

ausblick

DAS KUNDENMAGAZIN VON REINER DÄCHERT IMMOBILIEN



■ „Die Villa“ – Stilvolles, großzügiges Anwesen in der Villenkolonie von Darmstadt-Eberstadt! Infos auf Seite 10.

inhalt

■ Die Wohnimmobilie bleibt Inflationsschutz

Die Hauspreise in Deutschland sollten langfristig wieder steigen

>> Seite 3

■ Neubau-Mietwohnungen in Seeheim

Neubau-Erstbezug – Elegant wohnen an der sonnigen Bergstraße

>> Seite 6/7



„Der Markt verändert sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt.“

Reiner Dächert

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ein weiteres Krisenjahr liegt hinter uns – mit weniger Corona, dafür leider anhaltenden Kriegsnachrichten. Und doch dürfen wir als Unternehmen dankbar sein, auch im zurückliegenden Jahr 2022 sehr gut durch die Zeit gekommen zu sein. Unser Dank gilt vor allem Ihnen, unseren Kunden und Interessenten.

Aktuell überschlagen sich die Meldungen über sinkende Immobilienpreise. Wir sind in einer neuen Phase angekommen. Der seit 2010 herrschende Immobilienboom scheint durch Zinsanstieg und Inflation beendet, die Preise für Häuser und Wohnungen verändern sich. Dafür ist unter anderem die reduzierte Nachfrage nach Objekten infolge steigender Finanzierungskosten verantwortlich. Kreditzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung haben sich innerhalb eines Jahres auf knapp 4 Prozent vervierfacht, die beschlossene Neuregelung für Heizungen aus erneuerbaren Energien verunsichert zusätzlich viele Interessenten. Zugleich bricht der Neubaumarkt aufgrund

steigender Baupreise und rückläufigen Genehmigungen ein – was wiederum die Gebrauchtimmoblie noch wertvoller macht.

Was wir sagen können: Trotz dieser Diskussionen bleibt eine eigene Immobilie noch immer ein solides Fundament für die eigene Altersvorsorge. Interessenten sollten daher zügig handeln und vom Preiswandel der Immobilien profitieren, bevor die Zinsen weiter steigen und der Neubaumarkt wieder Fahrt aufnimmt.

Lassen Sie uns darüber sprechen,

Ihr

Reiner Dächert

IMMOBILIENMARKT

Trendwende: Immobilienmarkt hat sich gedreht

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal.

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der Lebenshaltungs- und der Baukosten führen zu einer nachlassenden Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum.

Dass die Preise dennoch relativ stabil bleiben, liegt an der Knappheit, vermutet das empirica-Institut, denn die Nachfrage infolge von Zu- und Binnenwanderung nimmt weiter zu. Ähnliches berichtet ImmoScout 24: Neubau und sanierter Altbau sind von Preissenkungen nahezu nicht betroffen. Der nicht sanierte Gebäudebestand verzeichnet die größten

Preisrückgänge. In den Metropolen sinken die Angebotspreise am stärksten, bleiben aber auf einem sehr hohen Niveau. Im ländlichen Raum fallen die Abschläge der Angebotspreise gering aus. Laut immowelt Preiskompass sind die Angebotspreise in 13 von 14 untersuchten Großstädten gesunken – in der Spitze um acht Prozent.

Die Kaufnachfrage zog im Januar dank spürbarer Preiskorrekturen wieder leicht an. (Quelle: imix, www.immografik.de)

IMMOBILIENMARKT

Die Wohnimmobilie als Inflationsschutz bleibt die Regel

Die Preise für Wohnimmobilien werden sich bald erholen und langfristig wieder steigen, prognostizieren die Researcher der Deutschen Bank – die Hauspreise in Deutschland hätten in der Vergangenheit immer einen Inflationsschutz geboten.

Der Zinsanstieg hat in den vergangenen Monaten zu Unsicherheiten am Wohnimmobilienmarkt gesorgt. Die Preise sind zuletzt deutlich gesunken. Laut einer Analyse von Deutsche Bank Research (DBR) wird sich der Hauspreiszyklus aber bald erholen – vorausgesetzt, die Zinsen steigen wieder, und das erwarten die Experten bis Mitte 2023. Das knappe Angebot und die steigenden Mieten sind weitere Faktoren, die kurzfristig zu einer Stabilisierung und langfristig zum Preiswachstum beitragen werden.

„Wir berechnen ein nominales und reales Renditedreieck von 1970 bis 2022 für Hauspreise in Deutschland“, sagt Jochen Möbert, Analyst Makroökonomie bei DBR. Der Markt habe insbesondere für Phasen mit hohen Inflationsraten immer einen Inflationsschutz geboten, da die Hauspreise sogar die Inflation übertrafen.

Wirkung der Inflation auf die Hauspreise

Die Inflation wirkt auf die Hauspreise ein, indem hohe Inflationsquoten kurzfristig die Zinsen erhöhen, was wiederum die Finanzierungskosten für private Bauherren und Investoren steigen lässt und die Preise dämpft,

erklären die Analysten. So hat der nominale Zinsschock seit Ende 2021 dem Preisboom bei Wohnimmobilien vorerst ein Ende gesetzt. Die Preise fallen seit Monaten.

Langfristig legen die Hauspreise laut DBR typischerweise mit der Inflation zu. „Unser nominales Renditedreieck zeigt, die Hauspreise stiegen von 1970 bis 2022 um mehr als 400 Prozent und die Konsumentenpreise um weniger als 300 Prozent“, sagt Möbert. Auch über kürzere Zeiträume seien fallende Hauspreise selten gewesen.

Wohnimmobilienpreise: Investoren brauchen Geduld

Wie Deutsche Bank Research beobachtet, war für alle 20-Jahreszeiträume und für 36 der 43 Zehn-Jahres-Zeiträume zwischen 1970 und 2022 ein Hauspreisanstieg zu verzeichnen. Die Phasen mit Preisrückgängen hingegen dauerten meist nur wenige Jahre. Eine Ausnahme gab es laut DBR ab 1995, nach dem Ende des Wiedervereinigungsbooms: Sie endete erst im Jahr 2012. Ein Investor musste also 17 Jahre warten, bis er am Markt den Einstandspreis wieder erzielen konnte; inflationsbereinigt sogar bis 2017.

In langen Phasen von Preisrückgängen kann der Inflationsschutz also nicht oder nur teilweise existieren, so die Analysten. Von 1995 bis 2012 stieg die Inflation aber nur um 29 Prozent. Dagegen erhöhten sich in Phasen mit hoher Inflation die Hauspreise kräftiger als die Inflation. Die Konsumentenpreise stiegen von 1970 bis 1980 um 64 Prozent und die nominalen Hauspreise um rund 85 Prozent. Durch den Wiedervereinigungsboom legten die Konsumentenpreise von 1989 bis 1994 um rund 20 Prozent und die Hauspreise um knapp 30 Prozent zu.

Deutsche Bank Research: Zinsanstieg endet Mitte 2023

Sollte in den kommenden Jahren die Inflation hoch bleiben, dann wird es nach Angaben von DBR auch dann einen Inflationsschutz geben.

Das künftige Preisniveau bei Wohnimmobilien hänge aber auch von den Mieten ab. Mieterhöhungen sind zwar regulatorisch schwierig, die Mieten haben aber zuletzt aufgrund der massiven Engpässe auf dem Wohnungsmarkt trotzdem angezogen. Laut dem Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) lag das Mietwachstum bei neuen Verträgen im vierten Quartal 2022 bei 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr – das ist neues Allzeithoch.

„Daher halten wir es für wahrscheinlich, dass die aktuellen Preisrückgänge bald ihren Boden finden“, erwartet Möbert. Voraussetzung sei das Ende der Zinsanstiege, was DBR für Mitte des Jahres erwartet. Dann dürften die negativen kurzfristigen Effekte abebben. Langfristig könnten die Preise für Wohnimmobilien wieder neue Höchststände erreichen. Dies ist auch für institutionelle Investoren relevant, die wegen höherer Zinsen überlegen, die Anleihebestände auszuweiten.

„Wenn sich die Geschichte nicht wiederholt, sich aber reimt – wie ein angelsächsisches Sprichwort sagt –, sollte der Wohnungsmarkt auch diesmal einen bedeutenden Beitrag zum Inflationsschutz liefern“, so Möbert abschließend.

(Quelle: Deutsche Bank Research (DBR)/www.haufe.de)

REINER DÄCHERT IMMOBILIEN INTERN



Neue Mitarbeiterin

Sophie Dächert – Die duale Studentin Sophie Dächert ist seit Oktober 2022 im Team und studiert Immobilienwirtschaft an der DHBW in Mannheim.

Während ihrer Tätigkeiten im Büro unterstützt Sie das Sekretariat und begleitet den Außendienst auf Terminen. ■



VERKAUFT

Einfamilienhaus in Crumstadt



VERKAUFT

Reihenendhaus in Weiterstadt-Braunhardt



VERKAUFT

Erdgeschosswohnung in Jugenheim



VERKAUFT

Hotel in Roßdorf



VERKAUFT

Gartenwohnung in Frankfurt am Main



VERKAUFT

Penthouse in Darmstadt-Eberstadt



VERKAUFT

Doppelhaushälfte in Darmstadt-Arheilgen



VERKAUFT

Lost Places in Pfungstadt



VERKAUFT

Mehrfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt



VERKAUFT

Haus in Waldrandlage in Roßdorf



VERKAUFT

Wohn-/Geschäftshaus in Darmstadt/Innenstadt



VERKAUFT

Freistehendes Einfamilienhaus in Erzhäusen



Attraktive Neubau-Mietwohnungen in Seeheim – Elegant wohnen an der sonnigen Bergstraße

■ Das Neubau-Mietobjekt besteht aus 2 Häusern in der Friedrich-Ebert-Straße 40 in Seeheim-Jugenheim mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die verfügbaren Mietwohnungen besitzen eine Wohnfläche von ca. 58 m² bis 111 m² und haben 2 bis 4 Zimmer. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse sowie einen eigenen Gartenanteil. Die restlichen Wohnungen sind mit Balkonen bzw. Dachterrassen ausgestattet.

Hervorragende Lage an der Bergstraße

Seeheim-Jugenheim ist eine Gemeinde mit ca. 17.000 Einwohnern und liegt an der Bergstraße mit direkter Verbindung zum Odenwald. Seeheim-Jugenheim verfügt über mehrere denkmalgeschützte Bauwerke wie das Amphitheater, in dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Der ÖPNV verbindet die Gemeinde mit Darmstadt, Alsbach und Bickenbach, worüber man die Städte Frankfurt, Heidelberg und Mannheim erreicht.

Hochwertige Ausstattung

- Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Hochwertige Einbauküchen mit Marken-Elektrogeräten
- Pellet-Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage und Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Bauweise nach KfW40 Plus-Standard
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Penthouse-Wohnungen mit Klimaanlage
- Highspeed-Internet auf Wunsch möglich
- Außenstellplätze vor dem Haus inkl. Wallbox
- Tiefgarage mit Handsender
- Ebenerdiger Fahrradraum mit abschließbarer Steckdose für jede Einheit
- LAN- und SAT-Verkabelung
- Fenster mit 3fach-Verglasung und elektrischen Rollläden
- Personenauszug in jedem Haus



Abb.: Grundriss
Wohnung-Nr. 01-02-11,
3 Zimmer, 105,02 m²,
DG in Haus-Nr. 40-1



Abb.: Grundriss Wohnung-Nr. 01-01-07,
3 Zimmer, 75,90 m², 1. OG in Haus-Nr. 40-1



Abb.: Grundriss
Wohnung-Nr.
02-01-04, 4 Zimmer,
110,95 m², 1. OG
in Haus-Nr. 40-2

Verfügbare Mietwohnungen

Haus/Wohnung-Nr.	Zimmer/Wohnfläche/Geschoss	Kaltmiete	Küchenmiete	TG-Stellplatz	Betriebskosten	Warmmiete
40-1 / 01-00-02	2 Zimmer – 58,76 m ² – EG	985,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	175,00 Euro	1.305,00 Euro
40-1 / 01-01-05	3 Zimmer – 86,64 m ² – 1. OG	1.425,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	260,00 Euro	1.830,00 Euro
40-1 / 01-01-06	2 Zimmer – 58,75 m ² – 1. OG	985,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	175,00 Euro	1.305,00 Euro
40-1 / 01-01-07	3 Zimmer – 75,90 m ² – 1. OG	1.245,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	230,00 Euro	1.620,00 Euro
40-1 / 01-02-10	2 Zimmer – 68,76 m ² – DG	1.024,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	205,00 Euro	– vermietet –
40-1 / 01-02-11	3 Zimmer – 105,02 m ² – DG	1.465,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	275,00 Euro	1.885,00 Euro
40-2 / 02-00-01	2 Zimmer – 66,71 m ² – EG	1.095,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	200,00 Euro	– reserviert –
40-2 / 02-00-02	3 Zimmer – 97,56 m ² – EG	1.525,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	295,00 Euro	1.965,00 Euro
40-2 / 02-01-03	3 Zimmer – 96,06 m ² – 1. OG	1.550,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	295,00 Euro	1.990,00 Euro
40-2 / 02-01-04	4 Zimmer – 110,95 m ² – 1. OG	1.690,00 Euro	75,00 Euro	70,00 Euro	335,00 Euro	2.170,00 Euro

„Marlene“ im Berliner Carree – Wohnen mit Stil

■ Mieten Sie jetzt Ihre Traumwohnung! Attraktive, hochwertige Mietwohnungen mit Geschmack und Komfort in Darmstadt. Citynähe inklusive.



97% VERMIETET!



Abb.: Grundriss Wohnung Typ A, WE012, 4 Zimmer, 112,58 m², 3. OG

Verfügbare Mietwohnungen

Haus-Nr./Wohnung-Nr.	Typ	Zimmer/Wohnfläche/Geschoss	Kaltmiete	Betriebskosten	Warmmiete
Berliner Allee 59 / WE012	A	4 Zimmer – 112,58 m ² – 3. OG	1.600,00 Euro	405,00 Euro	– reserviert –
Berliner Allee 59 / WE017	P	4 Zimmer – 99,86 m ² – DG	1.580,00 Euro	360,00 Euro	1.940,00 Euro
Berliner Allee 55 / WE042	A	4 Zimmer – 111,87 m ² – DG	1.465,00 Euro	402,73 Euro	1.867,73 Euro

„Le Quartier“ in Eberstadt – Wohnen mit Wohlfühlgarantie!



ALLE 42 EINHEITEN ERFOLGREICH VERMIETET!

Moderne Mietwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und viel Grünfläche in Darmstadt-Eberstadt.

78% VERKAUFT!

Wohnen im Ortskern von Pfungstadt – Eberstädter Straße 35

■ Neubau von 17 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit in Pfungstadt

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 28 bis 89 m² Wohnfläche
- Parkgarage mit 16 Stellplätzen (Stellplatz Parkgarage 17.500 Euro optional)
- Großteil der Wohnungen mit Aufzug zu erreichen
- Wohnungen größtenteils mit Terrasse, Balkone oder Garten
- Echtholzparkett in den Wohnungen
- 3-fach-Verglasung der Fenster
- elektrische Rollläden
- Bezug ab Oktober 2023



Abb.: Grundriss Wohnung WE17, 3 Zimmer, 80,58 m²



Abb.: Grundriss Wohnung WE06, 1,5 Zimmer, 48,67 m²

Verfügbare Wohneinheiten

Wohnung-Nr.	Zimmer/Wohnfläche/Geschoss	Ausstattung	Kaufpreis
WE06	1,5 Zimmer – 48,67 m ² – 1. OG	Terrasse mit Grünstreifen	249.900 Euro zzgl. 3,57 % Courtage
WE08	2 Zimmer – 60,57 m ² – 1. OG	Terrasse und eigener Garten	249.900 Euro zzgl. 3,57 % Courtage
WE15	2 Zimmer – 63,40 m ² – 1. OG/DG	Maisonettewohnung mit Westbalkon	354.900 Euro zzgl. 3,57 % Courtage
WE17	3 Zimmer – 80,58 m ² – DG	Mit Aufzug erreichbar, Ostbalkon	444.900 Euro zzgl. 3,57 % Courtage



Doppelhaushälfte mit 2 Terrassen

Lage: 64347 Griesheim · **Baujahr:** 1988
Wohn-/Nutzfläche: 145,99 m²/51,77 m²
Grundstücksfläche: 266,00 m²

EG: Wohnbereich mit offenem Kamin, Zugang zur Süd-Terrasse, Esszimmer mit Zugang zur Nord-Terrasse, abgeschlossene Küche, Windfang, Gäste-WC; OG: Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Tageslichtbad mit begehrbarer Dusche, WC und Bidet; DG: Kinderzimmer, Gästebereich, Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch/Dusche, 3 Kellerräume, frei Sommer 2023, Stromheizung, Bedarfsausweis 110,3 kWh, Klasse D.

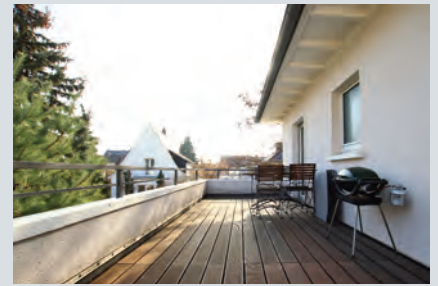
Kaufpreis € 549.900,- zzgl. 3,57 % Courtage



Stilvolles Anwesen in der Villenkolonie Eberstadt

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1939
Wohn-/Nutzfläche: 244,00 m²/100,70 m²
Grundstücksfläche: 744,00 m²

Objektbeschreibung: 1939 in Massivbauweise errichtet, sehr gepflegter Zustand. EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Wintergarten mit Gartenzugang, Küche mit Einbauküche, Duschbad, Galerie im 1. OG; OG: Wohn- und Schlafzimmer, Wohnküche, tagesbelichtetes Wannenbad, traumhafte Dachterrasse, DG: abgeschlossene Einliegerwohnung 3 Zimmer, tagesbelichtetes Bad; zwei gemauerte Garagen, komplett unterkellert, Ahorn-Parkettboden, hochwertige Designer-



treppe, neue Fassade 2008, Kunststofffenster, gewerbliche Teilnutzung möglich, optimale Verkehrsanbindung, Gas-Zentralheizung Bj. 1985, Bedarfsausweis 449,0 kWh, Klasse H.

Kaufpreis € 1.250.000,- zuzüglich 3,57 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 800.000,- Euro ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung mit einem Zinssatz von 3,45 % nominal und einer 2-prozentigen Tilgung eine monatliche Rate in Höhe von 3.633,33 Euro.



Erstklassig gepflegtes Reihenhäuser mit tollem Grundstück

Lage: 64342 Seeheim · **Baujahr:** 1979
Wohn-/Nutzfläche: 112,00 m²/53,61 m²
Grundstücksfläche: 398,00 m²

Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten, abgeschlossene Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, drei Zimmer im OG, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, komplett unterkellert, Einzelgarage mit direktem Zutritt aufs Grundstück, Außenstellplatz, Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden, liebevoll angelegter Garten, Gas-Zentralheizung, Bj. 1999, Bedarfsausweis 173,5 kWh, Klasse F.

Kaufpreis € 469.900,- zzgl. 3,57 % Courtage

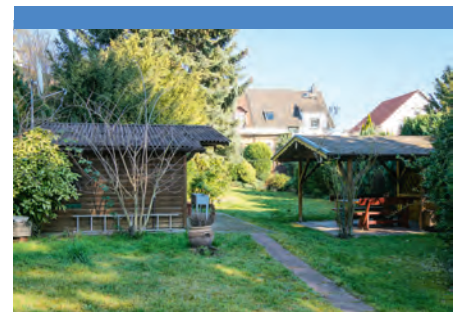


Freistehendes Einfamilienhaus in Südwestlage von Eberstadt

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1960
Wohn-/Nutzfläche: 166,95 m²/80,00 m²
Grundstücksfläche: 544,00 m²

Freistehendes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und aktuell zwei Küchen auf zwei Wohnebenen, Dusch- und Wannenbad, überdachte Terrasse sowie weitere Terrasse Richtung Westen, komplett unterkellert, Einzelgarage, Einzugsgebiet Andersenschule, gepflegtes Anwesen, schön angelegter Garten vor und hinter dem Haus, Bezug ab Sommer 2023, Gas-Zentralheizung, Bedarfsausweis 178,9 kWh, Klasse F.

Kaufpreis € 695.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Einfamilienhaus mit großem, tollem Grundstück in Eberstadt

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1905
Wohn-/Nutzfläche: 149,30 m²/81,73 m²
Grundstücksfläche: 1.045,00 m²

Doppelhaushälfte, EG: großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Büro/weiteres Schlafzimmer, Tageslichtbad; OG: Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Duschbad; großzügige Kellerräume, Gäste-WC, Gartenhaus mit Einbauküche, überdachter Sitzplatz im Garten, Carport und Stellplatz im Hofbereich, Gas-Zentralheizung, Bedarfsausweis 324,6 kWh, Klasse H.

Kaufpreis € 675.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Einfamilienhaus mit großem Garten im Herzen Pfungstadts

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1900
Wohn-/Nutzfläche: 145,00 m²/34,79 m²
Grundstücksfläche: 634,00 m²

7 Zimmer, 2 Bäder, Balkon, Edelstahlkamin, Elektrik 1986 erneuert, Kunststoffenster von 1980, kleiner Gewölbekeller mit Falltür, Garten, Scheune/Garage, Stellplatz im Hof, Anbau aus den 50er Jahren, Massivbauweise, gute ÖPNV-Anbindung, Renovierungsbedarf entsprechend Baujahr vorhanden, Gasheizung 2020 erneuert, Bedarfsausweis 365,5 kWh, Klasse H.

Kaufpreis € 299.900,- zzgl. 3,57 % Courtage



Freistehendes 2- bis 3-Familienhaus mit großem Pool

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1964
Wohn-/Nutzfläche: 278,87 m²/78,00 m²
Grundstücksfläche: 769,00 m²

EG und OG: jeweils ca. 95,00 m² Wohnfläche, Wohn-/Essbereich mit Zugang Terrasse/Balkon mit Süd-Ausrichtung, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Parkett-/Fliesenboden; DG: ca. 73,50 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad, vermietet für 618,00 Euro mtl.; Öl-Zentralheizung, Bedarfsausweis 197,5 kWh, Klasse F.

Kaufpreis € 745.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Teilvermietet 6-Parteienhaus für Eigennutzung oder Kapitalanleger

Lage: 64295 Darmstadt · **Baujahr:** 1935
Wohn-/Nutzfläche: 490,00 m²/70,00 m²
Grundstücksfläche: 436,00 m²

6 Wohnungen in gepflegtem Zustand, 6 Außenstellplätze, Erdgeschoss 2 x 2 Zimmer (eine davon frei), Obergeschoss 2 x 2 Zimmer (eine davon freiwerdend), Dachgeschoss 4 Zimmer, (mit Verkauf freiwerdend, Souterrain 1 x 2 Zimmer; ruhige Wohnlage in einer Sackgasse, Erbpachtzins 829,92 Euro p.a., Gasheizung 2017 erneuert, Energieausweis wird nachgeliefert.

Kaufpreis € 1.250.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Zweiparteienhaus mit kernsanierter Maisonettewohnung

Lage: 63329 Egelsbach · **Baujahr:** 1900
Wohn-/Nutzfläche: 187,00 m²/70,00 m²
Grundstücksfläche: 449,00 m²

Wohnung im EG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Wintergarten, Zugang zum Garten, ca. 70,00 m²; Maisonette im OG/DG, kernsaniert mit hochwertiger Ausstattung 2018/2019, ca. 117,00 m², Massivparkettboden, Kunststoffenster mit Doppelverglasung, Alufenster (EG), Rollläden elektrisch (OG/DG), großer Garten mit Gartenhütte, Gas-Zentralheizung (Brennwert), Bj. 2018, Verbrauchsausweis Kennwert 119,1 kWh, Klasse D.

Kaufpreis € 725.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Grundstück an den Eberstädter Dünen

Lage: 64297 Darmstadt
Abrissgrundstück mit Einfamilienhaus
Grundstücksfläche: 600,00 m²

Abrissgrundstück, aktuell bebaut mit einem Einfamilienhaus, bebaubar nach §34, umliegende Bebauung, bebaubar mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus, 2 Geschosse + Dach möglich, kurzfristige Übernahme möglich, gute ÖPNV Anbindung, kurze Wege zur Ludwig-Schwamb-Schule, Energieausweis des aktuell dort stehenden Hauses: Öl-Zentralheizung, Bj. 1963, Bedarfsausweis 388,8 kWh, Klasse H.

Kaufpreis € 550.000,- zzgl. 3,57 % Courtage



Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Groß-Zimmern

Lage: 64846 Groß-Zimmern · **Baujahr:** 1963
Wohn-/Nutzfläche: 162,05 m²/75,00 m²
Grundstücksfläche: 539,00 m²

EG: ca. 77,35 m² Wohnfläche: Wohn-/Schlaf und Kinderzimmer, Wannenbad, Wohnküche mit Einbauküche; OG: ca. 75,61 m² Wohnfläche: Wohn-/Schlaf- und Kinderzimmer, Duschbad, Küche mit Esszimmer; DG: Appartement mit Duschbad und Pantryküche; Einzelgarage, Carport, Außenstellplatz, Kunststoffenster mit Doppelverglasung, Öl-Zentralheizung Bj. 2011, Bedarfsausweis 313,4 kWh, Klasse H

Kaufpreis € 495.000,- zzgl. 3,57 % Courtage

REINER DÄCHERT IMMOBILIEN INTERN

Neuer Finanzprofi an Bord

Mit Martin Rhein erweitert ein erfahrener Finanzierungsspezialist das Team von Reiner Dächert Immobilien.



Seit kurzem unterstützt Martin Rhein die Kunden von Reiner Dächert Immobilien bei der Suche ihrer passenden Finanzierung. Der gelernte Bankkaufmann und Experte für Immobilieninvestitionen hat bei Reiner Dächert Immobilien zwischenzeitlich alle Hände voll zu tun. Der gebürtige Groß-Umstädter punktet mit über 35 Jahren Erfahrung im Finanzierungsbereich, Schwerpunkt Baufinanzierungen.

Zuletzt betreute er als Prokurist und stellvertretender Abteilungsdirektor in einer großen Bank

in Darmstadt seine Kunden im Bereich der Immobilienfinanzierung.

„Meine langjährige Expertise und fundierte Erfahrung möchte ich zukünftig gerne den Kunden von Reiner Dächert Immobilien zur Verfügung stellen und gemeinsam mit ihnen die optimale Finanzierungslösung für ihre Wunschimmobilie finden“, erläutert Martin Rhein.

Herzlich willkommen im Team! ■

GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG)

Kabinett beschließt Pläne zum Heizungstausch

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf für die Umstellung von Heizungen auf Erneuerbare Energien gebilligt. Danach sollen vom kommenden Jahr an alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Das Förderkonzept setzt sich aus einer Grundförderung und drei Bonusförderungen, den sogenannten Klimaboni, zusammen. Von der Grundförderung profitieren alle Bürger im selbst genutzten Wohneigentum, wenn sie eine alte, mit fossilen Energien wie Öl oder Gas betriebene Heizung gegen eine neue klimafreundliche austauschen. Der Fördersatz soll auf 30 Prozent vereinheitlicht werden. Unter bestimmten Voraussetzungen soll es Zuschläge in Form von verschiedenen „Klimaboni“ geben, die zusätzlich zur Grundförderung gezahlt werden.

„Klimabonus I“ – Den „Klimabonus I“ in Höhe von 20 Prozent soll es für Eigentümer geben, die einkommensabhängige Sozialleistungen erhalten. Er wird aber auch gewährt, wenn Besitzer von Heizungen laut Gebäudeenergiegesetz nicht zum Tausch ihrer alten Heizung verpflichtet sind,

es aber dennoch tun. Das betrifft den Austausch von Kohleöfen und Öl- beziehungsweise Gas-Konstanttemperaturkesseln, die älter als 30 Jahre sind und wenn deren Eigentümer ihre Immobilie bereits vor 2002 bewohnten oder für Personen, die älter als 80 Jahre sind.

„Klimabonus II“ – Mit dem „Klimabonus II“ in Höhe von zehn Prozent zusätzlich zur Grundförderung soll laut Fördergesetz vor allem „ein Anreiz für eine schnellere (...) Dekarbonisierung gesetzt werden“, etwa wenn Kohleöfen und Öl- beziehungsweise Gas-Konstanttemperaturkessel mindestens fünf Jahre vor dem Datum der gesetzlichen Austauschpflicht ausgewechselt werden. Um die Nachfrage an die notwendigen Handwerker- und Produktkapazitäten anzupassen, soll die Antragstellung für die „Klimaboni I und II“ zeitlich gestaffelt werden: So sind etwa

ab 2024 alle Geräte, die älter als 40 Jahre sind (mit Herstellungsdatum bis 31.12.1984) förderfähig, ab 2025 Geräte, die älter als 35 Jahre sind (31.12.1989) und ab 2026 alle Geräte, die älter als 30 Jahre sind (31.12.1996).

„Klimabonus III“ – Der „Klimabonus III“ wird für Havariefälle gewährt, wenn etwa Heizungen, die jünger als 30 Jahre sind, irreparabel defekt sind. Für diesen Fall wird ein Bonus in Höhe von zehn Prozent zusätzlich zur Grundförderung bei Austausch von Kohleöfen und Öl- beziehungsweise Gaskesseln jeglicher Art gezahlt. Wie beim „Klimabonus II“ müssen hierbei die gesetzlichen Anforderungen übererfüllt werden durch die Nutzung von 65 Prozent Erneuerbarer Energien innerhalb von einem Jahr – anstatt gesetzlicher Frist von höchstens drei Jahren. (Quelle: www.tagesschau.de) ■

IMPRESSUM

Herausgeber:

Reiner Dächert Immobilien
Georgenstraße 20
64297 Darmstadt

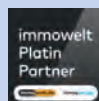
Telefon: 061 51 - 9 51 80 88

Telefax: 061 51 - 9 51 93 62

E-Mail: mail@daechert-immobilien.de

Internet: www.daechert-immobilien.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland



Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Alle Kaufangebote zzgl. Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer und Verkäufer Alle Mietangebote provisionsfrei für den Mieter, ausgenommen gewerbliche Mietangebote.

Konzeption & Layout: Reichel Kommunikation | www.reichel-kommunikation.com
Druck: Werbedruck Petzold | www.werbedruck-petzold.de

Druckauflage: 3 800 Stück