

# ausblick

DAS KUNDENMAGAZIN VON REINER DÄCHERT IMMOBILIEN



■ Darmstadt-Eberstadt: großzügiges Einfamilienhaus in Top-Wohnlage mit Einliegerwohnung, Kaufpreis 795.000 Euro

## inhalt

### ■ Ein Projekt in eigener Sache

Denkmalgeschützte Sanierung eines Mehrfamilienhauses

>> Seite 3

### ■ „Sommer in der Stadt“

Impressionen von unserem Sommerfest in der Weststadtbar

>> Seite 4



„Danke für Ihr Vertrauen in  
unsere Immobilienkompetenz.“

Reiner Dächert

### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unser Geschäftsjahr 2018 neigt sich dem Ende – Anlass für mich, Danke zu sagen an alle Kunden, Interessenten und Weiterempfeher. Ohne Sie wäre es nicht möglich gewesen, den sensationellen Erfolg des Vorjahres nicht nur zu wiederholen, sondern zu toppen!

Das Kaufinteresse war auch in 2018 überdurchschnittlich hoch. Die meisten Objekte, die uns zum Verkauf anvertraut wurden, fanden innerhalb kürzester Zeit neue Eigentümer. Grund waren unter anderem die noch immer niedrigen Kreditzinsen, die in diesem Jahr die Darlehen außerordentlich günstig machten. Wenn man der Wirtschaftspresse Glauben schenken darf, sind die Tage der Niedrigzinsen offenbar gezählt: Die US-Notenbank Fed strafft aktuell ihre Geldpolitik und plant den Leitzins nach der kürzlich erfolgten Anhebung bis Ende 2019 noch weitere vier Male zu erhöhen. Die Prognose für Ende 2019 liegt demnach bei 3,1 Prozent, in den beiden Folgejahren bei 3,4 Prozent (Quelle: Handelsblatt). Dies lässt auch für den europäischen Raum höhere Zinsen erwarten.

Auch unsere Vermieter konnten sich 2018 über eine schnelle Vermittlung ihrer Mietobjekte freuen – die Nachfrage war und ist derzeit unverändert hoch. In der Regel braucht es keine zwei Wochen, bis ein neuer Mieter gefunden ist. Ob Kauf oder Miete – aktuell haben wir wieder attraktive Objekte in unserem Portfolio. Einige davon präsentieren wir Ihnen vorab in diesem Magazin!

Herzlichst  
Ihr

Reiner Dächert

## IMMOBILIENMARKT

### Bauen wird immer teurer

Die Baupreise in Deutschland haben im August dieses Jahres den höchsten Wert seit elf Jahren erreicht – das ergeben aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Demnach sind die Preise für Neubauten im August 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um 4,6% gestiegen.

Zudem teilte das Bundesamt in Wiesbaden mit, dass dies der höchste Anstieg gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat seit November 2007 ist. Zwischen Mai und August 2018 stieg der Baupreis um mehr als ein Prozent. Doch nicht nur bei den Wohngebäuden zogen die Baupreise gegenüber dem Vorjahresmonat an – auch bei Büroimmobilien sowie gewerblichen Betriebsgebäuden stiegen die Kosten um jeweils knapp 5%.

Gründe für einen erneuten Anstieg der Baupreise sieht die Behörde unter anderem in der hohen Nachfrage. Zugleich seien die Bauunternehmen stark ausgelastet. Auch steigende Kosten für Baumaterialien sowie schärfere Vorschriften bei neuen Bauvorhaben seien Gründe für einen erneuten Baupreisanstieg. (Quelle: Destatis)

## Kaufgesuche

### Einfamilienhaus – Darmstadt-Eberstadt

Größe: ab 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten  
Preisvorstellung: bis 1.000.000 Euro

### Ein-/Zweifamilienhaus – Heimstättensiedlung

Größe: 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage/Carport  
Preisvorstellung: bis 600.000 Euro

### 3 bis 5-Zimmer-Wohnung – Darmstadt

Größe: 80 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Gäste-WC, Balkon  
Preisvorstellung: bis 500.000 Euro

### Einfamilienhaus – Seeheim-Jugenheim

Größe: 120 bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage und Garten  
Preisvorstellung: bis 600.000 Euro

## Mietgesuch

### Wohnung oder Haus – Darmstadt-Eberstadt

Größe: ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ab 4 Zimmer, Terrasse

## REINER DÄCHERT IMMOBILIEN INTERN

## Ein Projekt in eigener Sache

Ein von Reiner Dächert Immobilien im Jahr 2017 für den Eigenbestand erworbenes Mehrfamilienhaus in der Irenenstraße in Darmstadt wurde dieses Jahr denkmalgerecht saniert.

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1895. Von April bis Oktober dieses Jahres wurden sowohl die maroden Balkone als auch die Fassade und die Hauseingangstür in Abstimmung mit der Behörde denkmalgerecht saniert.

Die Fotos zeigen das Objekt vor und nach den Sanierungsarbeiten.

Sollten Sie ein ähnliches Objekt besitzen und es verkaufen wollen, sprechen Sie uns gerne an. ■



## IMMOBILIENMARKT

## Sind Immobilien weiter interessant?

**Die Grundsteuer muss neu geregelt werden, hat das Bundesverfassungsgericht entschieden. Womit Immobilien-Anleger rechnen müssen.**

Das Bundesverfassungsgericht hat Anfang April dieses Jahres wohl nicht wenige Immobilienbesitzer und auch -Investoren aufgeschreckt. Die Richter machten in ihrem Urteil klar: Die Grundsteuer, die Immobilienbesitzer jedes Jahr zu entrichten haben, ist in ihrer aktuellen Form verfassungswidrig.

Bis Ende des Jahres 2019 muss die Politik nun eine Neuregelung finden, die dann ab 2025 gelten soll. Vor allem die alten Einheitswerte führten zu „gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen“, erklärten die Verfassungsrichter in ihrem Urteil. Die Einheitswerte sind notwendig, um die Höhe der Grundsteuer zu bestimmen.

### Grundsteuer: Wohl keine Nachteile für Investoren

Wenngleich vollkommen offen ist, wie eine Neuregelung ausgestaltet sein wird, ist zumindest zu befürchten, dass sie nicht völlig kostenneutral für Immobilienbesitzer ausfallen wird.

Aber selbst, wenn sich die Grundsteuer leicht erhöhen sollte, muss das Immobilieninvestoren nicht schrecken. Immobilien dürften eine interessante Alternative zu Zinsprodukten bleiben. Nicht zuletzt deshalb, weil die Grundsteuer zu den umlagefähigen Nebenkosten zählt. Eine höhere Steuer könnte also letztendlich vom Mieter zu bezahlen sein. Dem Vermieter entstünde somit tendenziell kein Renditenachteil.

### Renditechancen auch bei steigenden Zinsen

Sollte sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen, was aufgrund der derzeit robusten gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der hohen Nachfrage nicht unwahrscheinlich ist, ließen sich durch die steigenden Mieteinnahmen auch zumindest leicht steigende Zinsen kompensieren. Damit dürften sich also zunächst keine Renditenachteile für Immobilieninvestoren ergeben. (Quelle: dws.de) ■



## Danke für Ihre Spenden!

Prima Wetter, gute Gäste, anregende Gespräche – rund 180 Personen feierten am 18. Mai 2018 in der Weststadtbar Darmstadt mit uns den „Sommer in der Stadt“. Anlässlich unseres Sommerfests konnten wir als Mitglied des Kiwanis Clubs Darmstadt Spenden in Höhe von 4.000 Euro für die Aquarium-Erneuerung in den Darmstädter Kinderkliniken Prinzessin Margaret erzielen. Herzlichen Dank dafür!





**2-Parteien-Haus in Seeheim-Jugenheim**

**Lage:** 64342 Seeheim · **Baujahr:** 1966  
**Wohn-/Nutzfläche:** 147,06 m<sup>2</sup> / 66,67 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 391,00 m<sup>2</sup>

Zwei gleiche Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, Wohnung im OG vermietet (530,00 € Kaltmiete mtl.), Wohnung EG frei, Wohnküche und Wohnzimmer mit Zugang Balkon, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Massivbauweise, vollunterkellert, Laminat-/Fliesenboden, Kunststofffenster, Öl-Zentralheizung Bj. 1992, Bedarfsausweis 153,3 kWh inkl. Warmwasser.

Kaufpreis € 395.000,- zzgl. 5,95 % Courtage



**Großzügiges Einfamilienhaus in Top-Wohnlage mit Einliegerwohnung in Darmstadt-Eberstadt**

**Lage:** 64297 Darmstadt-Eberstadt  
**Wohn-/Nutzfläche:** 213,00 m<sup>2</sup> / 115,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 613,00 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1980, **Modernisierung** 2018

**Objektbeschreibung:** großer, offener Dielenbereich, Zugang zur Terrasse und Garten mit Süd-Ausrichtung, abgeschlossene Küche inklusive Einbauküche, separater Flurbereich mit Schlafräumen, 3 (Kinder-) Zimmer, Schlafzimmer mit Bad ensuite, weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Holztreppe ins Untergeschoss mit Sauna und Werkstatt, Einliegerwohnung mit großem, hellen Wohn-



bereich mit Kochnische, Schlafzimmer mit Bad ensuite, Duschbad, Gas-Zentralheizung, Bedarfsausweis 244,0 kWh inkl. Warmw.

Kaufpreis € 795.000,00 · Courtage: 5,95 % des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

Finanzierung: Bei einem Fremdkapital in Höhe von 700.000 Euro ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung mit einem Zinssatz von 1,45 % nominal und einer 2,5-prozentigen Tilgung eine monatliche Rate in Höhe von 2.304,16 Euro.



**Bungalow mit viel Platz für Ideen und großem Garten**

**Lage:** 64846 Groß-Zimmern · **Baujahr:** 1961  
**Wohn-/Nutzfläche:** 171,70 m<sup>2</sup> / 98,22 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 691,00 m<sup>2</sup>

Diele mit Zugang zur Terrasse, Küche inklusive Einbauküche, 3 Schlafzimmer, Balkon, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Parkettboden im Wohnbereich, Marmorboden in Treppenhaus, Schlafzimmer/Bäder mit Fliesenböden, komplett unterkellert, Kunststofffenster mit 2fach-Verglasung, Massivbauweise, Einzelgarage, frei werdend Anfang 2019, Öl-Zentralheizung, Bedarfsausweis 373,0 kWh (Öl/Strom).

Kaufpreis € 395.000,- zzgl. 5,95 % Courtage



**Kernsaniertes Einfamilienhaus in Pfungstadt mit Schwimmbad**

**Lage:** 64319 Pfungstadt · **Baujahr:** 1930  
**Wohn-/Nutzfläche:** 219,70 m<sup>2</sup> / 155,40 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 569,00 m<sup>2</sup>

EG: offenes Wohn-/Esszimmer, Wohnküche mit Einbauküche, beheizter Wintergarten; 1. OG: 2 bis 3 Schlafzimmer, Balkon, großes Wohnzimmer mit Zugang Dachterrasse und Treppe in den Garten, Schwimmbad mit Gegenstromanlage, überdachte Terrasse im Garten, Kunststofffenster, PKW-Abstellplatz im Hof, äußerst gepflegter Zustand, Gas-Zentralheizung, Bj. 2012, Verbrauchsausweis 153,6 kWh.

Kaufpreis € 575.000,- zzgl. 5,95 % Courtage



**Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in Darmstadt-Eberstadt**

**Lage:** 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1972  
**Wohn-/Nutzfläche:** 349,00 m<sup>2</sup> / 35,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 429,00 m<sup>2</sup>

EG/Hochparterre: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Parkett-/Fliesenboden; OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon; DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Laminatboden, Fliesen, eigene Gastherme, freier Blick, ausgebaut ca. 2004; KG: 2 Apartments; je mit Wohnküche, Wohn-/Schlafzimmer, tagesbelichtetes Duschbad; Bedarfsausweis 75,9 kWh (Strom); Mieteinnahme 32.966,64 € p.a.

Kaufpreis € 799.000,- zzgl. 5,95 % Courtage



### Wohnen im Dachgeschoss – neuwertig – mit Blick

**Lage:** 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1926  
**Wohn-/Nutzfläche:** 62,59 m<sup>2</sup> / 6,00 m<sup>2</sup>

3 Zimmer, ideal für 1-2 Personen, abgeschlossene Küche (die Einbauküche kann ggf. für 4.000,00 € übernommen werden), neues Tageslichtbad, helle Dielenböden, Gartennutzung, graue Holzfenster, Kabelanschluss, Komplettsanierung 2012, Bezug ab 01.12.2018, Mindestmietdauer 24 Monate, Bedarfsausweis 113,2 kWh (Gas/Strom) inkl. WW.

Mietpreis: € 745,00 + 150,00 € Nebenkosten inkl. Heizkosten, Kaution: 1.490,00 €



### 2-Zimmer-Wohnung in Darmstadt-Eberstadt

**Lage:** 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1987  
**Wohn-/Nutzfläche:** 65,00 m<sup>2</sup> / 6,00 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer und Küche mit Zugang Terrasse, großes Schlafzimmer, komplett gefliest, Abstellraum im Keller, eigener Gartenanteil (ca. 40 m<sup>2</sup>), Kunststofffenster, Kabelanschluss, Gegensprechanlage, bevorzugte, ruhige Wohnlage, Modernisierung 2010, die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate, Elektro-Fußbodenheizung, Verbrauchsausweis 53,0 kWh.

Mietpreis: € 595,00 + 150,00 € Nebenkosten zzgl. Heizkosten, Kaution: 1.270,00 €



### Aussergewöhnliches Wohnen in denkmalgeschütztem Gebäude

**Lage:** 64297 Darmstadt · **Baujahr:** ca. 1900  
**Wohnfläche:** 89,00 m<sup>2</sup>

Eberstadt Villenkolonie, topsanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit hochwertiger Einbauküche, Tageslichtbad mit großer Dusche, Ankleide, 2 Terrassen, englischer Garten, Bezug ab 01.01.2019 möglich, Mindestmietdauer 24 Monate, kleine Wohneinheit, Gas-Zentralheizung.

Mietpreis: € 1.145,00 + 200 € Nebenkosten inkl. Heizkosten, Kaution: 3.435,00 €



### Einfamilienhaus – Juwel in der Villenkolonie von Darmstadt-Eberstadt

**Lage:** 64297 Darmstadt  
**Baujahr:** 1928 · **Grundstück:** 951,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 220,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Objektbeschreibung:** Erdgeschoss mit 2 Zimmern, Küche und Gäste-WC, 3 Schlafzimmer im Obergeschoss, Bad, 2 Zimmer im Dachgeschoss, Bad, Spitzboden, Kunststofffenster im Jahr 2010 zum Großteil erneuert, komplett unterkellert, Zisterne zur Gartenbewässerung, Massivbauweise, stilvolles Anwesen, teilweise Parkettbodenbelag, die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr



2007, freiwerdend im März 2019, Gas-Zentralheizung, Bj. 1992.

Kaufpreis € 975.000,00 · Courtage: 5,95 % des Kaufpreises inklusive MwSt., zahlbar vom Käufer.

**Finanzierung:** Bei einem Fremdkapital in Höhe von 700.000 Euro ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung mit einem Zinssatz von 1,45 % nominal und einer 2,5-prozentigen Tilgung eine monatliche Rate in Höhe von 2.304,17 Euro.



### Großzügiges Einfamilienhaus in Topzustand in Darmstadt-Eberstadt

**Lage:** 64297 Darmstadt · **Baujahr:** 1949  
**Wohn-/Nutzfläche:** 208,64 m<sup>2</sup> / 55,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 446,00 m<sup>2</sup>

Liebevoll ausgestattetes Anwesen in absolutem Topzustand, das in den letzten 15 Jahren umfangreich saniert und renoviert wurde, EG: Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Büro, Zugang zu Terrasse und Garten; OG/DG: Wohn-/Essbereich mit offener Küche, tagesbelichtetes Bad, Schlafzimmer, Büro, Einzelgarage, Gas-Zentralheizung, Verbrauchsausweis 83,2 kWh.

Kaufpreis € 609.900,- zzgl. 5,95 % Courtage



## Neubau Mietwohnungen Bezug in 2019

Lage: 64297 Darmstadt-Eberstadt Nähe Klinikum

### Mietwohnungen Vorderhaus

| Etage/Wohnfläche/Zimmer                            | Kaltmiete  | Stellplatz | NK       |
|--|------------|------------|----------|
| EG, 67,00 m <sup>2</sup> , 3 Zi., Terrasse, Garten | € 895,00   | € 60,00    | € 130,00 |
| OG, 90,86 m <sup>2</sup> , 3 Zi., Balkon           | € 1.195,00 | € 80,00    | € 180,00 |

### Mietwohnungen Hinterhaus

| Etage/Wohnfläche/Zimmer                             | Kaltmiete  | Stellplatz | NK       |
|---|------------|------------|----------|
| EG, 65,50 m <sup>2</sup> , 3 Zi., Terrasse, Garten  | € 945,00   | € 40,00    | € 130,00 |
| OG, 98,24 m <sup>2</sup> , 3 Zi., Balkon, Dachterr. | € 1.345,00 | € 60,00    | € 200,00 |

Anzeige

## Baufinanzierungen

- Zinssicherheit bis zu 30 Jahren
- Schnelle Kreditentscheidung
- Attraktive Konditionen
- Flexible Rückzahlung

IMMOBILIEN  
HERBST

PRIVATBANK  
**BANKSCHILLING**

Ihr Ansprechpartner: Jens Wöber • Filialdirektor

Friedensplatz 2 • 64283 Darmstadt • Telefon: 06151 1739-60  
E-Mail: jens.woeber@bankschilling.de • www.bankschilling.de

Hinweis: Die Kreditvergabe erfordert eine ausreichende Bonität.  
Angebote in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern.

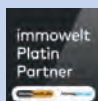
## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Reiner Dächert Immobilien  
Georgenstraße 20  
64297 Darmstadt

Telefon: 06151-9518088  
Telefax: 06151-9519362  
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