

ausblick

DAS KUNDENMAGAZIN VON REINER DÄCHERT IMMOBILIEN



Foto: © Christian Grau

■ „Marlene“ im Berliner Carree – Wohnen mit Stil und Eleganz. Mieten Sie jetzt Ihre Traumwohnung! Infos auf Seite 6.

inhalt

■ Vom Sinn der Immobilienmakler

Warum es beim Wohnungskauf ohne Makler leicht zu Missklängen kommt

>> Seite 3

■ Vorankündigung Neubauprojekte

Hochwertige Neubauwohnungen zum Kauf und zur Miete

>> Seite 8/9

Reiner Dächert  Immobilien



„Eigentum ist und bleibt ein attraktives Gut – auch in der Krise.“

Reiner Dächert

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nun sind wir schon im zweiten Jahr der Pandemie und in der Krise, die daraus hervorging und bis heute anhält. Eine Situation, die vielen Branchen und Privatpersonen schwer zugesetzt hat und von der wir alle hoffen, dass wieder so etwas wie Normalität einkehrt. Ich hoffe sehr, liebe Leserinnen und Leser, dass Sie bisher gut durch diese Zeit gekommen sind.

Wer in diesem Jahr der Krise unberührt seine kalte Schulter zeigt, ist der Immobilienmarkt. Aktuell zeichnet sich eine voraussichtlich noch erfolgreichere Entwicklung als im Vorjahr ab: Immobilien bilden weiterhin ein festes Fundament in einer Zeit, die von Vertrauensverlust in anderen Anlageklassen geprägt ist. Wohneigentum hat von seiner Attraktivität als Anlagemöglichkeit nichts eingebüßt, ganz im Gegenteil. Diese Entwicklung beschert auch uns als Immobilienunternehmen wieder ein herausragendes Geschäftsjahr – nicht zuletzt dank Ihnen, unseren Kunden!

Auch aktuell haben wir wieder drei äußerst attraktive Neubauprojekte im Repertoire – in der Berliner Allee und Zerninstraße in Darmstadt sowie weitere 18 Eigentumseinheiten in Pfungstadt. Vielleicht ist das eine oder andere Objekt interessant für Sie? Rufen Sie uns gerne an.

Bitte bleiben Sie gesund, herzlichst

Ihr

Reiner Dächert

IMMOBILIENPREISE STEIGEN WEITER

Trend hält an – Immobilienpreise steigen kräftig

Wohnimmobilien haben sich zu Jahresbeginn erneut deutlich verteuert. Vor allem für Wohnungen in Großstädten und Häuser in ländlichen Regionen musste deutlich mehr bezahlt werden. In einem Punkt gab es eine Entlastung für Käufer.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in Deutschland zu Jahresbeginn weiter kräftig gestiegen. Von Januar bis März kletterte der so genannte Hauspreisindex im Schnitt um 9,4 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

Überdurchschnittlich verteuerten sich Wohnungen in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern mit einem Plus von 11,3 Prozent. Auch bei den Preisen von Ein- und Zweifamilienhäusern in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gab es Preissteigerungen von 11,3 Prozent.

Nebenkosten gegen den Trend nach unten

Immerhin gibt es für Käufer auch etwas Entlastung. Die Nebenkosten für den Erwerb einer Immobilie sanken im ersten Quartal um 0,3 Prozent im

Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Grund ist das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“, das kurz vor Weihnachten vergangenen Jahres in Kraft getreten war. Seitdem müssen Käufer von Immobilien nur noch höchstens die Hälfte der Maklercourtage zahlen. Die Kosten werden nun zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

Während die Nebenkosten im Vorquartal auf Jahressicht noch deutlich um 7,9 Prozent angestiegen waren sanken sie im Vergleich zum vierten Quartal 2020 um 6,5 Prozent. Neben den Kosten für die Maklercourtage berücksichtigt der Preisindex für Erwerbsnebenkosten noch die Grunderwerbsteuer und Notargebühren. (Quelle: www.tagesschau.de)

ARTIKEL AUS DER FRANKFURTER ALLGEMEINE SONNTAGSZEITUNG

Vom Sinn der Immobilienmakler

Warum es beim Wohnungskauf ohne Makler leicht zu Missklängen kommt.

Bei „Kaufen“ und „Verkaufen“ denkt man zumeist an jene Gegenstände des täglichen Bedarfs, die mit bekannten Eigenschaften und zu festen Preisen ihren Besitzer wechseln. Es gibt aber Arten von ökonomischer Transaktion, auf die ein solches Warenhausmodell einfach nicht passt, und an eine davon hat unlängst der Soziologe Christoph Gesigora erinnert. In einem mit viel Beifall aufgenommenen Vortrag an seiner Heimatuniversität Bielefeld behandelte er den Eigentumswechsel an Häusern oder Wohnungen, vereinbart unter Privatleuten. Seine Leitfrage war, wozu man in diesen Fällen eigentlich einen Makler brauchen könnte. Und seine Antwort bestritt er mit Beobachtungen und Berichten über das, was zu geschehen pflegt, wenn Käufer und Verkäufer sich ohne die ausgleichenden Wirkungen dieses Dritten zu einigen suchen.

Für den Verkäufer, der sie als Eigentümer bewohnt, sind Haus oder Wohnung nicht irgendwelche Gebrauchsgegenstände. Sie erfüllen ihn vielmehr mit Stolz, und das nicht ohne Grund. Denn gezeigt hatte er diese Requisiten seiner Selbstdarstellung ja immer nur seinen Gästen, und natürlich hatten diese sich taktvoll verhalten. Wohl wissend, dass er ihnen bei der Führung durch die Zimmer im Grunde sich selbst präsentiert, hatten sie Lage, Grundriss und Inneneinrichtung immer nur in den höchsten Tönen gelobt. Immer also war die persönliche Achtung, die er beansprucht, auch dieser symbolischen Erweiterung seiner Person zuteilgeworden.

Dass diese jahrelange Verwöhnung ihn auf skeptisch dreinblickende Käufer schlecht präpariert hat, liegt auf der Hand. Gesigora konstatiert hier ein „Sozialisationsdefizit“. Aber auch die prospektiven Käufer sind häufig ganz unerfahrene Neulinge, die nicht bemerken, wie sehr es den



Verkäufer gegen sie aufbringt, wenn sie nicht etwa als Gäste, sondern als taktfreie Kritiker auftreten.

Schon die unstrittigen Vorzüge der Immobilie nehmen sie scheinbar unbeeindruckt zur Kenntnis, und erst recht liegt es ihrer strategischen Einstellung fern, die offenkundigen Mängel des Gebäudes zu preisen. Dass alles Unsichtbare an Keller, Heizung oder Nachbarschaft sie zu misstrauischen Nachfragen anreizt, versteht sich von selbst. Aber auch manches Sichtbare an Kinderzimmergröße oder Kücheneinrichtung zieht ihr Missfallen auf sich – und stimuliert sie mitunter sogar zu offener Erwägung weitreichender Änderungsvorhaben und Umbaumaßnahmen. Folgt man Gesigora, dann muten sie ihrem Verkäufer die unbeabsichtigte Mitteilung zu, die beste Zeit seines Lebens in einem mehr oder minder zweifelhaften Ambiente verbracht zu haben.

Kein Wunder also, wenn der so Angesprochene sich persönlich attackiert fühlt und dann sogleich dichtmacht: An diese Leute werde ich nie und nimmer verkaufen! Solche Ablehnung kommt mitunter sogar gelegen, denn nicht wenige von denen, die sich eine Wohnung nach der anderen ansehen, leben dabei über ihre Verhältnisse oder doch jedenfalls über ihre Entschlusskraft. Manche kommen nur, weil der Partner dies wünscht, und hoffen daher insgeheim, dass aus der Sache nichts werde. So wie der Verkäufer sich zu sehr mit seiner Lebenslage vor dem Eigentumswechsel identifiziert, so tun es seine Kunden zu wenig mit dem, was danach auf sie zukommen würde. Dem einen fällt das Loslassen schwer, den anderen der entschlossene Zugriff, und hier wie dort liegt in der schicksalhaften Größenordnung der fälligen Umstellung das eigentliche Hindernis.

Der Auftritt des Maklers indes verspricht Besserung, denn nun müssen beide Parteien, jede für sich, sich zunächst einmal zu diesem Dritten verhalten, und das ist sehr viel einfacher. Die Kritik am Zustand der Immobilie trifft nun nicht mehr den Eigentümer, der sie persönlich nimmt, sondern einen erfahrenen Dritten, der vergleichend urteilen kann und daher auch nichts vergibt, wenn er berechtigter Kritik zustimmt. Selbst Umbaupläne, die den Eigentümer erschrecken würden, sind nun kein Problem, denn der Makler muss ihn darüber nicht informieren. Er kann Unkenntnis vorschützen und den Besorgten daran erinnern, dass das Wichtigste nicht der Käufer, sondern der Preis ist. Den wiederum pflegt der Stolz des Besitzers zunächst in unrealistische Höhen zu treiben, und auch hier hat der Makler bessere Chancen, mit seiner Preiskritik durchzudringen, als der Käufer, der begrifflicherweise als befangen gilt.

Das Vorurteil gegen den Makler besagt, dass er eigentlich nur die Tür aufschließe und dafür deutlich überbezahlt sei. In Wahrheit handelt es sich um einen jener Vermittler, von denen schon Georg Simmel wusste, dass ihre Leistung vor allem darin besteht, beiden Parteien den schwierigen Kontakt miteinander zu ersparen.

(Quelle: F.A.S. vom 08.08.2021 von André Kieserling, © Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv)

Immobilien gesuche

Mehrfamilienhaus / Rendite in Darmstadt

Für einen Unternehmer suchen wir eine Kapitalanlage in Form eines Mehrfamilienhauses in Darmstadt.

Kaufpreis: bis 2,0 Mio. Euro

Eigentumswohnung

Für eine junge Familie suchen wir eine Eigentumswohnung ab 4 Zimmern im Erdgeschoss mit einem Gartenanteil in Griesheim oder Pfungstadt.

Kaufpreis: bis 400.000,- Euro

Penthouse in Eberstadt

Für ein älteres Ehepaar suchen wir eine Penthouse-Wohnung mit Aufzug ab 80 m² Wohnfläche und Balkon in Eberstadt.

Kaufpreis: bis 550.000,- Euro

Baugrundstück

Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus im Landkreis gesucht.

Kaufpreis: bis 1,0 Mio. Euro

Kapitalanlage

Für ein vermögendes junges Ehepaar suchen wir eine Kapitalanlage in Darmstadt und Umgebung.

Kaufpreis: bis 3,0 Mio. Euro

Einfamilienhaus in Eberstadt

Für eine Familie suchen wir ein freistehendes Einfamilienhaus ab 120 m² Wohnfläche und Garten in Darmstadt-Eberstadt.

Kaufpreis: bis 750.000,- Euro

Freizeitgrundstück in Seeheim

Für eine langjährige Kundin unseres Hauses suchen wir ein Freizeitgrundstück in Seeheim, Malchen oder Eberstadt.

Kaufpreis: bis 30.000,- Euro

Einfamilienhaus

Für ein junges Ärztehepaar suchen wir ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Eberstadt oder naher Umgebung.

Kaufpreis: bis 750.000,- Euro

Villa

Für ein Family-Office suchen wir eine repräsentative Villa im Raum Darmstadt/Bergstraße.

Kaufpreis: bis 5,0 Mio. Euro

Kapitalanlagen

Mehrere Kapitalanlagen mit vermieteten Eigentumswohnungen gesucht in allen Preisklassen.

Sie möchten verkaufen?

Sprechen Sie direkt mit Herrn Reiner Dächert:

Telefon: 06151-9518088 · E-Mail: daechert@daechert-immobilien.de



Doppelhaushälfte – Waschenbach



Doppelhaushälfte – Eberstadt



Eigentumswohnung – Eberstadt



Eigentumswohnung – Pfungstadt



Reihenmittelhaus – Pfungstadt



Einfamilienhaus – Eberstadt



Mehrfamilienhaus – Martinsviertel



Eigentumswohnung – Darmstadt



Eigentumswohnung – Seeheim



Doppelhaushälfte – Seeheim



Kapitalanlage – Komponistenviertel



Wohn-/Geschäftshaus – Erzhäusen



„Marlene“ im Berliner Carree – Wohnen mit Stil und Eleganz

■ Mieten Sie jetzt Ihre Traumwohnung! Attraktive, hochwertige Mietwohnungen mit Geschmack und Komfort in Darmstadt. Vom 2-Zimmer-Appartement bis zum Penthouse. Citynähe inklusive.

Mit insgesamt 116 exklusiven Wohnungen präsentieren sich in Darmstadts bevorzugter Lage im Verlagsviertel drei Gebäudekörper. Vom 2-Zimmer-Appartement bis zum Penthouse: Die Wohnungen sind zu mieten und überzeugen durch Stil und Eleganz, gehobene Ausstattung und facettenreiche Grundrisse.

Keine Wünsche offen

Sie haben die Wahl aus unterschiedlich großen Terrassen-, Etagen- und Penthousewohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen über einen Balkon oder Terrasse, vorwiegend mit Westausrichtung.

Selbstverständlich gehört eine Tiefgarage mit Chipkarte für das elektrische Rolltor zum Gesamtobjekt. Die Stellplätze sind optional anmietbar.

Moderne Ausstattung bis ins Detail

- Balkon oder Terrasse, überwiegend Westausrichtung
- Echtholz-Parkettböden im Wohn-, Schlaf- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bäder mit ebenerdiger Dusche, sowie überwiegend Wanne
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- LAN-Verkabelung
- Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Personenaufzug in jedem Haus
- Tiefgarage mit direktem Zugang
- Große Fahrradräume



Abb.: Grundriss Wohnung-Nr. 060,
3 Zimmer, 76,83 m²



Abb.: Grundriss Wohnung-Nr. 037,
3 Zimmer, 92,08 m²

Wohnungsbeispiele

| Wohnung-Nr. | Haus-Nr. | Zimmer/Wohnfläche | Geschoss | Mietpreis |
|-------------|----------|----------------------------------|----------|---------------|
| 099 | 53 | 2 Zimmer – 64,57 m ² | 1. OG | 1.000,00 Euro |
| 021 | 59a | 3 Zimmer – 76,83 m ² | EG | 1.145,00 Euro |
| 019 | 59a | 3 Zimmer – 76,68 m ² | EG | 1.150,00 Euro |
| 060 | 57 | 3 Zimmer – 76,83 m ² | EG | 1.165,00 Euro |
| 037 | 59a | 3 Zimmer – 92,08 m ² | 4. OG | 1.410,00 Euro |
| 089 | 51 | 4 Zimmer – 129,89 m ² | 3. OG | 1.675,00 Euro |



Le Quartier Eberstadt – Vertriebsstart Ende diesen Jahres

Bauherr Dotter-Stiftung: Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern



Abb.:
Grundrissbeispiel
2-Zimmer-Wohnung EG



Abb.: Grundrissbeispiel, 4-Zimmer-Wohnung 3. OG

Le Quartier Eberstadt auf einen Blick

- Grundstücksgröße: 5 040 m²
- Die Wohnanlage besteht aus fünf einzelnen Gebäuden mit jeweils zwei bis vier Vollgeschossen und teilweise einem Staffelgeschoss.
- 4 Häuser mit Aufzug
- gemeinsame Tiefgarage
- 35 Wohnungen, zusammengesetzt aus zehn 2-Zimmer-Wohnungen, achtzehn 3-Zimmer-Wohnungen, fünf 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen und drei Townhouses
- 57 Autostellplätze/55 Fahrradabstellplätze
- wohnungszugehörige Abstellräume
- Wohnflächen der Wohnungen reichen von ca. 72–83 m² in den 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 88–110 m² in den 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 112–142 m² in den 4-bis 5-Zimmer-Wohnungen bis ca. 177 m² in den Townhouses.
- Alufenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Massivparkett Eiche, helle Fliesen, Malervlies
- Bezug Anfang 2022



Vorankündigung: Eberstädter Straße 35 in Pfungstadt

Neubau von 17 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit im Ortskern von Pfungstadt

Eberstädter Straße auf einen Blick

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 28 bis 89 m² Wohnfläche
- Parkgarage mit 16 Stellplätzen
- 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
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- SAT-Anlage
- geplante Fertigstellung Sommer 2023
- Verkaufsstart in Kürze



Abb.:
Grundriss Wohnung 17,
3-Zimmer-Penthouse



Abb.:
Grundriss Wohnung 7,
2-Zimmer-Wohnung mit
Terrasse und 24 m²
Garten

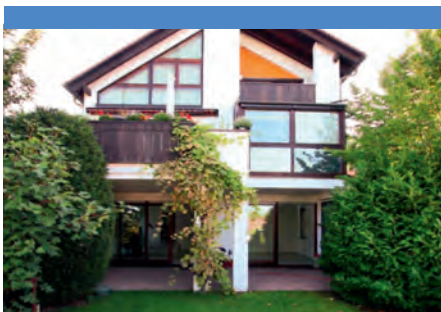


Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit 2,46 % Rendite

Lage: 64347 Griesheim · **Baujahr:** 1994
Wohn-/Nutzfläche: 61,37 m²/6,00 m²

Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon, weiteres Zimmer, halboffene Küche, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC/Bidet, Laminatboden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Wasch- und Trockenraum im Keller, TG-Stellplatz 5.000,- Euro, mtl. Mieteinnahme 535,- Euro zzgl. 30,- Euro für Stellplatz, professionelle Hausverwaltung, Gasheizung, Bedarfsausweis 122,2 kWh.

Kaufpreis € 269.900,- zzgl. 3,57 % Courtage



Helle Erdgeschosswohnung in 3-Parteien-Haus

Lage: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 1988
Wohn-/Nutzfläche: 108,19 m²/15,00 m²

Großer Wohnbereich mit offenem Kamin, viel Fensterfläche, Blick in den Garten, Essbereich in der verlängerten Diele vor großen Fenster, abgeschlossene Küche inklusive Einbauküche, Schlafzimmer mit Ankleide und Tageslichtbad en Suite, Gäste-WC, Holzfenster mit Doppelverglasung, Kelleranteil, Stellplatz in der Garage für 10.000 Euro, Gas-Fußbodenheizung, Bedarfsausweis 142,7 kWh.

Kaufpreis € 449.900,- zzgl. 3,57 % Courtage



Freistehendes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1965
Wohn-/Nutzfläche: 231,68 m²/81,99 m²
Grundstücksfläche: 648,00 m²

Objektbeschreibung: EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, 2 Terrassen, ca. 98,33 m²; OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, ca. 93,35 m²; DG: 2 weitere Zimmer + Bad, ca. 40 m², weiter ausbaufähig, komplett unterkellert, weiße Kunststofffenster mit Rollläden, EG-Wohnung bereits frei, OG-Wohnung wird mit Verkauf frei, Massivbauweise, große Einzelgarage, großzügiger Hof, sehr schöner Garten, sowohl für Eigennutzer und auch für Kapitalanleger interessant, ruhige Lage



innerhalb Pfungstadts, Renovierungen sind notwendig, Öl-Zentralheizung, Bedarfsausweis 218,0 kWh, 6000 l Tank, TÜV bis 2024

Kaufpreis € 625.000,- inklusive Einzelgarage und Stellplatz im Hof zzgl. 5,95 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 500.000,- Euro ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung mit einem Zinssatz von 1,15 % nominal und einer 2,5-prozentigen Tilgung eine monatliche Rate in Höhe von 1.520,83 Euro.



4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht und Westbalkon

Lage: 64293 Darmstadt · **Baujahr:** 1971
Wohn-/Nutzfläche: 104,61 m²/12,00 m²

Wohn-/Essbereich mit Zugang West-Balkon, abgeschlossene Küche inklusive Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Abstellraum, großzügiger Kellerraum, Kunststofffenster mit Rollläden, Personenaufzug, Hausmeister- und Reinigungsservice, Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum, Haus 2008/2009 umfassend saniert, Außenstellplatz vor dem Haus für 10.000 Euro, Gas-Zentralheizung, Bedarfsausweis 86,0 kWh.

Kaufpreis € 375.000,- zzgl. 3,57 % Courtage

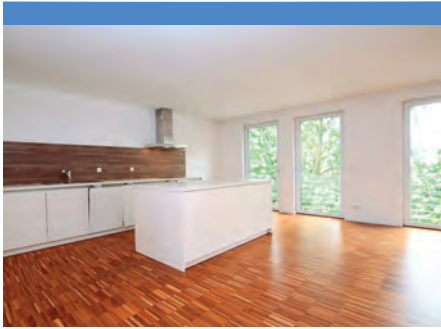


Freistehendes Einfamilienhaus im Dornröschenschlaf

Lage: 64291 Darmstadt · **Baujahr:** 1956
Wohn-/Nutzfläche: 104,40 m²/54,85 m²

EG: Wohnzimmer, Wohnküche, Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC; DG: 3 Zimmer, Bad; Kunststofffenster mit Rollläden, Einzelgarage inklusive Grube, Wasch-/Trockenraum, 3 weitere Kellerräume, direkter Zugang vom Keller zum Garten/Hof, baujahr-entsprechender Renovierungsbedarf vorhanden, ruhige Lage in einer Sackgasse, Zentralheizung Fernwärme inklusive Warmwasserbereitung, Energieausweis wird nachgereicht.

Kaufpreis € 275.000,- zzgl. 3,57 % Courtage

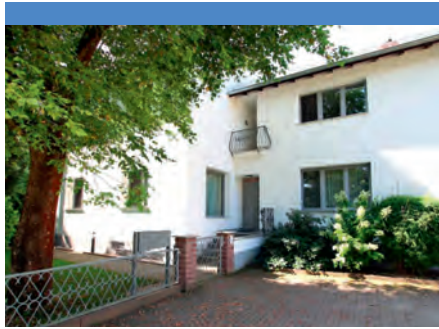


**Außergewöhnliche Loftwohnung
in ruhiger Citylage von Darmstadt**

Lage: 64283 Darmstadt · **Baujahr:** 2013
Wohn-/Nutzfläche: 144,10 m²/6,00 m²

Sehr großer Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und voll ausgestatteter Einbauküche, 3 Zimmer im 2. OG, Schlafzimmer mit offenem Bad, weiteres Tageslichtbad, Kunststofffenster mit elektrischen Außenjalousien, Gas-Zentralheizung, Energieausweis wird nachgereicht.

Mietpreis: € 1.300,- + € 300,- Betriebskosten, Kautions: € 3.000,-; optional: 2 Carport-Stellplätze für 100,- € monatlich, Mindestmietdauer: 24 Monate.



**4-Zimmer-Wohnung – idyllisches
Wohnen an der Modau**

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1978
Wohn-/Nutzfläche: 146,17 m²

Riesiger Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen, offene Küche inklusive EBK, 3 weitere Zimmer, 2 Balkone, tagesbelichtetes Duschbad, Gäste-WC, Holz-/Fliesenboden, Kellerraum, Holzfenster mit elektrischen Rollläden, Öl-Zentralheizung, Energieausweis wird nachgereicht.

Mietpreis: € 1.595,- + € 250,- Betriebskosten, Kautions: € 4.785,-; optional: je Außenstellplatz 25,- € monatlich, Mindestmietdauer: 24 Monate.



**2-Zimmer-Wohnung mit Balkon
im Dachgeschoss**

Lage: 64295 Darmstadt · **Baujahr:** 1989
Wohn-/Nutzfläche: 70,00 m²/6,00 m²

Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang Süd-Balkon, Bad mit Dusche und Wanne, Laminatboden/Fliesen, Abstell- und Kellerraum, Kunststofffenster mit Rollläden, Gas-Zentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Verbrauchsausweis 127,20 kWh.

Mietpreis: € 745,- + € 125,- Betriebskosten, ohne Heizung und Warmwasser, Kautions: € 1.570,-; 1 Außenstellplatz: € 40,- monatlich, Mindestmietdauer: 24 Monate.





**Gepflegtes und voll vermietetes 3-Familienhaus
in Darmstadt-Eberstadt**

Lage: 64297 Darmstadt
Baujahr: 1927 / **Modernisierung:** 2021
Wohnfläche: 193,87 m²
Grundstück: 549,00 m²

Objektbeschreibung: Wohnung EG, 3 Zimmer, ca. 72,62 m² Wohnfläche, Tageslichtbad mit Wanne, 2017 neue Heizungsanlage; Wohnung OG, 3 Zimmer, ca. 71,76 m² Wohnfläche, überdachter Balkon, Tageslichtbad mit Wanne; Wohnung DG, 2 Zimmer, ca. 49,49 m² Wohnfläche, Tageslichtbad mit Wanne, 2017 neue Heizungsanlage; Erneuerung der kompletten Elektrik 1995, Dach- und

Fenstersanierung 2001, Bedarfsenergieausweis Kennwert 249,10 kWh.

Kaufpreis: € 735.000,- zzgl. 5,95 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.
Mieteinnahmen: € 19.200,- netto p.a.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 640.000,- Euro ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung mit einem Zinssatz von 1,15 % nominal und einer 2,5-prozentigen Tilgung eine monatliche Rate in Höhe von 2.106,67 Euro.



**Großzügige Eigentumswohnung
in begehrter Waldrandlage**

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1972
Wohn-/Nutzfläche: 94,79 m²/11,50 m²

Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Südbalkon und Blick ins Grüne, Schlafzimmer, 2 Kinder- oder Arbeitszimmer, Tageslichtbad mit Wanne, abgeschlossene Küche mit EBK, Kunststofffenster mit Rollläden, Fertigparkettboden (Buche) im Wohn- und Schlafbereich, Kellerraum, Wasch-/Trockenraum im Kellergeschoss, PKW-Außenstellplatz inklusive, Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung, Wärmeerzeuger 2010 erneuert, Verbrauchsausweis 194,00 kWh.

Kaufpreis € 449.900,- zzgl. 3,57 % Courtage

ANDRE CASPARI IMMOBILIENSERVICE

Ein neuer Servicepartner für Ihre Immobilien

Andre Caspari Immobilienservice nimmt Ihnen kleinere Arbeiten ab und unterstützt Sie mit regelmäßigen Serviceleistungen bei der Bewirtschaftung Ihrer Immobilien. Die Leistungen werden dabei individuell auf Ihre Ansprüche und Bedürfnisse abgestimmt.



Ansprechpartner

Andre Caspari
Immobilienservice
Jugenheimer Straße 7
64673 Zwingenberg

Telefon: 0170 19 22 182
E-Mail: info@andrecaspari-
immobilienservice.de

www.andrecaspari-
immobilienservice.de

Leistungen

- Grundreinigung von Wohnungen und Häusern
- kleine Entrümpelungen
- Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge entfernen
- regelmäßige Treppenhausreinigung und Objektkontrollen
- Verbrauchsablesungen (Gas, Wasser, Strom)
- Beschriftungswechsel bei Mieterwechsel
- Begleitung für Fremdfirmen
(Öffnen und Schließen des Objektes, Einweisung usw.)
- Straße reinigen, Schnee räumen, Rasen mähen
- Mülltonnen bereitstellen

STEUERENTLASTUNG AUF ANTRAG

Betreiber kleiner Solaranlagen und Blockheizkraftwerke können Steuerfreiheit beantragen

Die Betreiber kleiner Solaranlagen auf Privathäusern und vergleichbarer Blockheizkraftwerke können sich auf Antrag von der Einkommensteuer auf diesbezügliche Einnahmen befreien lassen. Die neue Möglichkeit soll Anlagenbetreiber und Finanzämter von Bürokratie entlasten.

Betreiber kleiner Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke (BHKW) können ab sofort eine steuerliche Vereinfachung in Anspruch nehmen. Sie können beim Finanzamt einen schriftlichen Antrag stellen, dass sie ihre Anlage ohne Gewinnerzielungsabsicht betreiben. Das Finanzamt nimmt dann an, dass es sich um eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei handelt. Folge ist, dass etwaige Gewinne nicht der Einkommensteuer unterliegen; gleichzeitig können Kosten und Abschreibungen nicht steuerlich geltend gemacht werden. Zudem entfällt in diesem Fall die Pflicht, für den Betrieb der Anlage eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) abzugeben.

Der Antrag wirkt für die Zukunft sowie rückwirkend auf alle noch offenen Veranlagungszeiträume. Bei dem Antrag handelt es sich um ein Wahlrecht („Liebhabeirewahlrecht“).

Wenn ein solcher Antrag nicht gestellt wird, prüft das Finanzamt wie bisher anhand der allgemeinen Voraussetzungen, ob eine Gewinnerzielungsabsicht besteht oder ob es sich um Liebhaberei handelt. (Quelle: www.haufe.de)

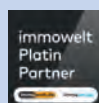
IMPRESSUM

Herausgeber:

Reiner Dächert Immobilien
 Georgenstraße 20
 64297 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 - 9 51 80 88
 Telefax: 0 61 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 zuzüglich Courtage in Höhe von 5,95% des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer. 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: 3 300 Stück