



IMMOBILIE GEERBT-ABER WAS NUN?

ERSCHAFT MIT VERANTWORTUNG -
SO TREFFEN SIE DIE RICHTIGE
ENTSCHEIDUNG

VORWORT ALEXANDRA GORBUNOV-PETROV

ÜBER MICH

Ich bin seit 2021 in der Immobilienbranche tätig, Mutter von 3 Kindern und habe schon in der Zeit meines Arbeitsverhältnisses als medizinische Fachangestellte sehr viel Erfahrung, Geduld und Menschenkenntnisse erlangen können und erleben können, vor welche Herausforderungen plötzlich Familienmitglieder gestellt werden.

Das ist auch der Grund weshalb genau dieses Thema mir persönlich sehr am Herzen liegt. Immer wieder begegne ich Menschen, die eine Immobilie geerbt haben – und plötzlich vor einem Berg an Fragen und Unsicherheiten stehen. Was darf ich? Was muss ich? Was ist jetzt der richtige Weg?

Gerade in einer ohnehin emotional belastenden Zeit fehlen oft Orientierung, Wissen und ein verlässlicher Partner, der nicht nur fachlich begleitet, sondern auch menschlich versteht.

Ich möchte, dass niemand sich in diesem Prozess allein gelassen fühlt. Deshalb ist es mir wichtig, umfassend, ehrlich und einfühlsam zu informieren – über Möglichkeiten, Pflichten und Chancen. Damit am Ende nicht nur eine Entscheidung getroffen wird, sondern die richtige. Und zwar Ihre.



Eine geerbte Immobilie ist mehr als nur ein Objekt – sie ist Teil einer Geschichte, voller Erinnerungen, vielleicht auch voller Fragen.

Ob Sie sich für einen Verkauf entscheiden, über eine Vermietung nachdenken oder noch unsicher sind: Sie müssen diesen Weg nicht allein gehen.

Ich stehe Ihnen mit Fachwissen, Zeit und echtem Zuhören zur Seite – um gemeinsam herauszufinden, was für Sie der beste Weg ist. Ganz ohne Druck. Dafür mit Respekt, Transparenz und Herz.

Ihre Alexandra



Eine Immobilie zu erben ist oft mit vielen Emotionen verbunden – mit Erinnerungen, aber auch mit Verantwortung. Vielleicht fragen Sie sich: Soll ich verkaufen? Behalten? Vermieten?

Die Entscheidung fällt selten leicht – vor allem, wenn man gerade Abschied nimmt oder mit bürokratischen Herausforderungen konfrontiert ist.

Wir von Algor Immobilien begleiten Sie in dieser sensiblen Phase mit Einfühlungsvermögen, Fachwissen und dem Blick für das, was jetzt wirklich zählt: Ihre Bedürfnisse.

Ob Sie eine diskrete Wertermittlung wünschen, Orientierung bei Fragen oder eine professionelle Verkaufsbegleitung – wir sind für Sie da. Verlässlich, ehrlich und menschlich.



ERBSCHAFT MIT VERANTWORTUNG- SO TREFFEN AUCH SIE DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG

Wenn mit dem Erbe eine Immobilie verbunden ist, stehen viele Erben plötzlich vor einer Vielzahl an Fragen und auch Herausforderungen.

- Was darf ich überhaupt mit der Immobilie tun?
- Welche Unterlagen brauche ich?
- Welche steuerlichen Aspekte muss ich beachten?
- Wollen wir verkaufen oder vermieten?
- Was muss ich beachten wenn ich die Immobilie selbst bewohnen möchte aber es mehr als nur einen Erbe gibt?
- Und vor allem: Wie gehe ich den Verkauf richtig an?

Diese Broschüre begleitet Sie durch diese herausfordernde Zeit – Schritt für Schritt, ehrlich und verständlich. Ich bin Alexandra Gorbunov-Petrov, Inhaberin von Algor Immobilien, und habe mich darauf spezialisiert, Eigentümer und Erbengemeinschaften einfühlsam und kompetent durch den Verkaufsprozess zu begleiten.

Was tun direkt nach der Erbschaft?

1. Erbschein oder notarielles Testament einholen

Um im Grundbuch eingetragen zu werden, benötigen Sie in den meisten Fällen einen Erbschein, der beim Nachlassgericht beantragt wird. Liegt ein notarielles Testament vor, kann dies den Erbschein ersetzen.

2. Grundbuchänderung beantragen

Der Eigentumsübergang muss beim Grundbuchamt angezeigt werden. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall ist dies in der Regel kostenfrei. Erst nach der Eintragung können Sie die Immobilie offiziell verkaufen.

3. Finanzielle Pflichten prüfen

Geerbte Immobilien können mit Hypotheken, Grundschulden oder offenen Rechnungen belastet sein. Klären Sie den finanziellen Status frühzeitig – notfalls mit anwaltlicher oder notarieller Hilfe.

Entscheidungsgrundlage schaffen – bewerten, planen, handeln

1. Wert der Immobilie professionell ermitteln.

Lassen Sie die Immobilie von einem qualifizierten Immobilienprofi bewerten. Eine fundierte Marktpreiseinschätzung ist die Basis für Ihre Entscheidung – ob Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung.

2. Unterlagen zusammenstellen

Für den Verkauf sind verschiedene Dokumente erforderlich:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Baupläne & Lageplan
- Wohnflächenberechnung
- Fotos & ggf. Mietverträge
- Teilungserklärung (bei Eigentumswohnungen)

3. Erbschaftssteuer nicht vergessen

Auch wenn viele Erbschaften steuerfrei bleiben: Lassen Sie Ihre individuelle Situation prüfen. Die Freibeträge unterscheiden sich je nach Verwandtschaftsgrad. Ein Steuerberater unterstützt Sie bei der Klärung.



Der Verkaufsprozess – mit Unterstützung zum Erfolg

1. Immobilie vorbereiten

Ein gepflegter Eindruck erhöht den Verkaufserfolg. Eine Entrümpelung, kleine Reparaturen oder ein Home Staging können den Wert steigern.

2. Vermarktung professionell gestalten

Ein stimmiges Exposé mit hochwertigen Fotos, ansprechenden Texten und gezielter Vermarktung ist entscheidend. Ein erfahrener Makler filtert ernsthafte Interessenten vor, führt Besichtigungen durch und übernimmt die Kommunikation.

3. Verhandlungen & Notartermin

Sobald ein Käufer gefunden ist, werden die Kaufverhandlungen geführt und der Kaufvertrag gemeinsam mit einem Notar vorbereitet. Erst mit der notariellen Beurkundung ist der Verkauf rechtsgültig.

4. Kaufpreiszahlung & Übergabe

Nach dem Notartermin wird der Kaufpreis überwiesen. Anschließend erfolgt die Übergabe der Immobilie und die abschließende Grundbuchumschreibung auf den Käufer.



CHECKLISTE

- ☐ Erbschein oder notarielles Testament vorliegend
- ☐ Grundbuchänderung beantragt
- ☐ Finanzielle Belastungen der Immobilie geklärt
- ☐ Immobilienbewertung durch Makler oder Gutachter durchgeführt
- ☐ Verkaufsstrategie festgelegt (Verkauf / Vermietung / Eigennutzung)
- ☐ Unterlagen vollständig gesammelt:
Grundbuchauszug, Energieausweis, Bau- & Lageplan, Wohnflächenberechnung, ggf. Mietverträge / Teilungserklärung
- ☐ Erbschaftssteuer geprüft
- ☐ Immobilie vorbereitet: entrümpelt / renoviert / inszeniert
- ☐ Vermarktung mit professioneller Unterstützung gestartet
- ☐ Besichtigungen durchgeführt
- ☐ Käufer gefunden und geprüft
- ☐ Notartermin vereinbart & Kaufvertrag beurkundet
- ☐ Kaufpreis erhalten, Immobilie übergeben

VON DER ERBSCHAFT BIS ZUR ENTSCHEIDUNG - WIR STEHEN AN IHRER SEITE



IHR ANSPRECHPARTNERIN **ALEXANDRA GORBUNOV-PETROV**

Ich weiß aus Erfahrung: Eine geerbte Immobilie ist mehr als nur ein Objekt – sie ist ein Stück Familiengeschichte. Umso wichtiger ist es, dass der Verkaufsprozess mit Respekt, Transparenz und Kompetenz begleitet wird.

Als Inhaberin von Algor Immobilien stehe ich Ihnen in jeder Phase zur Seite – individuell, empathisch und mit tiefem Verständnis für Ihre Situation.



Rheinstraße 29a
57632 Flammersfeld
Mobil: 0179-4232040
al.gorbunov-petrov@algor-immobilien.de

WWW.ALGOR-IMMOBILIEN.DE