Ausgabe 02/2018

Immo-News.

Ein Magazin Ihrer Sparkasse Langen-Seligenstadt

Immobilien

Wenn's um Geld geht

Sparkasse
Langen-Seligenstadt

©DSV/Image Source/Westend61

Dietmar Bohne

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wer jung ist, möchte vor allem das Leben genießen. Doch denken heute immer mehr junge Menschen zugleich auch an ihre Vorsorge für das Alter. Wer sich für die „Rente aus Stein“ entscheidet, bringt sogar beides unter einen Hut. Denn in den eigenen vier Wänden lässt es sich gleich nach dem Einzug „schöner wohnen“. Und später im Alter wird die ersparte Miete dann zur „Zusatzrente“. Man profitiert also gleich doppelt. Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man auch in jungen Jahren schon genießen kann.

Immobilien-Eigentümer bauen sich zudem ein solides Vermögen auf. Statt Monat für Monat Miete zu zahlen, entschulden sie ihre vier Wände mit jeder Tilgung. Sind die dann abbezahlt, bleibt durch die eingesparte Miete mehr Geld zur freien Verfügung. Das macht sich im Alter bemerkbar. So verfügt ein Rentnerhaushalt, der in seinen eigenen vier Wänden lebt, nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt monatlich über fast 500 Euro mehr als Senioren, die zur Miete wohnen.

Dagegen bleibt für Rentner, die kein Wohneigentum besitzen, künftig immer weniger zum Leben. Denn auch in Zukunft werden die Mieten stärker steigen als die Renten. Wer heute 30 Jahre alt ist und monatlich 400 Euro Kaltmiete bezahlt, hat nach 30 Jahren etwa 200.000 Euro an seinen Vermieter überwiesen. Wenn er dann in Rente geht, muss er für die gleiche Wohnung mindestens 720 Euro Monatsmiete zahlen - auch wenn die Mieten jährlich nur um zwei Prozent zulegen. Tatsächlich sind sie in den vergangenen Jahren aber deutlich stärker nach oben gegangen.

Je früher der Kurs Richtung Wohneigentum eingeschlagen wird, desto schneller ist das Ziel erreicht. Da ist es hilfreich, dass der Staat jetzt auch junge Familien mit Kindern wieder besonders unterstützt - mit dem neuen Baukindergeld. Mit 1.200 Euro je Kind unter 18 wird zehn Jahre lang der erstmalige Erwerb oder Bau der selbstgenutzten eigenen vier Wände für die Familie gefördert. Pro Kind gibt es so insgesamt 12.000 Euro aus der Staatskasse. Dadurch lässt sich der monatliche Aufwand spürbar reduzieren und das eigene Heim ist schneller abbezahlt.

Übrigens: Selbst wenn Sie seit Anfang dieses Jahres bereits einen Bauantrag gestellt oder einen Kaufvertrag unterschrieben haben sollten, kommen Sie noch in den Genuss des Baukindergeldes. Unsere Immobilien-Spezialisten beraten Sie auch dabei gerne!

Herzlichst, Ihr

Dietmar Bohne
Geschäftsführer der
Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

© DSV

Wer eine Immobilie kauft, hat Nebenkosten.

Wer eine Immobilie kaufen möchte, darf nicht allein den Preis für das Objekt im Auge haben. Denn es kommen noch unvermeidliche Nebenkosten hinzu.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden - und der Preis stimmt? Prima, dann können Sie ja einen Notartermin ansetzen. Doch sollten Sie bereits im Vorfeld die Nebenkosten einkalkulieren:

Keinesfalls kommen Sie um die Gebühr für den Notar herum, denn ein Immobilienkaufvertrag muss in Deutschland immer notariell beurkundet werden. Die Gebühr richtet sich nach dem Wert der Immobilie und liegt bei einem Prozent des Kaufpreises. Hinzu kommen Auslagen des Notars für Porto oder Kopien und natürlich die Mehrwertsteuer.

Gegebenenfalls müssen Sie auch Kosten für die Eintragung einer Grundschuld einplanen. Und die Eintragung ins Grundbuch, die aus dem Käufer den Eigentümer macht, liegt zusätzlich bei 0,5 Prozent.

Außerdem fällt Grunderwerbssteuer an. Sie liegt bei 4,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises und ist abhängig vom Bundesland.

Wenn Sie ein Darlehen für die Immobilie aufnehmen, kommen oft auch Bereitstellungszinsen hinzu: Diese verlangen Banken, wenn ein Darlehen über eine bestimmte Zeit nicht abgerufen wird.

Weitere Kosten können beispielsweise beim Bau einer Immobilie für den Anschluss an die Kanalisation und Strom und Wasser entstehen.

Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie müssen Sie gegebenenfalls auch Renovierungskosten für Ihr neues Zuhause einplanen. Außerdem kann es sein, dass Sie auch eine Maklergebühr bezahlen.

Eine Checkliste zur Berechnung der Nebenkosten gibt es beispielsweise beim Verband privater Bauherren:

https://www.vpb.de/download/VPB_Ratgeber_Nebenkosten.pdf

Natürlich steht Ihnen auch Ihr Sparkassenberater der Sparkasse Langen-Seligenstadt mit Informationen zur Seite. Im Internet finden Sie außerdem einen Kaufkostenrechner der Sparkassen:

https://immobilien.sparkasse.de/immobilienrechner/kaufkostenrechner.html

© Deutscher Sparkassen Verlag GmbH

Egelsbach.
Charmantes Zweifamilienhaus auf Traumgrundstück
2-FH in Topzustand, rund 192m² Wohnfläche über 2 Ebenen, zahlr. Modernisierungen in den letzten Jahren, lichtdurchflutete Wohnbereiche, 2 identisch geschnittene Wohneinh., neuere Heizung, gemütl. Kaminofen, geräumige Gartengestaltung, Carport + weitere Stellpl., seltene Gelegenheit, Verbrauchs-EA, Bj. 1954, Erdgas, EEK: D, 117,1 kWh/m²a.

ID: FIO-10611011080 **€ 675.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Kaufpreise soweit nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.. Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Egelsbach.
Modernisierungsbedürftiges 2-FH auf großem Grundstück

Von der Sonne verwöhnt, rund 864 m² Grundstück, freistehendes 2-Familienhaus, EG derzeit vermietet, ca. 150 m² Wohnfläche über 3 Ebenen, Tageslichtbäder, Einzelgarage, Erweiterung möglich, ideal für die Großfamilie, Verbrauchs-EA, Bj. 1953, Erdgas, EEK: F, 175,3 kWh/m²a.

ID: FIO-10611011080 **€ 490.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Langen.
Charmante DG-Wohnung am Ortsrand mit Abendsonne

Dachgeschosswohnung mit Charme, ca. 43m² Wohnfläche, Parkett- und Fliesenböden, Bad + Toilette getrennt, gepflegte Mehrfamilienhausanlage, TG-Stellplatz, Abstellraum auf der Etage, Ideal für Kapitalanleger und Immobilieneinsteiger Verbrauchs-EA, Bj. 1996, Erdgas, EEK: F, 161,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611002160 **€ 125.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Dreieich.
Kleinod mit viel Charakter und attraktivem Grundstück

Klein aber mein, ca. 70m² Wfl. zzgl. wohnlich ausgebaute Nutzräume im Dachgeschoss, 3 Zimmer, Küche, Bad, attraktives Gartengrundstück ca. 360m², zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, Innenhof, Nebengebäude + Gartenhütte, Stellplätze, einseitig angebaut, kurzfristig verfügbar, Bedarfs-EA, Bj. 1895, Erdgas, EEK: C, 311,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10610977080 **€ 319.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Egelsbach.
Traumhaus gefunden!
2-FH auf höchstem Niveau

Exklusivität First! Sonnenverwöhntes 2-FH, rund 216 m² Wohnfläche über 2 Ebenen, zwei separate 4-Zimmerwohnungen, hochwertigste Ausstattung, Tageslichtbäder + Gästetoiletten, großer Carport + 2 Stellplätze ideales Mehrgenerationenhaus für den anspruchsvollen Eigentümer, Verbrauchs-EA, Bj. 2009, Erdgas, EEK: D, 111,1 kWh/m²a.

ID: FIO-10611018610 **€ 825.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Dreieich - Götzenhain.
Langjährig vermietetes, top gepflegtes 3-Familienhaus

Klassisches 3-Familienhaus auf attraktivem 630m² Sonnengrundstück, rund 293 m² reine Wohnfläche, rund 56 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche, neue Gasheizung 2008, weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, jede Wohnung mit Südbalkon oder Terrasse, 2 Einzelgaragen 2-3 Stellplätze, aktuelle Jahresnetto-Ist-Miete € 34.500,-, mit zusätzlichem Potential, ruhige Lage, Bedarfs-EA, Bj. 1970, Erdgas, EEK: D, 120,40 kWh/m²a.

ID: FIO-10610820690 **€ 875.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Achten Sie beim Kauf einer Wohnung, dass Ihnen ausreichend Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Informieren Sie sich insbesondere über geplante oder bereits beschlossene Investitionen für eine Sanierung oder Modernisierung. Noch wichtiger ist in diesem Zusammenhang die Finanzierung der Maßnahme. Wird hier der Rücklagentopf genutzt oder kommt ggf. schon bald eine Sonderumlage als neuer Eigentümer auf Sie zu ? Wir prüfen dies vorab!

Sollte das Haus Ihrer Träume auf einem Erbpachtgrundstück stehen, gilt es Einiges zu beachten. Sie zahlen eine jährliche Erbpacht (Erbpachtzins) an den Eigentümer (oft Gemeinden oder kirchliche Einrichtungen) für die Nutzung des Grundstücks sind aber kein Eigentümer. Fragen Sie vorab, ob Sie das Grundstück ggf. vom Erbpachtgeber kaufen können.

Die Erbpacht wurde ehemals eingeführt, um auch nicht übermäßig finanzstarken Familien die Möglichkeit zum Erwerb eines „Eigenheim“ zu geben.

Bernd Beinemann
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Neu-Isenburg.
Zentrumsnahe 3-Zimmerwohnung

Lichtverwöhnte DG-Maisonette, ca. 84 m² Wohnfläche über zwei Ebenen, ruhiges Hinterhaus mit 14 WE, Parkett- und Fliesenböden, TGL-Wannenbad mit separater Dusche, gr. Balkon, von zwei Zimmern begehbar, 2 TG-Stellplätze im Doppelparker, Bezug sofort, Verbrauchs-EA, Bj. 1996, Erdgas, EEK: D, 102,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611006260 **€ 269.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Bedarfs-EA / Verbr-EA = Bedarfsenergieausweis / Verbrauchsenergieausweis / EEK = Energieeffizienzklasse

Trautes Heim, Glück allein: Zu Hause bis ins hohe Alter

Selbstständig bis ins hohe Alter, und das im eigenen Heim. Das wünschen sich viele Menschen. Doch damit das möglich wird, muss die Immobilie dem Alter entsprechend angepasst werden.

© DSV

Endlich im Ruhestand - und endlich genügend Zeit, sich lang gehegte Träume zu erfüllen. Reisen, viel lesen - oder das Haus umgestalten? Bauen Sie zum Beispiel Ihren eigenen Wintergarten. Oder richten Sie sich einen Bastelraum ein, in dem Sie ungestört sägen und schrauben können.

Für viele Menschen ist jetzt auch der richtige Zeitpunkt für eine grundlegende Entscheidung: das eigene Haus für die dritte Lebensphase herrichten? Oder das große Eigenheim mit Garten gegen eine praktische Wohnung tauschen, die seniorengerecht ausgestattet ist?

Bausteine für sicheres und selbstständiges Leben zu Hause

Wer das Eigenheim bis ins späte Alter nutzen möchte, sollte darauf achten, dass er

- statt dicker Teppiche rutschfesten Boden verlegt,
- Stolperfallen beseitigt,
- Türklinken und Lichtschalter in maximal 85 Zentimetern Höhe anbringt,
- einen niedrigen Wannenrand im Bad hat sowie
- eine ebenerdig begehbare Dusche,
- für einen Anschluss an einen Hausnotruf sorgt,
- barrierefreie Übergänge schafft,
- Handläufe an Treppen montiert und
- Türen in Rollstuhlbreite einbaut.

Rechtzeitig an spätere Bedürfnisse denken

Wer frühzeitig mit dem Umbau beginnt, schafft sich Schritt für Schritt das geeignete Wohnumfeld fürs Alter und kann so den Umzug ins Heim vermeiden oder zumindest hinauszögern. Übrigens können auch Mieter mit dem schriftlichen Einverständnis des Vermieters seniorengerecht modernisieren. So kann es Ihnen gelingen, bis ins hohe Alter in vertrauter Umgebung und in der Nähe Ihrer Kinder oder Bekannten ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

Bei der Finanzierung berät Sie Ihre Sparkasse oder LBS

Ob Modernisierung oder größere Umbauten – fragen Sie Ihre LBS oder Sparkasse nach Finanzierungsmöglichkeiten für das perfekte Heim von morgen. Übrigens: Bausparen ist nicht nur etwas für junge Menschen. Auch die Förderung ist keine Frage des Alters: Vater Staat unterstützt Bausparer unabhängig davon mit der Wohnungsbauprämie. Häufig reicht auch eine kleine Finanzierung aus.

Sprechen Sie mit Ihrer Sparkasse. Dort berät man Sie gerne.

© Deutscher Sparkassen Verlag GmbH

Mühlheim.
Vermietetes Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Einheiten

4-Familienhaus mit ca. 300 m² Wfl., Grdstk. ca. 328 m²,vollunterkellert. Das Haus verfügt über 4 Wohnungen im UG, EG, OG und DG. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Kaltmiete beträgt € 25.800,-/Jahr. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über einen Garten, Verbr-EA, Bj. 1977, Erdgas, EEK: F, 179,6 kWh/m²a.

ID: FIO-10610985420 **€ 640.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Rodgau-Weiskirchen.
Neubau von 4 Eigentumswohnungen im MFH

In Weiskirchen-West entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 4 modernen ETW. Die komfortabel ausgestatteten 4-Zimmer-Wohnungen ab ca. 96 m² Wohnfläche warten auf Sie. Alle Wohnungen verfügen über Tgl.-Bäder, Balkon, Terrasse und Kfz-Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind. Fertigstellung: 4. Quartal 2018. Bedarfs-EA, Bj. 2018, Erneuerb. Energieträger, EEK: A+, 25,8 kWh/m²a. Preise zwischen 360.000,- € und 395.000,- € zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. Mwst.

Link zum Exposé auf s-immobilien.de

ID: FIO-0 **ab € 360.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Kaufpreise sowelt nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.. Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Dietzenbach.
Großzügiges Wohnen mit Sonnenbalkon

4-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit ca. 116 m² Wfl., Tgl.-Bad, 2 Balkone, Kellerraum, Garage + Stellplatz, Verbr-EA, Bj. 1973, Erdgas, EEK: C, 91,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611021320 **€ 295.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Rodgau-Jügesheim.
Platzwunder sucht nette Familie!

RMH nach WEG geteilt, 6 Zimmer ca. 163 m² Wfl., Grdstk. ca. 225m², vollunterkellert, Tgl-Bad, G-WC, off. Küche, Westterrasse, Tiefgaragen-Stellplatz, Verbr-EA, Bj. 1994, Erdgas, EEK: B, 62,1 kWh/m²a.

ID: FIO-10611002210 **€ 435.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Seligenstadt.
Freiraum und Lebensfreude für die ganze Familie.

DHH nach WEG geteilt, ca. 149 m² Wfl., Grdstk. ca. 274 m², 4 Zimmer, voll unterkellert, Garage. Verbr-EA, Bj. 1994, Erdgas, EEK: E, 151,1 kWh/m²a.

ID: FIO-0 **€ 475.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Rodgau-Dudenhofen.
Attraktives Ladengeschäft im Herzen von Dudenhofen.

Lichtdurchflutetes Ladenlokal im EG (ebenerdig), ca. 99 m² Gewerbefläche, Teeküche,WC. Verbr-EA, Bj. 1998, Erdgas, 120,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611002210 **€ 200.000,-**

Immobilien Mühlheim
Telefon 06108 825750
sparkasse.immo/muehlheim

Bedarfs-EA / Verbr-EA = Bedarfsenergieausweis / Verbrauchsenergieausweis / EEK = Energieeffizienzklasse

sls-direkt.de/immobilien

Wenn man einen Finanzpartner hat, der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.

Wenn's um Geld geht
Sparkasse Langen-Seligenstadt

© DSV

HÖCHSTES
KUNDEN-VERTRAUEN 2018

Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

Platz 1

Wirtschafts Woche

Immobilienmakler – überregional
Im Test: 10 Unternehmen
Kooperationspartner:
ServiceValue GmbH
Ausgabe 40/2018

Entspannen ist einfach.

Wenn man den richtigen Partner für den Verkauf seiner Immobilie hat.

Kommen Sie zum Marktführer* mit dem höchsten Kunden-vertrauen.

sparkassen.immo

Immobilien

* Gemeinsam mit Ihren Partnern ist die Sparkassen-Finanzgruppe auf dem Gebiet der Wohnimmobilien-Vermittlung die Nr. 1 in Deutschland.

Wir verkaufen gerne Immobilien. Wenn Sie wollen, auch Ihre!

1
Objektbesichtigung und Aufbereitung der Unterlagen

Wir wissen was beim Verkauf wichtig ist.

Wir tragen für Sie alle relevanten Objektdaten und Fakten zusammen - das schafft Transparenz für alle Beteiligten.

2
Fachgerechte Verkaufswertermittlung

Wir kennen den Markt.

Orientiert an der aktuellen Marktlage ermitteln wir fachgerecht den marktfähigen Verkaufspreis.

3
Sachgerechte Objektaufbereitung

Wir setzen unser Fachwissen ein.

Wir erstellen ein professionelles Verkaufsexposé zur Präsentation Ihrer Immobilie. Gerne bereiten wir dazu Pläne und Grundrisse auf und besorgen behördliche Unterlagen (z.B. Lageplan).

4
Auswertung unserer Interessentendatei

Wir kennen potenzielle Käufer.

Wir sprechen umgehend alle in unserem Haus registrierten/vorgemerkten Immobiliensuchenden an, die für Ihre Immobilie in Frage kommen.

5
Werbung für Ihre Immobilie

Wir wissen was Interessenten lesen.

Wir werben regelmäßig in allen führenden Immobilienportalen im Internet und nutzen unser großes Netzwerk an Immobilienmaklern.

6
Interessenten-Vorgespräch

Wir ersparen Ihnen wertvolle Zeit.

Wir sprechen vorab mit den potenziellen Käufern, um zu gewährleisten, dass nur wirkliche Interessenten auf Ihre Immobilie aufmerksam werden und sorgen dafür, dass die Finanzierung sichergestellt ist.

7
Terminmanagement Besichtigungen

Wir übernehmen die Koordination.

Wir sorgen für effiziente Terminabsprachen und Verhandlungen mit solventen Kunden - Besichtigungen nur bei echtem Interesse.

8
Vorbereitung des Notartermins

Wir kümmern uns um alle Angelegenheiten.

Wir sorgen für die komplette Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags, Klärung eventueller Fragen zum Vertragsentwurf sowie die gemeinsame Wahrnehmung des Notartermins.

Aero-Wohnpark Zellhausen

Unmittelbar am Segelflugplatz gelegen, entsteht in Mainhausen-Zellhausen ein herausragendes Wohnquartier, bestehend aus fünf Eigentumswohnungen und insgesamt 8 hochwertigen Reihenhäusern. Teilw. außergewöhnlich große Grundstücksanteile und deren unverbaubare Lage sorgen für eine aufregende Kombination von viel Platz im Innern und Weitläufigkeit im Äußeren des Hauses, Häuser mit kleineren Grundstücksanteilen für Bezahlbarkeit auch bei knapperen Budgets. Für alle gilt: Die hochwertige Bauausführung und eine penible Bauüberwachung sorgen für lange Freude an Ihrem Eigentum. Ausstattung und Style bestimmen Sie mit und sorgen so für Ihr perfektes Wohlfühlambiente. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2019.

Details der Reihenhäuser:

- Wohnflächen von ca. 124-136 m²
- 5-6 Wohn-/Schlafräume
- Grundstücksanteile von ca. 120-425 m²
- voll unterkellert
- Kfz-Stellplätze, auf Wunsch Carport
- Kaufpreise ab € 399.000,-

Details Eigentumswohnungen:

- 4x Zweizimmerwohnungen (EG+OG) á ca. 60 m² Wfl.
- 1x Vierzimmerwohnung (DG) á ca. 85 m² Wfl.
- Kfz-Stellplätze, auf Wunsch Carport
- Kaufpreise ab € 206.250,-

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Langen.
Modernisierungsbedürftige Singlewohnung mit Potential

Komplettmodernisierung erwünscht, ca. 46 m² reine Wfl. Wohnkü. + 1 Zi., TGL-Bad, Garage, Verbrauchs-EA, Bj. 1967, Öl, EEK: D, 129,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611004990 **€ 80.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Langen.
Ein perfektes „Zuhause“ auf den zweiten Blick!

Attraktives 1- bis 2-FH, rund 626 m² Sonnengrundstk., ca. 187 m² Wohnfläche verteilt über zwei Ebenen. Bedarfs-EA, Bj. 1960, Öl, EEK: C, 356,9 kWh/m²a.

ID: FIO-10610992490 **€ 575.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Langen.
Tolle Aussichten mit 4-Zimmerwohnung am Bahnhof!

Traumblick auf 98 m² Wohnfläche, 4-Zimmerwohnung in 25. Etage, Fliesen- und Teppichboden, EBK, Loggia, Bedarfs-EA, Bj. 1974, Strom, EEK: C, 86,5 kWh/m²a.

ID: FIO-10610534590 **€ 220.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Langen.
Kapitalanlage gesucht? 2-Zi-Whg. in Bahnhofsnähe

2 Zimmer, Küche, Wannenbad mit separater Dusche, gepflegte Wohnung, Haus überw. v. Eigentümern bewohnt, Verbrauchs-EA, Bj. 1996, Erdgas, EEK: E, 116,7 kWh/m²a.

VERKAUFT **€ 172.000,-**

Immobilien Langen
Telefon 06103 3033145
sparkasse.immo/langen

Kaufpreise sowie nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.. Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Obertshausen.
Repräsentative Unternehmervilla auf herrlichem Grundstück

Stattliche Wohnfläche mit ca. 244 m² und zusätzlicher Ausbauoption im DG. Grundstück ca. 667 m², gut eingewachsen. Ein Haus mit herrschaftlichem Charme und guter Einteilung. Doppelgarage und zusätzlich Abstellraum für Fahrräder usw. Verfügbar ab Sommer 2019! Bedarfs-EA, Bj. 1969, Öl, EEK: F, 189,5 kWh/m²a.

ID: FIO-10610871120 **€ 599.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Seligenstadt.
Ein Haus mit Wohlfühlgarantie!

Top gepflegte Doppelhaushälfte mit großer Terrasse & wundervollem Garten. Ca. 114 m² Wfl. über zwei Etagen, 5 Zimmer, zusätzl. Ausbauoption im DG. Voll unterkellert mit viel Nutzfläche. Garage und Stellpl. im KP enthalten. Freuen Sie sich auf eine moderne Küche und ein tolles wohnliches Ambiente! Bezugsfrei ab April 2020. Bedarfs-EA, Bj. 2003, Erdgas, EEK: F, 187,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10610904390 **€ 454.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Klein-Welzheim.
Solides Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Vier vermiete Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Gesamtwohnfläche ca. 307 m² auf ca. 866 m² Grundstück. Attraktive Wohnlage, solide Mieter. So macht Kapitalanlage auch langfristig Spaß! Verbrauchs-EA, Bj. 1979, Erdgas, EEK: E, 145,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10610922840 **€ 689.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Froschhausen.
Großes Grundstück, toller Garten und sehr viel Platz

Für Selbstnutzer oder als Kapitalanlage gleich attraktiv - 3-Familienhaus in ruhiger Wohnlage mit wundervollem 714 m² großem Grundstück. Drei gut geschnittene Wohnungen mit ca. 250 m² Wohnfläche. EG-Wohnung frei, OG und DG gut vermietet. Das Haus wurde umfangreich renoviert und präsentiert sich in Top-Form. Verfügbarkeit nach Vereinbarung kurzfristig möglich. Ein echter Glücksgriff! Verbrauchs-EA, Bj. 1962, Erdgas, EEK: G, 228,5 kWh/m²a.

ID: FIO-10610947810 **€ 699.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Klein-Krotzenburg.
Vom Wohntraum in die Traum-Wohnung!!!

Gut geschnittene 4-Zimmer-ETW in kleinem Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten. Umfangreich renoviert, können Sie mit wenig Auf wand schon bald stattliche ca. 129 m² Wohnfläche genießen. Die Wohnung steht frei und kann kurzfristig bezogen werden! Mit im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche und eine Garage - und natürlich viel Wohnfreude! Verbrauchs-EA, Bj. 1980, Erdgas, EEK: E, 117,4 kWh/m²a.

ID: FIO-10610955660 **€ 275.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Obertshausen.
Ein wundervolles Stück vom Paradies!

Gartenpracht und viel viel Platz! Ein großes Haus auf einem großen Grundstück - ca. 220 m² Wohnfläche und ca. 806 m² Grundstücksfläche lassen keine Wünsche offen - und falls doch gäbe es noch ein ausbaubares Dachgeschoss. Das 1953 erstellte Haus wurde 2002 komplett saniert und ist so heute noch auf der Höhe der Zeit. Bringen Sie Ihren Stil bei einer Modernisierung zum Einzug ein und freuen Sie sich auf ein besonderes Zuhause! Bedarfs-EA, Bj. 1953, Erdgas, EEK: F, 181,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10610973970 **€ 699.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Hainstadt.
Top Rendite - Bringen Sie Ihr Geld hier in Sicherheit!

Eine echte Kapitalanlage mit Top-Rendite. Voll vermietetes 6-Familienhaus mit ca. 365 m² Wohnfläche auf ca. 525 m² Grundstück. Marktgängige Wohnungsgrößen sichern langfristig gute Vermietbarkeit. Kfz-Stellplätze vorhanden. Kein Renovierungsstau! Verbrauchs-EA, Bj. 1973, Erdgas, EEK: D, 118 kWh/m²a.

ID: FIO-10610991050 **€ 489.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Zellhausen.
Kapitalanlage - Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand!

Sympathische 2-Zimmer ETW, vermietet, ca. 62,2 m² Wohnfläche in kleiner Wohneinheit. Garage mit zwei Doppelparker-Stellplätzen im Kaufpreis enthalten. Eine tolle Kapitalanlage für Einsteiger wie für Profis! Verbrauchs-EA, Bj. 1994, Erdgas, EEK: D, 127 kWh/m²a.

ID: FIO-10610982560 **€ 138.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
sparkasse.immo/seligenstadt

Bedarfs-EA / Verbr-EA = Bedarfsenergieausweis / Verbrauchsenergieausweis / EEK = Energieeffizienzklasse

Seligenstadt.
Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Ob für mehrere Generationen oder für die große Familie mit Platzbedarf - ca. 175 m² Wohnfläche und 8 Zimmer lassen keine Wünsche offen. Ihr neues Zuhause liegt mitten in Seligenstadt 5 Minuten von der Altstadt entfernt in einer ruhigen Seitenstraße. Das Grundstück bietet auf ca. 230 m² Fläche noch eine Scheune und eine überdachte Freifläche. Ihre perfekte Ausgangsbasis für urbanes Wohnen! Bedarfs-EA, Bj. 1920, Erdgas, EEK: G, 218,24 kWh/m²a.

ID: FIO-10611001900 **€ 399.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
lbs-immobilien.de/seligenstadt

Mainflingen.
Mit großem Grundstück und noch größeren Möglichkeiten!

Schnuckeliges Einfamilienhaus mit wundervoll großem Grundstück. Hier können Ihre Kinder spielen und toben, ca. 646 m² Grundstück, darauf ein erweiterungsfähiges Einfamilienhaus mit Anbau. Aktuell beträgt die Wohnfläche ca. 98 m², doch alleine der Speicher bietet noch sehr viel ungenutzten Raum. Lieber doch ein Neubau - warum nicht auf diesem Grundstück? Bedarfs-EA, Bj. 1901, Erdgas, EEK: H, 329,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611002790 **€ 299.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
lbs-immobilien.de/seligenstadt

Seligenstadt.
Totales Wohnglück in traumhafter Lage

Junges Reihenendhaus - perfekt in Lage und Größe für junge Familien. Ca. 139 m² Wohnfläche im EG, OG und DG bieten viel Raum, die große überdachte Terrasse besonders im Sommer ein en perfekten Platz für die Freizeit. Eine Garage schließt am Garten an und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Das Haus ist ab dem 01.12.2018 bezugsfrei. Verbrauchs-EA, Bj. 2001, Erdgas, EEK: D, 121,0 kWh/m²a.

ID: FIO-10611018870 **€ 449.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
lbs-immobilien.de/seligenstadt

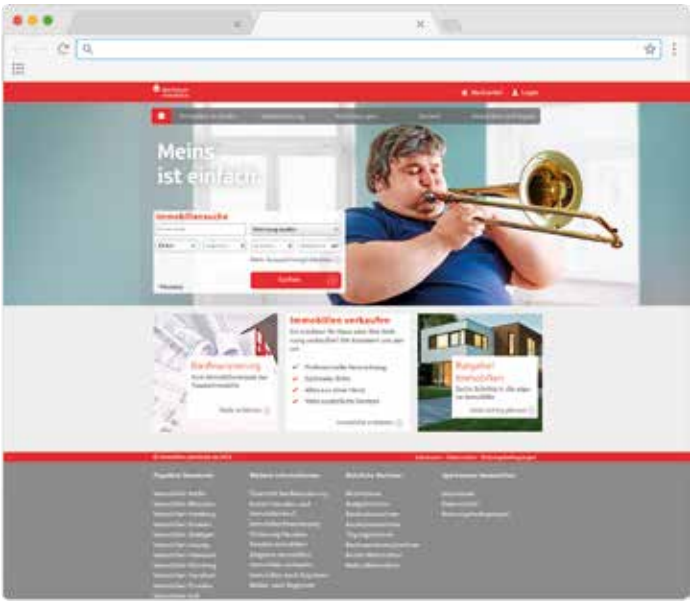
Ihr rundum-sorglos-Paket: Vermietetes Reihenhaus als Kapitalanlage

Rödermark-Waldacker: Zwei gut vermietete, junge Reihenhäuser, jew. 6 Zimmer, ca. 145 m² Wohnfläche. Familienfreundliche Grundrisse, gr. Terrassen und eigener Gartenanteil. Zwei Kfz-Stellplätze. WEG-geteiltes Grdstk.. Verbrauchs-EA, Bj. 2002, Erdgas, EEK: C, 75,1 kWh/m²a.

ID: FIO-10610992830 **€ 379.000,-**

Immobilien Seligenstadt
Telefon 06182 89459-0
lbs-immobilien.de/seligenstadt

Immobiliensuche Mit dem Sparkassen Immobilienportal.



In nur 3 Schritten gelangen Sie zu allen Informationen zu den in diesem Magazin abgebildeten Angeboten sowie von mehr als 30.000 Immobilien bundesweit von den Immobilienspezialisten Ihrer Sparkasse:

- Besuchen Sie das Sparkassen Immobilienportal unter www.s-immobilien.de
- Geben Sie die FIO-ID des Objektes in das Suchfeld ein. Sie finden diese ID links neben den Preisangaben.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, sind Sie bei unseren Maklern an der richtigen Adresse. Verlässlich, kompetent und direkt in Ihrer Nähe bieten wir Ihnen immer etwas mehr als andere: von der Immobilienvermittlung über die Finanzierung bis hin zur Versicherung.

Kaufpreise soweit nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.. Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

© DSV/Image Source/Westend61

So wichtig ist eine hohe Tilgung bei der Immobilienfinanzierung

Eine Immobilie zu kaufen ist derzeit sehr billig - zumindest, wenn es um die Zinsen geht. Die Preise für Wohnraum dagegen sind in vielen Regionen regelrecht explodiert. Wer also jetzt kauft, braucht oft einen hohen Kredit. Und das kann in der Zukunft zum Problem werden.

Eine Immobilie ist eine prima Geldanlage, denn sie ist wertbeständig. Wohneigentum ist in vielen Regionen Deutschlands sehr teuer geworden. Doch selbst wenn man in einer günstigeren Gegend eine Immobilie kaufen möchte, wird ein Käufer einen Kredit aufnehmen müssen, um sie abzuzahlen. Und da liegt das Problem: Zwar ist der Kredit sehr billig, wer aber nicht hoch genug tilgt, zahlt trotzdem ewig ab.

Beispiel: Eine günstige Wohnung kostet 100.000 €. Der Käufer hat 25 Prozent Eigenkapital. Er benötigt also einen Kredit in Höhe von 75.000 €. Den bekommt er schon ab etwa 2,5 Prozent Sollzins. Tilgt er mit nur 1 Prozent, zahlt er im Monat rund 220 € zurück. Das ist weniger, als viele Menschen monatlich für die Miete zahlen. Die Krux: Läuft die 15-jährige Zinsbindungsfrist aus, hat er noch eine Restschuld von über 60.000 €. Sind jedoch die Zinsen innerhalb dieser 15 Jahre gestiegen, kann der Käufer im schlimmsten Fall die monatlichen Raten nicht mehr bedienen. Tilgt er mit 2 Prozent, bleibt nach 15 Jahren eine Restschuld von knapp 48.000 € übrig. Die monatliche Rate liegt in diesem Fall bei rund 280 €. Kann der Käufer mit 3 Prozent tilgen, zahlt er 350 € im Monat und hat nach 15 Jahren noch eine Restschuld von etwa 35.000 €.

Eine teure Wohnung kostet 400.000 € aufwärts: Auch hier hat der Käufer 25 Prozent Eigenkapital. Er muss also ein Darlehen von 300.000 € aufnehmen. Seine Rate liegt bei einer Tilgung von nur 1 Prozent schon bei gut 875 €. Bei einer Tilgung von 2 Prozent zahlt er eine Rate von etwa 1.130 € - eine Summe, die sich längst nicht jeder leisten kann. Am Ende der Zinsbindungsfrist bleibt ihm dann eine Restschuld von über 190.000 €. Sollten die Zinsen bis zu diesem Zeitpunkt auf beispielsweise 5 Prozent gestiegen sein, muss er von da an bereits rund 1.500 € im Monat aufbringen, um mit nur 1 Prozent weiter zu tilgen. Steigen die Zinsen weiter, zahlt er dementsprechend mehr.

Fazit: Wenn Sie jetzt eine Immobilie kaufen wollen, lassen Sie sich von Ihrem Sparkassenberater genau durchrechnen, was Sie sich leisten können. Bedenken Sie schon heute die Folgen einer möglichen Zinssteigerung zum Ende der Zinsbindungsfrist, und tilgen Sie bei der Immobilienfinanzierung so hoch wie möglich.

© Deutscher Sparkassen Verlag GmbH

Herausgeber
Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH
MAIN TOWER
Neue Mainzer Straße 52-58
60311 Frankfurt/Main

Für Informationen, Anfragen und Besichtigungstermine zu den Immobilienangeboten aus diesem Heft kontaktieren Sie bitte die beim Objekt angegebene Geschäftsstelle.

Geschäftsführer
Dietmar Bohne, Werner Hoffmann
Handelsregister: B 12 695
Amtsgericht Frankfurt/Main

Kontakt
Telefon +49 69 605092-0
Telefax +49 69 619078
E-Mail info@sparkassen.immo

Umsetzung/Layout
Alexander Berg, Marketing
Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Wichtige Hinweise
Kaufpreise soweit nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt..

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Der Inhalt dieses Produktes ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder die Übernahme von Inhalten auf andere Webseiten sowie die Vervielfältigung auf Datenträger dürfen, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH erfolgen. Eine Weitervermarktung von Inhalten ist untersagt.

Texte und Bilder
Deutscher Sparkassen Verlag GmbH - Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Deutscher Sparkassen Verlag GmbH; Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH; fotolia.com. Alle Rechte vorbehalten

Bedarfs-EA / Verbr-EA = Bedarfsenergieausweis / Verbrauchsenergieausweis / EEK = Energieeffizienzklasse

Welche Immobilie passt zu mir?

© DSV/Image Source/Westend61

Der Kauf einer Immobilie kann eine sinnvolle Geldanlage sein. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie diese selbst nutzen oder vermieten. Mit Wohnung, Haus oder Mehrfamilienhaus investieren Sie langfristig auch in Ihre Zukunft. Der Markt bietet für jeden Geldbeutel etwas.

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie ist meistens eine gute Idee. Denn ihr Wert unterliegt nicht den Schwankungen an der Börse, man kann sie selbst nutzen oder vermieten – und dabei eine ordentliche Rendite erzielen.

Allerdings: Nicht jedes Objekt ist seinen Preis wert. Das wichtigste Kriterium beim Kauf einer Immobilie ist die Lage. Denn je besser sie ist, desto teurer kann die Wohnung oder das Haus vermietet oder zu einem späteren Zeitpunkt wieder verkauft werden. Sinnvoll ist es darum, in einer Region eine Immobilie zu kaufen, in der es nicht viel Leerstand gibt, und dann möglichst in einem angesagten Viertel. Sonst ist die Konkurrenz zu hoch, die Preise sind zu niedrig.

Für eine Wohnung entscheidet sich, wer noch nicht so viel Geld auf der hohen Kante hat, denn sie ist im Regelfall günstiger als ein Haus. Besonders begehrt ist hier die Kombination aus ruhiger Wohngegend und Nähe zum Zentrum. Wer eine Wohnung kauft, muss sich aber immer darüber bewusst sein, dass es Nachbarn und andere Eigentümer gibt. Man ist also nie alleine Herr im Haus, sondern muss sich mit anderen arrangieren. Das kann problematisch sein. Wichtig ist darum, dass die Zusammenarbeit mit dem Hausverwalter möglichst reibungslos funktioniert. Eine Wohnung in guter Lage lässt sich einfach verkaufen oder vermieten.

Häufig teurer als eine einzelne Wohnung ist ein Haus. Allerdings spielt auch hier die Lage eine wichtige Rolle. Hinzu kommt: Wohnungen in angesagten Städten wie Hamburg, München oder Frankfurt sind oft teurer als Häuser auf dem Land. Wer sich für den Kauf eines Hauses entscheidet, geht ein gewisses Risiko ein. Denn die zu erzielenden Mieteinnahmen stehen nicht immer in Relation zum gezahlten Kaufpreis. Aber: Der große Vorteil ist, dass der Käufer auch ein Grundstück mit erwirbt. Und selbst, wenn die Immobilie an Wert verliert, weil sich der Besitzer nicht ausreichend um sie kümmert, so bleibt der Wert des Grundstücks doch erhalten. Zumindest, wenn die Lage sehr gut ist.

Wer sehr viel Geld zurückgelegt hat, kann auch ein Mehrfamilienhaus kaufen. Damit erhöhen sich die Mieteinnahmen – aber auch das Risiko des Leerstands. Außerdem gibt es oft mit den Mietern Ärger. Der Verwaltungsaufwand für ein solches Objekt ist deutlich höher, als der für eine Wohnung. Also braucht der Eigentümer entweder Zeit und gute Nerven – oder einen Verwalter.

Wer keine Immobilie kaufen möchte, aber trotzdem von dieser Anlageform profitieren will, kann auch in einen offenen Immobilienfonds investieren.

Sprechen Sie unsere Immobilienmakler an - Sie beraten Sie gerne und ausführlich zu Ihren Wohnwünschen. Die Kontaktdaten finden Sie im Faltumschlag innen in dieser Broschüre.

© Deutscher Sparkassen Verlag GmbH

Kaufpreise soweit nicht anders angegeben zzgl. 5,95% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.. Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Wir verkaufen gerne Immobilien. Wenn Sie wollen, auch Ihre!

Die Sparkassen Finanzgruppe ist Deutschlands Makler Nr. 1 und seit vielen Jahren der größte und erfolgreichste Immobilienvermittler.

Überall vor Ort beraten und betreuen unsere erfahrenen Immobilien-Spezialisten Verkäufer und Käufer von Häuser, Wohnungen und Grundstücken.
Sie sind auf dem lokalen Markt zu Hause, haben aber auch über unser landes- und bundesweites Netzwerk in ganz Deutschland Zugriff auf die Immobilienangebote und direkten Kontakt zu Kaufinteressenten. Basis unseres Erfolges sind genaue Marktkenntnisse, kompetente Beratung und ein professioneller Service. Auch für Sie werden wir die Immobilie, die Sie schon lange suchen oder genau den richtigen Käufer für Ihre Immobilie finden.

Bei Ihnen oder bei uns - in einem ersten Gespräch sagen wir Ihnen, was wir für Sie tun können.
Bitte sprechen Sie uns an und fragen Sie uns! Dann erläutern wir Ihnen gerne umfassend unsere Leistungen und das natürlich unverbindlich. Der Verkauf oder Kauf einer Immobilie ist leider immer auch mit einer Menge Papierkram verbunden. Wir besorgen alle erforderlichen Daten, Fakten und Unterlagen. Und natürlich achten wir darauf, dass sämtliche Anforderungen erfüllt werden.

Professionelle Immobilienanalyse und Marktpreiseinschätzung.
Wir nehmen die Immobilie, ihre Lage und das Umfeld eingehend „unter die Lupe“ und ermitteln ihren marktgerechten Wert. Das ist der erste Schritt zum erfolgreichen Verkauf. Denn ist der Angebotspreis zu niedrig, verschenkt der Verkäufer Geld. Ist er aber zu hoch, macht das die Immobilie zum „Ladenhüter“.

Entwicklung einer individuellen Marketing- und Verkaufsstrategie.
Durch professionelle und gezielte Werbung setzen wir die Immobilie „in Szene“ - in den lokalen und regionalen Medien ebenso wie in den großen Internet-Portalen. Doch wenn es gewünscht wird, sprechen wir auch nur die bei uns vorgemerkten Kaufinteressenten an. Dann geht alles ganz diskret über die Bühne. Potenzielle Kaufinteressenten akquirieren wir auch im Rahmen der engen Zusammenarbeit mit unseren Immobilien-Partnern in der Sparkassen-Finanzgruppe. Das bedeutet: Wir sind zwar auf dem lokalen Markt zu Hause, aber immer auch deutschlandweit aktiv.

Vermeidung von Immobilientourismus, Schutz vor unliebsamen Überraschungen.
Bevor mögliche Käufer gemeinsam mit uns Ihre Immobilie besichtigen, haben wir geprüft, ob sie und die Immobilie auch wirklich „zusammenpassen“.

Das erspart Ihnen den lästigen „Besichtigungstourismus“ und Sie können sicher sein, dass es sich bei den Besuchern tatsächlich um ernsthafte, solvente Kaufinteressenten handelt.

Finanzierungsprüfung durch Bank- oder Sparkassenfinanzierungsberater
Unsere qualifizierte Beratung schützt Sie vor bösen Überraschungen.

Persönliche Betreuung mit festem Ansprechpartner.
Die Vermarktung einer Immobilie ist Vertrauenssache. Wir begleiten Sie dabei vom ersten Kontakt bis zur Unterschrift beim Notar.

Übergabe der Immobilie
Üblicherweise wird eine Immobilie erst nach Eingang der Zahlung des Kaufpreises an den Käufer übergeben. Auch dabei gibt es einiges zu beachten.

Wir stehen Ihnen dabei selbstverständlich auch zur Seite. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Ihre Ansprechpartner:

Bernd Beinemann
Immobilien Langen

Telefon 06103 3033145
Mobil 0174 7254009
bernd.beinemann@lbs-immobilien.de

Ralf Lorz
Immobilien Mühlheim

Telefon 06108 825750
Mobil 0151 27575999
ralf.lorz@lbs-immobilien.de

Harald Dunkel
Immobilien Seligenstadt

Telefon 06182 894590
Mobil 0171 2157003
harald.dunkel@lbs-immobilien.de

Meins ist einfach.

LBSi-ht-32614048 08/2017 5.500 AB

Weil die Sparkasse hilft, Ihre Wunschimmobilie zu finden und zu finanzieren.

Viele Angebote zuerst auf
sls-direkt.de/immobilien

sls-direkt.de/immobilien

Wenn's um Geld geht
Sparkasse Langen-Seligenstadt