

ausblick

DAS KUNDENMAGAZIN VON REINER DÄCHERT IMMOBILIEN



■ Doppelhaushälfte in Mühlthal mit Wintergarten, Ortsteil Waschenbach, Kaufpreis 497.500,- Euro. Mehr Infos auf Seite 8.

inhalt

■ **Erhöhte Nachfrage am Immobilienmarkt**

Häuserpreise steigen während der Coronakrise

>> Seite 3

■ **Vorankündigung Neubau-Mietobjekt**

Hochwertige Neubau-Mietwohnungen in Darmstadt-Eberstadt

>> Seite 6/7



„Immobilienmarkt trotz der Krise.“

Reiner Dächert

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Corona beherrscht nun schon seit einem Dreivierteljahr unser Leben und Arbeiten. Dennoch: Erstaunlicherweise hat die Krise die Immobilienbranche noch nicht wirklich erreicht. Der Markt zeigt sich weiterhin sehr stabil – und Immobilien gelten unverändert als attraktive Anlagemöglichkeit. Das liegt unter anderem an den anhaltend niedrigen Zinsen sowie am vorübergehenden Vertrauensverlust in den Aktienmarkt. Auch wir von Reiner Dächert Immobilien konnten unsere Serie an erfolgreichen Geschäftsjahren sogar im Krisenjahr 2020 weiter fortsetzen – trotz vorübergehender Halbtagsbesetzung in unserem Büro während des Lockdowns. Diesen Erfolg verdanken wir Ihnen, unseren Kunden! Ihr Vertrauen in unsere Arbeit ehrt uns sehr und dafür sagen wir herzlichen Dank.

Aufgrund der attraktiven Zinsen und der volatilen Entwicklung am Aktienmarkt ist die Nachfrage nach guten Immobilienobjekten derzeit ungebrochen hoch. Allerdings kommen jetzt die ersten krisenbedingte Verkäufe auf den bislang leergefegten

Markt und vergrößern somit das Angebot. Das lässt mittelfristig Preisabschläge erwarten. Und noch ein interessanter Ausblick für Sie: Zum Jahreswechsel tritt ein neues Provisionsgesetz in Kraft. Käufer und Verkäufer von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften tragen die Maklerprovision dann in der Regel jeweils zur Hälfte. Mit Betonung auf „in der Regel“: Einen Zwang zu dieser Doppelprovision wird es wohl vorerst nicht geben, die 50/50-Lösung wird sich im Alltag jedoch aller Voraussicht nach durchsetzen.

Bitte bleiben Sie weiterhin gesund, herzlichst

Ihr

Reiner Dächert

CORONA ALS BRANDBESCHLEUNIGER

Trend zum Homeoffice könnte Wohnungsmärkte entlasten

Die Wohnungsmärkte sind stark auf die teuren Metropolen konzentriert. Der coronabedingte Trend zum Homeoffice könnte das ändern, schätzen Immobilienexperten.

„Mit dem Arbeiten von Zuhause könnte ein größerer Umkreis um die Metropolen attraktiv werden“, sagt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Wer nur zweimal die Woche ins Büro kommen müsse, könne auch weitere Wege zum Pendeln in Kauf nehmen als beim täglichen Pendeln. Das Homeoffice sei daher auch eine Chance für ländliche Regionen.

Voraussetzung sei eine gute Infrastruktur dort – von Schulen und Kitas über ein schnelles Internet bis hin zum Kulturangebot. Einen Ansturm auf das Umland erwartet Voigtländer indes nicht: „Die Ballungsräume blieben attraktiv, da Dienstleistungsjobs in den Städten entstehen und Hochqualifizierte anziehen“. Das Einzugsgebiet der Metropolen könnte sich aber erweitern, mit der Folge, dass sich die Preisanstiege bei Immobilien in Großstädten verlangsamen.

Ein gewisser Verlagerungseffekt könne sich auf die Höhe der Mieten und Kaufpreise auswirken und gerade dort, wo der Markt sehr angespannt ist und die vermehrt gesuchten Wohnungsmerkmale nicht vorhanden sind, dämpfend wirken, bestätigte kürzlich auch Dr. Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment bei JLL Germany.

Vor allem die regionalen Wohnungsmärkte mit einem hohem Preisgefälle zwischen Stadt und Umland werden laut JLL profitieren. Dort könnte sich die Nachfrage vermehrt in die Peripherie ausdehnen, so die Experten. Neben dem Preisgefälle und einer guten Verkehrsanbindung hänge es aber auch von der Branchenstruktur ab, ob sich ein Umzug ins Umland lohnt: Bürojobs lassen sich leicht im Homeoffice erledigen, während in der Produktion Anwesenheit erforderlich bleibt. (Quelle: www.haufe.de)

ERHÖHTE NACHFRAGE AM IMMOBILIENMARKT

Häuserpreise steigen während der Coronakrise

Der Traum vom eigenen Haus rückt seit Beginn der Pandemie zunehmend in weite Entfernung: Die Preise kletterten deutlich stärker als bei Eigentumswohnungen.

Trotz Coronakrise steigen die Immobilienpreise in Deutschland weiter. Im zweiten Quartal (April bis Juni) waren Eigentumswohnungen durchschnittlich 1,3 Prozent teurer als noch zu Jahresbeginn. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2019 lag das Plus bei 5,9 Prozent. Das zeigt der aktuelle Wohn-Index des Forschungsunternehmens F+B.

Übertroffen wurde das Plus bei den Eigentumswohnungen diesmal überraschend von den Preissteigerungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese verteuerten sich im Vergleich zum Vorquartal um 2,9 Prozent und im Jahresvergleich sogar um neun Prozent. Das ist insofern ungewöhnlich, als die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren fast immer deutlich stärker gestiegen sind als die für Häuser.

„Angesichts historisch einmalig niedriger Kreditzinsen erscheint es für viele Nachfrager wirtschaftlicher zu sein, anstatt zu mieten, in selbst genutzte Eigentumsobjekte zu investieren“, sagte F+B-Geschäftsführer Bernd Leutner. Ob der starke Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern auf eine aus der Coronakrise resultierende, erhöhte Nachfrage zurückzuführen ist, etwa weil Familien nach mehr Platz und Gärten suchen, darüber macht der Wohn-Index keine Angaben – auffällig ist der zeitliche Zusammenhang jedenfalls.

Der F+B-Wohn-Index misst die Miet- und Preisentwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Grundlage für den Index sind laut eigenen Angaben die Angebotsdaten von mehr als 30 Millionen Objekten in ganz Deutschland. (Quelle: Spiegel) ■



WIR BRAUCHEN SIE!

Unser Büro braucht dringend Verstärkung im Bereich Office Management. Wir suchen Sie baldmöglichst als

Teamplayer Sekretariat (w/m/d)

in Teilzeit- oder Ganztagsstellung!

Steigen Sie ein in ein erfolgreiches Immobilienunternehmen und übernehmen Sie diese täglichen Aufgaben:

- Kundenempfang
- Telefon- und Tageskorrespondenz
- Administration

Kenntnisse in MS Office, Word und Excel sind erwünscht, Erfahrungen auf dem Immobiliensektor von Vorteil. Bitte senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung an Reiner Dächert Immobilien, Herrn Reiner Dächert, Georgenstraße 20, 64297 Darmstadt oder per E-Mail: mail@daechert-online.de

Unser Team freut sich auf Sie!

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Immobilienkäufer legen mehr Wert auf Sicherheit

Niedrigzinsen steigern die Attraktivität von Immobilien als Geldanlage. Mit der Coronakrise steigt der Wunsch nach weniger Risiko bei der Finanzierung.

Immobilienkäufer und Bauherren haben die Niedrigzinsen in den vergangenen Jahren genutzt, um bei Krediten auf Sicherheit zu gehen. Lag die durchschnittliche Zinsbindung 2010 noch bei 11,6 Jahren, waren es 2020 schon 13,7 Jahre, zeigt eine neue Studie des Immobilienfinanzierers Interhyp. In der Zeit sind Immobilienkäufer vor Zinssteigerungen geschützt. Zudem profitierten die Menschen vom allgemeinen Zinsverfall: Während 2010 für zehnjährige Darlehen rund 4 Prozent Zins pro Jahr fällig wurden, seien es heute meist weniger als ein Prozent. (Quelle: www.wiwo.de) ■

Immobilienangebote

Eigentumswohnung in Darmstadt

Für ein älteres Ehepaar suchen wir eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss oder im Obergeschoss mit Aufzug in Darmstadt.

Kaufpreis: bis 450.000,- Euro

Eigentumswohnung in Pfungstadt

Für eine alleinstehende Dame suchen wir eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Pfungstadt.

Kaufpreis: bis 300.000,- Euro

Renditehaus in Pfungstadt/Seeheim-Jugenheim

Für einen Kunden unseres Hauses suchen wir ein Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in Pfungstadt oder Seeheim-Jugenheim.

Kaufpreis: bis 1,2 Mio. Euro

Haus in Eberstadt

Für eine Familie suchen wir ein Einfamilienhaus in Eberstadt mit Garten ab 5 Zimmer.

Kaufpreis: bis 600.000,- Euro

Haus in Ober-Ramstadt

Für eine 4-köpfige Familie suchen wir ein Einfamilienhaus oder Reihenhaus in Ober-Ramstadt ab 100 m² mit Garten.

Kaufpreis: bis 400.000,- Euro

Baugrundstück in Darmstadt und Umgebung

Für einen Investor suchen wir ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus in Darmstadt, Eberstadt oder Seeheim-Jugenheim.

Kaufpreis: bis 3 Mio. Euro

Kapitalanlage in Darmstadt

Für einen Jungunternehmer suchen wir eine 1- bis 2-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage in Darmstadt.

Kaufpreis: bis 200.000,- Euro

Penthouse in Eberstadt

Für ein Pärchen suchen wir eine Penthouse-Wohnung ab 3 Zimmer mit Tageslichtbad in Eberstadt oder Darmstadt.

Kaufpreis: bis 500.000,- Euro

Renditehaus in Darmstadt

Für einen Unternehmer suchen wir ein Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in Darmstadt.

Kaufpreis: bis 1,1 Mio. Euro

Einfamilienhaus in Seeheim-Jugenheim

Für eine junge Familie suchen wir ein Einfamilienhaus in Seeheim-Jugenheim mit Balkon und Garten.

Kaufpreis: bis 500.000,- Euro

Sie möchten verkaufen?

Sprechen Sie direkt mit Herrn Reiner Dächert:

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



VERKAUFT

Bungalow – Eberstadt



VERKAUFT

Doppelhaushälfte – Seeheim



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Bensheim



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Dieburg



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Eberstadt



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Eberstadt



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Nieder-Beerbach



VERKAUFT

Einfamilienhaus – Pfungstadt



VERKAUFT

Mehrfamilienhaus – Neu-Isenburg



VERKAUFT

Maisonettewohnung – Trautheim



VERKAUFT

Reihenmittelhaus – Darmstadt



VERKAUFT

Reiheneckhaus – Ober-Ramstadt



Vorankündigung: Le Quartier Eberstadt

Bauherr Dotter-Stiftung: Neubau von vier Mehrfamilienhäusern

Grundstück

Das Grundstück befindet sich im Westen von Darmstadt-Eberstadt in der Zerninstraße 7–9 gegenüber der Kao-Manufaktur. Es hat eine Grundstücksgröße von 5 040 m². Der Zugang erfolgt über die Zerninstraße.

Gebäude

Die Wohnanlage besteht aus vier einzelnen Gebäuden mit jeweils zwei bis vier Vollgeschossen und teilweise einem Staffelgeschoss, die unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Entlang der Zerninstraße befindet sich ein kleiner Garten sowie der Zugang zum Grundstück. Den Mittelpunkt bildet ein kleiner Quartiersplatz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Zu diesem Platz hin orientieren sich auch die Hauseingänge.

In dem Gebäudekomplex entstehen 30 Wohnungen, zusammengesetzt aus sieben 2-Zimmer-Wohnungen, fünfzehn 3-Zimmer-Wohnungen, fünf 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen und drei Townhouses. Die Tiefgarage bietet mit einer Grundfläche von 2 737 m² Platz für 57 Autostellplätze, 55 Fahrradstellplätze sowie wohnungszugehörige Abstellräume und Technikflächen zur Gebäudeversorgung.

Wohnflächen

Die 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.

Außenanlagen

In den Außenanlagen werden privat und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen angelegt. An der Zerninstraße, gegenüber der Stiftungsvilla, wird in Erinnerung an die Stiftungsgründer ein Schaugarten angelegt.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein kleiner Quartiersplatz sowie ein Spielplatz für die jungen Anwohner. Im vorderen Bereich des Quartiers entstehen Besucherparkplätze sowie eine Unterbringungsmöglichkeit für Paketbriefkästen, die Müllentsorgung und Fahrradstellplätze.

Dotter-Stiftung: Kräfte vor Ort wecken und stärken

Im Fokus der Stiftung steht das Wohl des Stadtteils Darmstadt-Eberstadt. Dieses Ziel haben sich Hans Erich († 2012, Gründer des Weltunternehmens Goldwell) und Marie Elfriede Dotter († 2006) für ihre gleichnamige Stiftung gesetzt, die zu den 50 größten des Landes gehört.

Unter dem Motto „Kräfte vor Ort wecken und stärken“ konzentriert sich die Stiftung auf die Förderung von Fähigkeiten und Stärken der Menschen aus Eberstadt, insbesondere in der Jugend- und Altenhilfe sowie Erziehung und Berufsausbildung. Weitere Schwerpunkte der Dotter-Stiftung sind Kunst und Kultur sowie Heimatpflege und Heimatkunde.



Abb.: Grundrissbeispiel 2-Zimmer-Wohnung EG



Abb.: Grundrissbeispiel 3-Zimmer-Wohnung EG

Le Quartier Eberstadt auf einen Blick

- Grundstücksgröße: 5 040 m²
- Die Wohnanlage besteht aus vier einzelnen Gebäuden mit jeweils zwei bis vier Vollgeschossen und teilweise einem Staffelgeschoss.
- 3 Häuser mit Aufzug
- gemeinsame Tiefgarage
- 30 Wohnungen, zusammengesetzt aus sieben 2-Zimmer-Wohnungen, fünfzehn 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
- Änderungen vorbehalten

**Lassen Sie sich gerne vormerken.
Wir kommen auf Sie zu.**



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



Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit 2 Loggien in Seeheim

Lage: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 1970
Wohn-/Nutzfläche: 119,40 m²/7,64 m²

Großer Wohnraum mit Zugang zur West-Loggia, offene Essdiele zum Wohnbereich mit Zugang zu weiterer Loggia, abgeschlossene Küche, Flur mit Zugang zu 3 Schlafzimmern, Bad mit Wanne, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Eiche-Parkettboden, inkl. Einzelgarage und Pkw-Außenstellplatz, Elektro-Nachtspeicheröfen, Energieausweis wird nachgeliefert.

Kaufpreis € 312.500,- zzgl. 5,80 % Courtage



Doppelhaushälfte in Mühlthal mit Wintergarten und tollem Garten

Lage: 64367 Mühlthal · **Baujahr:** 1990
Wohn-/Nutzfläche: 161,69 m²/27,19 m²
Grundstücksfläche: 629,00 m²

Objektbeschreibung: hochwertige Doppelhaushälfte in Split-Level-Bauweise. EG: offener Küchen- und Essbereich, Wohnbereich mit Kaminofen, Wintergarten mit Balkonzugang, Garderobe, Gäste-WC; OG: Schlaf- und Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit Wanne, WC und Bidet, weiteres Zimmer mit Spitzboden; Gartengeschoss: Büro mit Terrassenzugang, Sauna, 2 Außenstellplätze,



Zisterne, Elektro-Fußbodenheizung, Bedarfsausweis 148,7 kWh.

Kaufpreis € 497.500,- zzgl. 5,80 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 450.000,- 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 1.368,75 Euro.



Kapitalanlage mit 3,41% Rendite: 5 Wohnungen im Martinsviertel

Lage: 64289 Darmstadt · **Baujahr:** 1904
Wohn-/Nutzfläche: 307,01 m²/65,00 m²
Grundstücksfläche: 202,00 m²

5 Wohnungen, 4 davon vermietet, Dachgeschosswohnung mit 45,47 m² aktuell frei, alle Wohnungen mit großer Küche, 4 Wohnungen mit Balkon, Wohnung EG 60,90 m², Wohnungen im 1., 2. und 3. OG jeweils 66,88 m², Garten zur Allgemeinnutzung, alle Wohnungen mit Gasheizung, eine mit Einzelöfen, sehr guter Pflegezustand, Dachbodendämmung 2016, Bedarfsausweis 169,6 kWh (Gas/Strom).

Kaufpreis € 895.000,- zzgl. 5,80 % Courtage



Einfamilienhaus mit Scheune und Ausbaupotenzial im Herzen von Darmstadt-Eberstadt

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1880
Wohn-/Nutzfläche: 167,11 m²/140,94 m²
Grundstücksfläche: 792,00 m²

Objektbeschreibung: freistehendes Einfamilienhaus, aktuell in zwei Wohnungen eingeteilt, mit großem Grundstück. EG: Wohnküche mit Einbauküche, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Bad mit begehbare Dusche, Gäste-WC, Durchgangszimmer; OG: Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, 2 Tageslichtbäder mit Dusche, Dachterrasse mit West-Ausrichtung, Wohnzimmer mit Ess-/Arbeitszimmer, Küche mit Zugang Süd-



balkon, Rollläden, vollunterkellert, Gewölbekeller, Gasheizung, Bedarfsausweis 248,4 kWh.

Kaufpreis € 675.000,- zzgl. 5,80 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 550.000,- 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 1.672,92 Euro.



Großzügige Maisonettewohnung mit Ausblick in Darmstadt

Lage: 64289 Darmstadt · **Baujahr:** 1984
Wohn-/Nutzfläche: 134,43 m²/8,00 m²

Objektbeschreibung: Eingang im 3. OG, großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon, Kinderzimmer, großes Tageslichtbadezimmer mit Whirlpool, Dusche, WC und Bidet, Bad begehbar durch Flur und Schlafzimmer, Treppe zum 4. OG, großer, offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, Balkon nach Osten und Loggia nach Westen, Gäste-WC, Deckenhöhe ca. 3–5 m (3./4. OG), Marmorböden, 4-Parteien-Haus, TG-Stell-

platz (Nachbarstraße) inklusive, Elektrofußbodenheizung, Bedarfsausweis 137,8 kWh.

Kaufpreis € 475.000,- zzgl. 5,80 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 380.000,- 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 1.155,83 Euro.

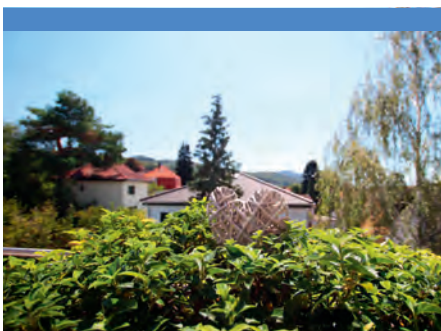


Tolle Villa mit 2 Terrassen in der Eberstädter Villenkolonie

Lage: 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1936
Wohn-/Nutzfläche: 271,63 m²/106,88 m²
Grundstücksfläche: 650,00 m²

EG: Küche mit Außenzugang, Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, Wohnzimmer, Bibliothek, Speisekammer, Gäste-WC; OG: Schlafzimmer mit Zugang zur Südterrasse, 2 Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche, überdachte Terrasse, DG: 2 Zimmer, 2 Abstellräume, weiteres WC, vollunterkellert, Gas-Zentralheizung, Bj. 2006, Bedarfsausweis 282,0 kWh (Gas/Strom).

Kaufpreis € 995.000,- zzgl. 5,80 % Courtage



3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und Blick in Seeheim

Lage: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 1988/Modernisierung: 2019
Wohn-/Nutzfläche: 90,28 m²/12,71 m²

Großer und heller Wohnbereich, großer Südbalkon, abgeschlossene Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne, WC und Bidet, Duschbad, Wendeltreppe im Wohnzimmer zum Spitzboden, Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Parkettboden und Fliesen, Klimaanlage, TG-Stellplatz 10.000,- Euro, Öl-Zentralheizung, Energieausweis wird nachgereicht.

Kaufpreis € 349.900,- zzgl. 5,80 % Courtage



Großzügige Maisonettewohnung mit schönem Ausblick

Lage: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 1975/Modernisierung: 2014
Wohn-/Nutzfläche: 153,20 m²/30,00 m²

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, OG: großes Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon, offener Kamin, tagesbelichtetes Gäste-WC, Wohnküche mit Essbereich, Gästezimmer, Parkettboden und Fliesenbelag; DG: Schlafzimmer und Bad en suite, Tageslichtbad mit Dusche, WC und Bidet, Kinderzimmer, offene Galerie im Spitzboden, Gas-Zentralheizung, Bedarfsausweis 120,0 kWh, Effizienzklasse D.

Kaufpreis € 499.900,- zzgl. 5,80 % Courtage



Ebenerdige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in guter Lage

Lage: 65462 Ginsheim-Gustavsburg
Baujahr: 1993
Wohn-/Nutzfläche: 50,72 m²/6,00 m²

Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, offene Küche neben dem Wohnbereich, Einbauküche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Kunststofffenster, Laminatboden, Kellerraum, Fahrradraum, professionelle Hausverwaltung, Garageneinstellplatz für 7.500,- Euro, Topzustand, auch für Kapitalanleger interessant, Gas-Zentralheizung, Bj. 1992, Verbrauchsausweis 132,6 kWh.

Kaufpreis € 167.500,- zzgl. 5,80 % Courtage



Einfamilienhaus mit tollem Garten und vermieteter Einliegerwohnung

Lage: 64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr: 1903 · **Wohnfläche:** 155,59 m²
Grundstücksfläche: 766,00 m²

EG: Wohnzimmer mit Terrassen- und Gartenzugang, Esszimmer, Kaminzimmer mit offenem Kamin, Arbeitszimmer, abgeschlossene Küche, Gäste-WC; OG: Schlafzimmer mit Süddachterrasse, 2 Kinderzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Vorderhaus vermietet an Einzelperson für 390,- Euro Kaltmiete, Gas-Zentralheizung Bj. 1989, Bedarfsausweis 256,8 kWh.

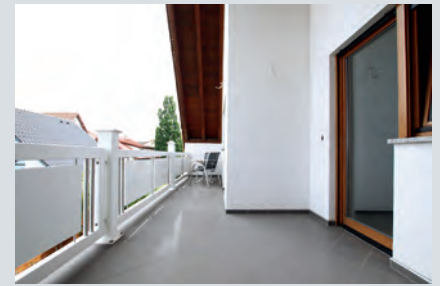
Kaufpreis € 499.900,- zzgl. 5,80 % Courtage



Freistehendes Einfamilienhaus mit Carport in Pfungstadt

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1991
Wohn-/Nutzfläche: 204,10 m²/97,16 m²
Grundstücksfläche: 408,00 m²

Objektbeschreibung: EG: großer, offener Eingangsbereich, offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, abgeschlossene Küche, Gäste-WC, Terrassenzugang über Wohn-/Essbereich; OG: Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Balkon, weiteres Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC; DG: großes Dachstudio, Abstellraum; Kellergeschoss mit Hobbyraum, Carport und Außen-



stellplatz neben Haus, Elektro-Fußbodenheizung, Energieausweis wird nachgeliefert.

Kaufpreis € 577.500,- zzgl. 5,80 % Courtage des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 450.000,- 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 1.368,75 Euro.

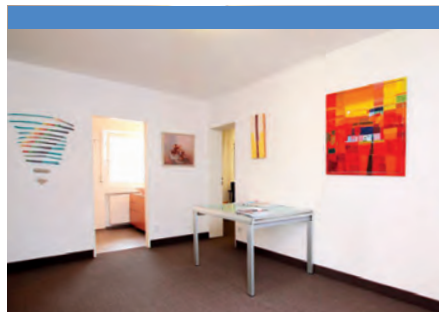


Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit

Lage: 64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr: 1960
Wohn-/Nutzfläche: ca. 220,00 m²
Grundstücksfläche gesamt: 725,00 m²

Freistehendes Haus mit zwei Wohnungen in der gleichen Aufteilung, Renovierungsbedarf vorhanden bei beiden Wohnungen und im Keller, Gas-Zentralheizung, Energieausweis liegt vor, Bebauungsplan liegt vor (E 3), 2-geschossig + Dach, Traufhöhe 6 Meter, Hoffläche mit 2 Einzelgaragen.

Kaufpreis € 499.000,- zzgl. 5,80 % Courtage



Vermietete 4-Zimmer-Wohnung in Pfungstadt als Kapitalanlage

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1973
Wohn-/Nutzfläche: 113,33 m²/23,89 m²

Wohn-/Esszimmer mit Südbalkon, abgeschlossene Küche, Schlafzimmer mit Ostbalkon, Kinderzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, elektrische Rollläden, 2 große Kellerräume, Kernsanierung der Wohnung 2008, 1 Außenstellplatz vor dem Haus 10.000,- Euro, derzeit bis Mitte 2022 vermietet an ein Büro, Gas-Zentralheizung, Energieausweis wird nachgeliefert.

Kaufpreis € 349.900,- zzgl. 5,80 % Courtage



4-Zimmer-Maisonettewohnung in toller Lage von Pfungstadt

Lage: 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1973
Wohn-/Nutzfläche: 123,08 m²/16,96 m²

2. OG: Wohn-/Essbereich mit Ostbalkon, abgeschlossene Küche, Schlafzimmer mit Balkonzugang, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC; DG: 2 Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Dusche, weiterer Balkon, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, elektrische Rollläden, Parkettboden/Fliesen, Kellerraum, Kernsanierung der Wohnung 2008, 2 Außenstellplätze, jeweils 10.000,- Euro, Gas-Zentralheizung, Energieausweis wird nachgeliefert.

Kaufpreis € 369.900,- zzgl. 5,80 % Courtage



Freistehendes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Atrium in Darmstadt-Eberstadt

Lage: 64297 Darmstadt
Baujahr: 1969/Sanierung ca. 2010
Wohnfläche: 213,94 m²
Nutzfläche: 59,00 m²
Grundstücksfläche: 1.141,00 m²

Objektbeschreibung: Erd- und Untergeschoss, 7 Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, 50 m² großes Wohnzimmer mit Fernblick, 4 Schlafräume, separates Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Arbeitsdiele, Doppelgarage, 2 Terrassen und ein großer

Südbalkon, größtenteils Kunststofffenster, Ölheizung mit Wärmepumpe, Energieausweis wird nachgereicht, Bezug: frei, nach Absprache, Renovierung: Das Objekt ist weitestgehend renoviert.

Mietpreis: € 2.400,- + € 550,- Nebenkosten
 Stellplatz: 1 Einzelgarage, € 70,- monatlich
 Kautions: € 4.800,-

Die Mindestmietdauer beträgt 48 Monate.



3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick über die Rheinebene

Lage: 64665 Alsbach · **Baujahr:** 1998
Wohn-/Nutzfläche: 78,00 m²/6,00 m²

Großer, heller Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang mit Süd-West-Ausrichtung und tollem Weitblick über die Rheinebene, abgeschlossene Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gas-Etagenheizung, Energieausweis wird nachgereicht.

Mietpreis: € 895,- + € 180,- Nebenkosten
 zzgl. € 80,- Heizkosten, Kautions: € 2.685,-,
 1 Außenstellplatz: € 25,- monatlich, Mindestmietdauer: 24 Monate.



Helle Dachgeschosswohnung mit West-Dachterrasse und tollem Blick

Lage: 64319 Pfungstadt
Baujahr: 2018
Wohnfläche: 104,48 m²
Nutzfläche: 10,00 m²

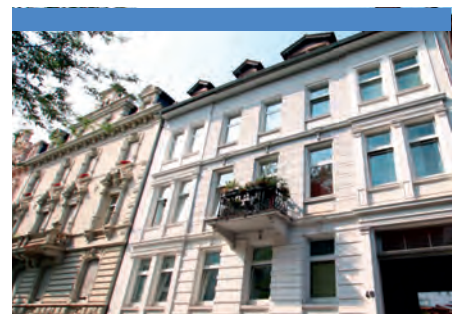
Objektbeschreibung: heller, großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC mit Tageslicht, Dachterrasse mit West-Ausrichtung und Blick über Pfungstadt und die Bergstraße, Fußbodenheizung, zentrale Pellet-Heizung, elektrische Rollläden, Vinylboden und Fliesen, Neubau-Erstbezug, Sat-Anlage,

Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, Kellerraum, Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand, Bedarfsenergieausweis Kennwert 59,8 kWh, Energieeffizienzklasse B, gültig bis 02.02.2029.

Bezug: frei, nach Absprache.

Mietpreis: € 1.195,- + € 275,- Nebenkosten
 inklusive Heizkosten, Kautions: € 3.585,-
 2 TG-Stellplätze: je € 75,- monatlich

Die Mindestmietdauer beträgt 30 Monate.



4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten im Johannesviertel

Lage: 64293 Darmstadt · **Baujahr:** 1900
Wohnfläche: 100,00 m²

Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon und Gartenanteil, sehr großzügiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, abgeschlossene Küche (Einbauküche kann gegen Abstand übernommen werden), Gas-Etagenheizung, Energieausweis wird nachgereicht.

Mietpreis: € 995,- + € 180,- Nebenkosten
 zzgl. € 80,- Heizkosten, Kautions: € 1.990,-,
 Einzelgarage im Hinterhof: € 70,- monatlich, Mindestmietdauer: 24 Monate.



Ihr Team von Reiner Dächert Immobilien. Von links nach rechts: Michael Schmidt, Nathalie Ewest, Anja Riedl, Birgit Dächert-Skielo, Reiner Dächert, Sarah Reich, Stephanie Bachhuber, Martin Rhein.

NEUES GESETZ REGELT VERTEILUNG DER MAKLERPROVISION

Maklerprovision beim Immobilienkauf wird geteilt

Kurz vor Weihnachten tritt ein neues Gesetz in Kraft, das die Verteilung der Maklercourtage beim Immobilienkauf regelt: Beauftragt der Verkäufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung den Makler, muss er dann mindestens die Hälfte der Courtage tragen.

Ab 23.12.2020 gelten bei vielen Immobilienverkäufen neue Regeln für die Maklerprovision. Das ergibt sich aus dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“, das Bundestag und Bundesrat beschlossen haben. Am 23.06.2020 wurde das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt ein halbes Jahr später in Kraft. Das Gesetz gilt für Maklerverträge, die ab dem Inkrafttreten geschlossen werden. Der Übergangszeitraum soll Maklern Gelegenheit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neue Rechtslage anzupassen.

Das Gesetz führt neue Regelungen für die Verteilung der Maklercourtage beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ein. Insbesondere ist es künftig nicht mehr möglich, die Maklercourtage vollständig dem Käufer aufzubürden, wenn (auch) der Verkäufer den Makler beauftragt hat.

Wird ein Makler aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig, kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Wenn der Makler mit einer Partei vereinbart hat, für diese unentgeltlich tätig zu sein, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.

Hat dagegen nur eine Partei den Makler beauftragt, muss diese die Maklervergütung zahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sind nur wirksam, wenn die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen. Es wird spannend. (Quelle: www.haufe.de)

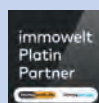
IMPRESSUM

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 5,80 % 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: 3 200 Stück