.04.2018 |
| Baujahr: | 1936 (Teilwiederaufbau: 1960) |
| Modernisierungen: | 1980 Fenster - Kunststoff 1985 Fernwärme-Heizung |
| Wohneinheiten: | 8 |
| Stellplätze/Garagen: | 2/6 |
| Jahresnettomiete IST: | 48.077,04 EUR |
| Jahresnettomiete SOLL: | 48.077,04 EUR |



| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort: | 45131 Essen |
| Ortsteil: | Rüttenscheid |
| Wohnfläche ca.: | 495 m ² (zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss mit mind. 105 m ² , zwei Wohneinheiten) |
| Gewerbefläche ca.: | 187 m ² (Arztpraxis 167 m ² , Kiosk 20 m ²) |
| Geschosse: | 4 |
| Heizungsart: | Fernwärme-Heizung |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Energiekennwert Wohnhaus: | 127 kWh/(m ² ·a) |
| Energieausweis Baujahr: | 1960 |
| Energie mit Warmwasser: | Nein |
| Energieausweis Ausstellungsdatum: | 03.04.2008 - gültig bis 03.04.2018 |
| Baujahr: | 1936 (Komplettwiederaufbau: 1960) |
| Modernisierungen: | 1980 Fenster - Kunststoff 1985 Fernwärme-Heizung |
| Wohneinheiten: | 6 |
| Stellplätze/Garagen: | 1/3 |
| Jahresnettomiete IST: | 52.731,12 EUR |
| Jahresnettomiete SOLL: | 53.031,12 EUR |

Grundstücksfläche ca.:
976 m²

Wohnfläche gesamt:
1.514 m² zzgl. mind. 210 m²
ausbaufähigem Dachgeschoss
(vier Wohneinheiten)

Gewerbefläche gesamt:
187 m²

Stellplätze/Garagen:
3/10

Nettomieteinnahmen IST Gesamt:
132.157,44 EUR

Nettomieteinnahmen SOLL Gesamt:
132.457,44 EUR

zzgl. weiterer Mieteinnahmen,
sofern Dachgeschossausbau
erfolgt

Kaufpreis gesamt:
2.290.000,00 EUR
Käuferprovision: 4,76 %
inkl. 19 % MwSt.

Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

XCORP
IMMOBILIEN GMBH

Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstraße 2
45147 Essen

Telefon: + 49 201 / 74 76 95 11

info@xcorp.de
www.xcorp.de

EIB
Essener Immobilien Börse

RDM

WIRTSCHAFTS
KAMMER
ESSEN