



KUNDENMAGAZIN



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**

ENERGIEEINSPAR- VERORDNUNG 2014

Auswirkungen der im Mai 2014
inkrafttretenden Verordnung auf
Bestandsimmobilien und der Vor-
lagepflicht von Energieausweisen

MEHR AUF SEITE 12

RAUCHMELDER RETEN LEBEN

Alle wichtigen Informationen
zur Rauchmelderpflicht in
Bayern und Hessen

MEHR AUF SEITE 15

SIE MÖCHTEN EINEN MAKLER BEAUFTRAGEN?

Checken Sie mit unserer Makler-
Vergleich-Checkliste den Service
Ihres Maklers!

MEHR AUF SEITE 11

GRUNDERWERBSTEUER STEIGT ABERMALS IN HESSEN

Die hessische Landesregierung
plant eine erneute Grunderwerb-
steuererhöhung vorraussichtlich
ab 01.01.2015

MEHR AUF SEITE 02

BESICHTIGEN WIRD VIRTUELL
Erleben Sie Immobilien in 3D
als virtuelle ONLINE Besichtigung
INFOS AUF SEITE 04

Ein kostenloses Exemplar
anfordern unter
anfrage@dieburg-immobilien.de



Find us on
Facebook

Besuchen Sie uns:
www.fb.com/dietz.immobilien



Zahl des Jahres 2013: 183 Mrd. Euro

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland private und gewerbliche Immobilien im Wert von über 183 Mrd. Euro verkauft. Stellt sich die Frage: ist diese Zahl gut oder schlecht? Was sagt diese Zahl über den deutschen Immobilienmarkt aus? Nun, faktisch sind es etwa 15 Mrd. mehr als im Jahr 2012 und sogar 18 Mrd. mehr Umsatz als 2011. Diese Entwicklung spiegelt die seit 2010 wieder deutlich steigende Nachfrage nach Immobilien am deutschen Markt wieder. Betrachten wir die Entwicklung seit 2007 in Zahlen:

2007: 174 Mrd. €	2008: 160 Mrd. €	2009: 135 Mrd. €
2010: 148 Mrd. €	2011: 165 Mrd. €	2012: 168 Mrd. €
2013: 183 Mrd. €	Quelle: Immobilienverband Deutschland (kurz: IVD)	

Die o.g. Umsätze beziehen sich auf den Wert aller verkauften Wohn- und Gewerbeimmobilien im betrachteten Jahr. Beleuchtet man die absoluten Verkaufszahlen etwas genauer, so stellt man fest, dass vor allem der Anteil gewerblicher Immobilienverkäufe seit Beginn der Finanzkrise von 2007 bis 2009 massiv zurückgegangen ist, während private Immobilien-transaktionen im gleichen Zeitraum nur leicht zurückgingen.

Erneute Grunderwerbsteuererhöhung in Hessen zeichnet sich ab

Mit einem regelrechten Immobilien-Run ist zumindest in Hessen gegen Jahresende zu rechnen, da die schwarz-grüne Landesregierung in ihrem am 23.12.2013 beschlossenen Koalitionsvertrag eine weitere Grunderwerbsteuererhöhung zum 01.01.2015 von 5% auf 6% plant. Bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro bedeutet dies Mehrkosten von 3.000 Euro. Bereits zum 01.01.2013 wurde die Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5,0% angehoben. Eine erneute Erhöhung bedeutet somit eine beinahe Verdopplung der Steuerlast innerhalb von nur 2 Jahren. Wird die geplante Steuererhöhung tatsächlich durchgeführt, gehört Hessen zu den TOP 3 Bundesländern mit den höchsten Steuersätzen neben Schleswig-Holstein (6,5 %) und Berlin (6%).

Um das Gesamtausmaß der künftigen Steuerlast in Zahlen auszudrücken, folgendes Rechenbeispiel: Die Grunderwerbsteuer für eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro betrug bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages per 31.12.2012 noch „moderate“ 10.500 Euro. (3,5 % vom Kaufpreis). Nach Erhöhung der Steuer zum 01.01.2015 würden für die gleiche Immobilie schon 18.000 Euro (6 % vom Kaufpreis) vom Fiskus aufgerufen.

Einzig und allein der Freistaat Bayern scheint kein Interesse an höheren Steuereinnahmen zu haben. Die Grunderwerbsteuer liegt zurzeit bei, gemessen am Ländervergleich, mageren 3,5 %.

Wie sind die Aussichten für das Immobilienjahr 2014?

Die Immobilienbranche sieht dem Wirtschaftsjahr 2014 äußerst positiv entgegen, bereits das erste Quartal 2014 lässt viel Positives für die Zukunft vermuten. Allein im Januar 2014 konnte die Bettina Dietz Immobilien GbR Immobilien im Wert von ca. 2,35 Mio. Euro erfolgreich verkaufen. Eine deutliche Steigerung der Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurde hierbei verzeichnet. Wir gehen zur Zeit davon aus, dass die 183 Mrd. Euro aus 2013 dieses Jahr wahrscheinlich sogar übertroffen werden.

Auch die steigenden Steuersätze in Bezug auf den Erwerb von Eigentum werden die positive Transaktionskurve wohl nur wenig beeinflussen können, da das allgemeine Zinsniveau für Baukredite erfreulicherweise weiterhin äußerst niedrig bleibt. Der vom IVD ermittelte Erschwinglichkeitsindex liegt auf einem historisch niedrigen Niveau von 127,2. Der Index gibt Aufschluss darüber, wieviel Prozent eines Haushaltseinkommens unter gegenwärtigen Marktbedingungen für Zins- und Tilgungsleistungen aufgebracht werden muss. Dabei vereint der Index die Faktoren Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammen. Bei einem Wert von 100 muss der betreffende Haushalt 25 % seines Monatseinkommens für Zins- und Tilgungsleistungen aufbringen. Bezogen auf den aktuellen Indexwert von 127,2 bedeutet dies eine Belastung des Monatseinkommens von 19,7 %.

Unsere Empfehlung: Nutzen Sie die Niedrigzinsphase um sich Ihren Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Nie war der Immobilienerwerb „günstiger“. Investieren Sie die gesparten Zinszahlungen lieber in höhere Tilgungsraten oder vereinbaren Sie mit Ihrem Kreditgeber die Möglichkeit zur Sondertilgungen. Dies verkürzt die Kreditlaufzeit maßgeblich.

Sie interessieren sich für eine günstige Finanzierung?

Profitieren Sie von unseren cleveren Partnerkonditionen mit unserem Kooperationspartner der Raiffeisenbank Schaafheim eG. Alle Infos unter Tel.: 0800 – 811 0 711 (kostenfreie Rufnummer).

Bettina Dietz

Bettina Dietz
Geschäftsführerin

Patrick Dietz

Patrick Dietz
Geschäftsführer

BABENHAUSEN

VERKAUFT



Helle 3 Zimmer Wohnung zum günstigen Preis mit Balkon und Garage!

3 Zimmer, ca. 91,50 m² Wohnfl., ca. 20 m² Nutzfl., 1 Etage, Baujahr 1990, großer Balkon, 2 Schlafzimmer, Garage und Stellplatz, Dusche und Wanne

Kaufpreis: 135.000 €

GROSS-UMSTADT



Tiptop! Barrierefreie Neubau-Terrassen-Wohnung in zentraler Lage!

4 Zimmer, ca. 112 m² Wohnfl., Aufzug für das ganze Haus, Terrasse mit eigenem Garten, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, Fußbodenheizung, Baujahr 2014, insgesamt 5 Parteien

Kaufpreis 285.000 €

BABENHAUSEN

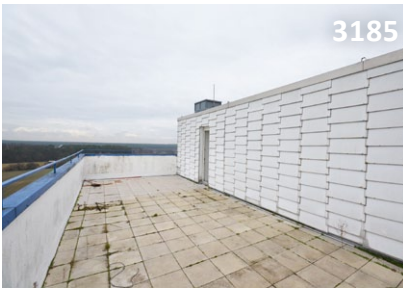


Für Liebhaber! Bauernhaus mit Nebengebäuden in der Altstadt

Ca. 107 m² Wohnfl., 5 Zimmer, 200 m² Nutzfl., Einbauküche inkl., Innenhof, Garage mit Grube, Gäste-WC, div. Nebengebäude für Ihr Hobby, Viessmann-Gas-Zentralheizung

Kaufpreis 219.000 €

BABENHAUSEN



Günstige Penthousewohnung – über den Dächern von Babenhausen!

4 Zimmer auf ca. 107 m² Wohnfl., große Dachterrasse, EBK inkl., Tageslichtbad mit Wanne, Baujahr 1966, eigener Keller, Treppenhausreinigung, Mehrfamilienhaus mit Aufzug

Kaufpreis 49.000 €

GROSS-UMSTADT



Super für den Kapitalanleger! Voll vermietetes 4-Familienhaus

9 Zimmer, 285 m² Wohnfl., ca. 480 m² Grundstücksfl., 21.240 € Jahresnettokaltmiete, Baujahr 1995, Terrasse, Balkone, überall Fußbodenheizungen, 6 PKW-Stellplätze, zufriedene Mieter

Kaufpreis 470.000 €

MESSEL



Perfekte Immobilie für begabte Handwerker auf 806 m² großem Grundstück

Baujahr 1800, 5 Zimmer auf ca. 100 m² Wohnfl., Gas-Heizung BJ 2012, sofort frei, Tageslichtbäder, Nebengebäude (sanierungsbedürftig)

Kaufpreis 137.000 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95% Maklerprovision.

ZU VERKAUFEN
kostenlose Hotline 0800 811 0 711



NEU ERLEBEN SIE IMMOBILIEN IN 3D ALS VIRTUELLE ONLINE BESICHTIGUNG

Seit einiger Zeit bieten wir unseren Kunden bei ausgewählten Immobilien Besichtigungstermine rund um die Uhr, 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche, an.

Wie das geht? Nun, wie wir wissen haben viele Immobilieninteressierte nur wenig Zeit um Besichtigungstermine wahrzunehmen. Fast Jeder geht einer geregelten Arbeit nach und steht daher tagsüber meist nicht für Termine zur Verfügung, wodurch die Zeitspanne für mögliche Besichtigungstermine in der Regel zwischen 16 und 20 Uhr am Nachmittag liegt. Verständlicherweise möchte jeder Suchende sobald er eine vermeintlich passende Immobilie entdeckt hat auch schnellstmöglich besichtigen. Daher sind Termine zur Rush-Hour im bereits erwähnten Zeitfenster erfahrungsgemäß sehr schnell belegt. Um so ärgerlicher ist es sowohl für Interessenten als auch Immobilieneigentümer, wenn sich dann bei der Besichtigung vor Ort herausstellt, dass die Immobilie aufgrund von Aufteilung, starker Schrägen oder einem zu kleinen Badezimmer überhaupt nicht in Frage kommt. Obwohl wir versuchen jede Immobilie so detailliert beschrieben bzw. bebildert wie nur irgendwie möglich darzustellen, ist dies leider auch mit hochwertigen Objektfotos nicht immer möglich. Fotos vermitteln selten ein angemessenes Raumgefühl, eine 360 Grad Besichtigungstour bietet echtes realitätsnahes Bild.

**Sie interessieren sich für eine virtuelle Besichtigungstour?
Rufen Sie uns an unter
Tel.: 0800 - 811 0 711 (kostenfreie Hotline)**

Mit unseren virtuellen 360 Grad Besichtigungstouren bieten wir Interessenten die Möglichkeit unsere Objekte aus einer realistischen Perspektive zu besichtigen ohne überhaupt einen Termin vereinbaren zu müssen. Ein weiterer Vorteil: Interessenten können selbst bestimmen, wie lange und wie oft Sie sich einen bestimmten Raum ansehen. Die Immobilie kann innerhalb der Tour beliebig oft besichtigt werden. Besondere Immobilien verdienen den besten Preis und eine besondere Form der Präsentation. Mit dieser innovativen Präsentationsform ist es uns gelungen die Anzahl realer Besichtigungstermine vor Ort um bis zu 70 % zu reduzieren, eine immense Zeitersparnis sowohl für Eigentümer und Interessenten. Auch die Vermarktungsdauer konnte bei vielen Objekten um bis zu 50 %, gegenüber vergleichbarer Häuser ohne Besichtigungstour, reduziert werden.

Kein Wunder, denn neben der virtuellen Besichtigungstour, stehen auch ein aussagekräftiges detailliertes Exposé sowie Grundrisse sofort zur Verfügung. Insbesondere bei Finanzierungsgesprächen mit Banken kann sich der Berater bereits im Erstgespräch mit dem Kunden ein Bild über die Beschaffenheit der Immobilie machen. Dabei bleibt die Privatsphäre des Kunden geschützt. Interessenten müssen sich auch für eine Online Besichtigung mit vollständiger Anschrift und privater Telefonnummer registrieren. Nach der Erstregistrierung eines Neukunden erfolgt ein Gespräch durch einen Mitarbeiter unseres Maklerbüros mit dem Kunden um Details zu seiner Immobiliensuche und seinen Verhältnissen zu erfahren. Erst danach wird der registrierte User Account für die Besichtigungstour durch unser Büro freigegeben.



DIEBURG



2896

**SUPER FÜR
KAPITAL-
ANLEGER**

**Repräsentative Gewerbeimmobilie mit
Ausstellungsfläche und Büroräume in
1 A Lage** Ca. 1581 m² Gewerbefl., ca.
150 m² Nutzfl., ca. 2843 m² Grundstücks-
fl., 3 Geschosse, WCs, derzeit vermietet,
Jahresnettomieteinnahme 79 680 €
ca. 40 PKW Abstellplätzen
Kaufpreis 1.150.000,00 €

OBER-KINZIG



2774

**Perfektes Baugrundstück für den
Odenwald-Liebhaber**
700 m² Grundstücksfl.,
leichte Hanglage, Ortsrandlage
Kaufpreis 39.000 €

LANGSTADT



2772

**Vollerschlossenes Baugrundstück im
ruhigen Ortsteil von Babenhausen**
Ca. 312 m² Grundstücksfl., Bebauung
von ca. 8 x 10m oder 9 x 9m möglich,
Vollgeschoss + ein ausgebautes Dach-
geschoss (Satteldach) möglich
Kaufpreis 65.000 €

EPPERTSHAUSEN



VERKAUFT

**Rarität!
Liebhaber Immobilie in Alleinlage!**
9 Zimmer, ca. 300 m² Wohnfl.,
ca. 2.796 m² Grdst., ca. 100 m² Nutzfl.,
Baujahr 1928, 8 Schlafzimmer, Einlieger-
wohnung, Kamin, 5 Parkflächen,
2 Badezimmer, Gäste-WC, direkt im Wald
Kaufpreis: 349.000 €

BABENHAUSEN



3025

**Terrassenwohnung mit großem Garten
im jungen Mehrfamilienhaus**
2 Zimmer, ca. 64 m² Wohnfl., eigener
Garten, 6 PKW-Stellplätze, vermietet für
450 € Kaltmiete / Monat, Baujahr 1996,
12 Wohneinheiten, gemeinschaftlicher
Waschkeller, eigener Kellerraum, 10cm
Außenfassadedämmung
Kaufpreis 115.000 €

BABENHAUSEN



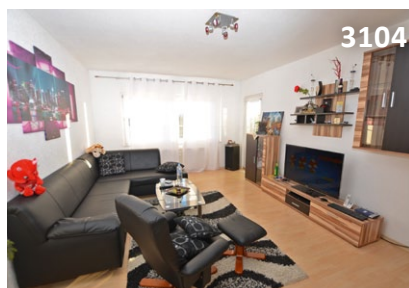
3106

**Freie 2 Zimmer Terrassenwohnung mit
Gartenanteil und PKW-Außenstellplatz**
2 Zimmer auf ca. 61,3 m² Wohnfl.,
eigener Gartenanteil, heller Wohnbe-
reich mit offener Küche, Bad mit Dusche,
12 Wohneinheiten, gemeinschaftlicher
Waschkeller, eigener Kellerraum,
10cm Außenfassadedämmung
Kaufpreis 99.000 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95% Maklerprovision.

ZU VERKAUFEN
kostenlose Hotline 0800 811 0 711

BABENHAUSEN



3104

Ihre erste Immobilie! Großzügige Wohnung mit Süd-Loggia 2 Zimmer, ca. 67 m² Wohnfl., Loggia SÜD-Ausrichtung und Fernblick, Tageslichtbad mit Wanne, 5. OG eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug, Hausmeister & Rundumservice, eigener Stellplatz und Kellerraum
Kaufpreis 48.000 €

LÄMMERSPIEL



1026

2 Zimmer Eigentumswohnung mit kleiner Garage, ideale Kapitalanlage od. auch zur Eigennutzung Ca. 68 m² Wohnfl., 2 Zimmer, Tiefparterre, Wohn- & Essbereich mit offener Küche, offener Kamin, Bad mit Eckbadewanne, Hausgeld 187 € / Monat, Gas- Fußbodenheizung, Garage
Kaufpreis 89.000 €

EPPERTSHAUSEN



2721

Interessante Wohnung in ruhiger Lage in Eppertshausen!
3 Zimmer, ca. 80 m² Wohnfl., ab den 01.04.2014 frei, Süd-Balkon, Baujahr 1973, Hausgeld 290 € / Monat, Garage, Dachboden, eigener Kellerraum, Öl-Zentralheizung Baujahr 2010
Kaufpreis 115.000 €

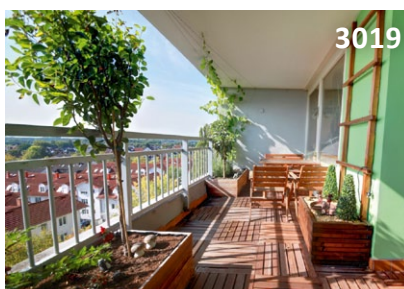
BABENHAUSEN



2840

Preislich interessante Eigentumswohnung für die Familie mit Süd-Balkon
4 Zimmer, ca. 105 m² Wohnfl., Einbauküche, Balkon, optionale Garage mit Abstellraum für 5.000 €, Tageslichtbad mit Wanne, Hausmeister, Aufzug
Kaufpreis 67.000 €

NIEDER-RODEN



3019

3 Zimmer Maisonettenwohnung mit Designer-Bad und T-Garagenstellplatz
Ca. 93 m² Wohnfläche, Hausgeld 388 € / Monat, 7. Obergeschoss, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Tageslichtbad mit Wanne, sonniger Balkon, Tiefgaragenstellplatz
Kaufpreis 99.900 €

BREUBERG



VERKAUFT

Einfamilienhaus mit gewissem Charme
6 Zimmer, 175 m² Wfl., 613 m² Grst., Bj. 1982, Öl-Zentralheizung, 5 Schlafzimmer, Dachterrasse, Garten, 2 Garagen, Gäste-WC, uvm.
Kaufpreis 280.000 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95 % Maklerprovision.



MOSBACH



2559

Stabile Kapitalanlage! Voll vermietetes 4-Familienhaus in Feldrandlage

2 x 2-Zimmer und 2 x 4-Zimmer, insg. ca. 327 m² Wohnfl., ca. 1.164 m² Grundstücksfl., Baujahr 1990, Terrassen, Gäste-WCs, Tageslichtbäder, Car-Port, 20.520 € Jahresnettokaltmiete

Kaufpreis 395.000 €

WERSAU



2985

6 Familienwohnhaus in Feldrandlage, inklusive ca. 600 m² Baugrundstück

Ca. 420 m² Wohnfl., ca. 1.563 m² Grundstücksfl., Baujahr 1973, sanierungsbedürftig, Aufteilung pro Whg: 3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfl., Wannenbad, Balkon, 1 Stellplatz, DG ausbaufähig

Kaufpreis 395.000 €

MAINFLINGEN



2581

Freistehendes 3 Familienhaus auf 791 m² Grundstück 10 Zimmer auf ca. 229 m² Wohnfl., ca. 85 m² Nutzfl., ca. 749 m² Grundstücksfl., großer Garten, komplett vermietet, Jahresnettokaltmiete 17.520 €, Baujahr 1907, Gasheizung Baujahr 2006, Teilunterkellert, Garage

Kaufpreis 349.000 €

NIEDERMITTLAU



2944

TOP moderner Bungalow – Wohnen auf einer Ebene bis ins hohe Alter 4 Zimmer, 122 m² Wohnfl., 40 m² Nutzfl., 480 m² Grundstücksfl., Garten, Car-Port, PKW-Stellplatz, EBK, Moderne Gas-Brennwertheizung, Mod. TGL-Bad mit Wanne & Dusche, Gartenhaus inkl., Dachboden, Fußbodenheizung, 16 cm Wärmedämmung, 3 fach verglaste Fenster mit elektr. Rollos **Kaufpreis 299.000 €**

GROSSOSTHEIM



VERKAUFT

Nutzen Sie die Niedrigzinsphase! Vermietetes Einfamilienhaus Jetzt kaufen später einziehen!

5 Zimmer, ca. 110 m² Wohnfl., ca. 256 m² Grdst., ca. 45 m² Nutzfl., 4 Schlafzimmer, Kamin, Tageslichtbad, Garage, Keller

Kaufpreis: 149.000 €

- ANZEIGE -



Sie wollen verkaufen oder vermieten?

Hier könnten wir auch Ihre Immobilie anbieten.

Informieren Sie sich kostenfrei unter 0800 811 0 711.

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95% Maklerprovision.

ZU VERKAUFEN

kostenlose Hotline 0800 811 0 711

GEWERBEPARK BABENHAUSEN



1376

Über 16.000 m² provisionsfreie Büro- und Lagerflächen – ab 3 Euro/m² zu vermieten!

Diese Flächen sind teilbar ab ca. 250 m² Fläche. Ziehen Sie in den Gewerpark Babenhausen – wir bieten Ihnen Gewerbeflächen aller Art und Größen, provisionsfrei bereits ab 3 € je Quadratmeter Fläche. Es stehen über 13 000 m² Produktions-

und Lagerflächen zur Verfügung. Diese Flächen sind teilweise beheizbar und mit Sanitärräumen ausgestattet. Dazu stehen weitere 3000 m² Büroflächen zur Verfügung. Des Weiteren verfügt der Gewerpark über Freiflächen/ Lagerflächen und genügend Parkflächen. Die Räumlichkeiten liegen verkehrsgünstig direkt an

einer Landesstraße am südlichen Ortsausgang von Babenhausen. Es können für Sie Flächen individuell aufgeteilt werden. Zur Pflege und Instandhaltung des gesamten Anwesens steht ein Hausmeister zur Verfügung.

Näheres auf Anfrage in unserem Büro.
Mietpreise ab 3 €/m² zzgl. ges. MwSt.

KLEESTADT



3003

Super gemütliche 3-Zimmerwohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus

3 Zimmer auf ca. 74 m² Wohnfl., Bad mit Wanne und Dusche, ab den 01.04.2014 frei, ca. 15 m² großer Kellerraum, ruhige Lage, Außenstellplatz, gemeinschaftliche Waschküche, Gartenmitbenutzung

Kaufpreis 99.000 €

SCHLIERBACH



Romantische Hofreite mit Wohlfühlfaktor!

Diese wunderschöne Hofreite befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Schaafheim, ca. 180 m² Wohnfl. und 800 m² Grundstücksfl. mit: Wohnzimmer, Kaminzimmer, (3-)4 Schlafräume, Dachstudio, Wannenbad, Bad mit Dusche, Werkstatt, Scheue, Stallungen uvm. Gut modernisiert **Kaufpreis 245.000 €**

NIEDER-RODEN



3018

3 Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon im Mehrfamilienhaus

3 Zimmer auf ca. 84 m² Wohnfl., 7. Obergeschoss, Aufzug, Hausgeld 367 € / Monat, innenliegendes Bad mit Wanne, Balkon, Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis 79.900 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95 % Maklerprovision.



URBERACH



Immobilie mit Platz für 3 Generationen!

10 Zi., 220 m² Wohnfläche, 659 m² Grundst., 55m² Nutzfl., Bj.: 1930, 2006 modernisiert, 7 Schlafzi., 4 Bäder, Garten, Terrasse, ruhige Lage

Kaufpreis: 369.000 €

BABENHAUSEN

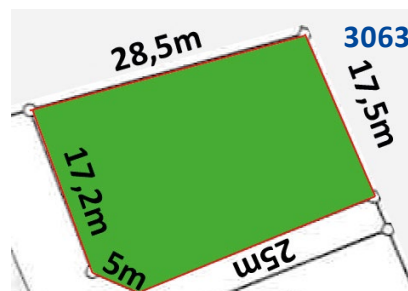


Bungalowwähnliches Einfamilienhaus – zentrumsnah

5 Zi., 135 m² Wfl., 591 m² Grundst., Bj. 1970, 1988 modernisiert, 4 Schlafzimmer, Gäste-WC, TGL-Bad mit Wanne und Dusche, Garten, Garage

Kaufpreis 240.000 €

GROSSOSTHEIM



Herrliches Baugrundstück in Zentrumsnähe

536 m² Grundstücksfläche, Bebauung nach Bebauungsplan, Mischgebiet, voll erschlossen, gewerblich nutzbar

Kaufpreis: 149.500 €

MESSEL



Günstiges Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage

3. Zi., 135 m² Wohnfläche, 248 m² Grundstück, grundsaniert 1990, Innenhof, Car-Port, kleines Nebengebäude, Pflegeleichter Garten!

Kaufpreis: 225.000 €

BABENHAUSEN



Baugrundstück in rarer Babenhäuser Feldrandlage

421 m² Grundstück, voll erschlossen, Bebaubar nach Bebauungsplan, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, 2 Vollgeschosse möglich

Kaufpreis: 124.195 €

EPPERTSHAUSEN



Bauträgergrundstück für Mehrfamilienhaus

588 m² Grundstück, bebaubar nach § 34 BauGB, voll erschlossen

Kaufpreis: 155.000 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95% Maklerprovision.

ZU VERKAUFEN
kostenlose Hotline 0800 811 0 711

SCHAAFHEIM



3164

IHRE neue TRAUMIMMOBILIE! Freistehendes Energiesparhaus in ruhiger Lage

5 Zimmer, ca. 158 m² Wohnfl., ca. 405 m² Grundstücksfl., Baujahr 2008, Gäste-WC, Tageslichtbäder, Fußbodenheizung (Erd-Wärme-Pumpe), Carport, Keller-raum mit Möglichkeit für eine Sauna

Kaufpreis 449.000 €

MÜHLHEIM



3167

Moderne 2 Zimmer ETW im gepflegten 9 Familienhaus

Ca. 45,3 m² Wohnfl., vermietet, 5.040 € Jahresnettokaltmiete, Einbauküche, sonnigen Balkon, Stellplatz, gemeinschaftliche Waschküche

Kaufpreis 99.000 €

ROSSDORF



2770

Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garage und großem Grundstück

6 Zimmer, ca. 130 m² Wohnfl., ca. 585 m² Grundstücksfl., freistehend, Baujahr 1953, Gas-Zentralheizung Firma Viessmann Baujahr 1997, Garage, Nebengebäude

Kaufpreis 210.000 €

HASSENROTH



3157

Ideal für Immobilieneinsteiger! Helle 3-Zimmer-Wohnung für den Single oder das Paar!

3 Zimmer auf ca. 65 m² Wohnfl., Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Hausgeld 206€ / Monat, Fliesen und Laminat, PKW-Stellplatz, eigener Kellerraum

Kaufpreis 93.000 €

GROSS-ZIMMERN



2766

Großes Einfamilienhaus mit ELW, Garagen und Garten

10 Zimmer auf ca. 180 m² Wohnfl., Möglichkeit 2. Einliegerwhg., 3 Garagen, Garten + Innenhof, Vorderhaus ist vermietet, Tageslichtbäder, Baujahr 1904, Öl-Zentralheizung

Kaufpreis 299.000 €

DIEBURG



1380

KfW-30 Haus mit Wärmepumpe in HAMMER-Feldrandlage

5 Zi., 125 m² Wfl., 633 m² Grundstück, gehobene Ausstattung, 2 Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, 3-4 Schlafzimmer, voll unterkellert, Einbauküche INKLUSIVE

Kaufpreis: 449.000 €

Alle Angebote verstehen sich zzgl. 5,95 % Maklerprovision.





UNSERE MAKLER VERGLEICH CHECKLISTE!

Überprüfen Sie **vor Beauftragung** eines Immobilienmaklers, welche Leistungen er Ihnen bietet!
Wir von Bettina Dietz Immobilien garantieren Ihnen während der gesamten Vertragslaufzeit folgende Leistungen (für Sie als Eigentümer kostenfrei):

Kostenlose Ermittlung des Marktwertes Ihrer Immobilie direkt vom Profi	Dietz ☒ andere Makler ☐	Nutzen Sie unseren professionellen Übergabeservice	Dietz ☒ andere Makler ☐
Erarbeitung eines aussagekräftigen hochwertigen Exposés	Dietz ☒ andere Makler ☐	Seit Einführung der Energieausweispflicht in 2008 / 2009 erstellen wir bei Auftragserteilung kostenlos einen Energieausweis für Ihre Immobilie.	Dietz ☒ andere Makler ☐
Zielgruppengerechte individuelle Marketingstrategie	Dietz ☒ andere Makler ☐		
Erstellung professioneller Fotos und Videos mit Vollformat-Kameratechnik inkl. digitaler Bildbearbeitung	Dietz ☒ andere Makler ☐	NEU Social Media Marketing, wir werben Ihre Immobilie in sozialen Netzwerken (z.B. Facebook), Infos unter: www.facebook.com/dietz.immobilien	Dietz ☒ andere Makler ☐
Exposéversendung direkt an ausgewählte Interessenten mit übereinstimmenden Suchkriterien	Dietz ☒ andere Makler ☐	Auf Wunsch erhalten Sie als Verkäufer einen Zugang zu unserem Objekt-Tracking. Über das Internet können Sie sich 24 Stunden täglich, über unsere Vermarktungsaktivitäten informieren. Das schafft Transparenz.	Dietz ☒ andere Makler ☐
Objektpräsentation in allen relevanten Immobilienportalen (14 verschiedene Portale)	Dietz ☒ andere Makler ☐		
Objektpräsentation in auflagenstarke Printmedien (Tageszeitungen, Immobilienmagazinen usw.)	Dietz ☒ andere Makler ☐	Wir lassen in Absprache mit Käufer und Verkäufer einen neutralen unparteiischen Kaufvertrag vorbereiten	Dietz ☒ andere Makler ☐
Objektpräsentation in Schaufenstern bei Banken (Raiffeisenbank Schaafheim eG und Volksbank eG Eppertshausen) und in Fußgängerzonen	Dietz ☒ andere Makler ☐	Wir prüfen vor Vertragsunterzeichnung die Bonität Ihres Käufers, dies schützt Sie vor unangenehmen Überraschungen	Dietz ☒ andere Makler ☐
Erstellung professioneller Verkaufsschilder / Verkaufsgalgen (auf Wunsch)	Dietz ☒ andere Makler ☐	Wir unterstützen Ihren Käufer wirksam bei seiner Finanzierung. Wir kooperieren mit mehreren starken Kreditinstituten aus der Region und helfen bei jeder Frage rund um die Finanzierung bis hin zum unterschriebenen Darlehensvertrag.	Dietz ☒ andere Makler ☐
Unser Immobilienberater team ist professionell ausgebildet und nimmt regelmäßig an internen und externen Schulungen und Seminaren teil	Dietz ☒ andere Makler ☐	Wir übernehmen für Sie Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer	Dietz ☒ andere Makler ☐
Fehlende oder verlorene Unterlagen beschaffen wir selbständig bei den entsprechenden Behörden und Ämtern.	Dietz ☒ andere Makler ☐	Wir bilden Betriebswirte aus! Wir sind ein von der Berufsakademie Mannheim zertifizierter Ausbildungsbetrieb für den betriebswirtschaftlichen Studiengang Immobilienwirtschaft. Wir bieten Ihnen daher stets aktuelles Know-How!	Dietz ☒ andere Makler ☐
Mit zwei Bürostandorten sind wir stets in Ihrer Nähe und persönlich für Sie da	Dietz ☒ andere Makler ☐		

NEUE REGELUNGEN ZUR VORLAGE VON ENERGIEAUSWEISEN



Es ist soweit ab 01. Mai 2014 tritt die Energieeinsparverordnung 2014 in Kraft. Was sich zukünftig für Immobilienanbieter von Wohngebäuden ändert:

Bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie müssen in kommerziellen Immobilienanzeigen folgende Angaben in der Verkaufsanzeige enthalten sein:

- Art des Energieausweises (Verbrauchs-, oder Bedarfsausweis)
- Der entsprechende Energiekennwert (Endenergiebedarf, Endenergieverbrauchs-kennwert)
- Die wesentlichen Energieträger (Öl, Gas, Strom, etc.)
- Das Baujahr des Gebäudes
- Die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse

Die Energiekennwerte sind nicht wie bisher auf die Gebäudenutzfläche sondern auf die Wohnfläche des Gebäudes zu beziehen. Durch die künftige Angabe der Energieeffizienzklasse werden Energieausweise an die bereits etablierte Energieklassifizierung von Elektrogeräten (Kühlschränke, Waschmaschinen etc.) annähert. Hierbei soll die Bedeutung des Energieausweises als Informationsinstrument für Verbraucher weiter gestärkt werden.

NEU: Verkäufer und Vermieter werden künftig verpflichtet den Energieausweis an Käufer bzw. neue Mieter zu übergeben: Das bloße „auf Verlangen zugänglich machen“ wie es im alten Gesetz zu lesen war, soll künftig nicht mehr ausreichen.

Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung dem Interessenten vorgelegt werden.

Was sich für Eigentümer von Wohngebäuden im Bestand ändert:

Doch auch für Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden gibt es Änderungen. Sogenannte Konstant-Temperaturheizkessel dürfen nach 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies bedeutet, dass Heizkessel die vor 1985 eingebaut wurden, bis spätestens 2015 ausgetauscht werden müssen. Bislang galt die Modernisierungspflicht nur für Heizkessel die vor 1978 eingebaut wurden. Doch wie bei fast jeder Novelle gibt es auch hier wiederum Ausnahmen von der Regel: Eigentümer, die Ihre Immobilie bereits vor dem 01. Februar 2002 selbst bewohnt haben, sind von der Erneuerungspflicht ausgenommen. Erst bei Verkauf müssen diese Kessel durch die neuen Eigentümer ausgetauscht werden. Von der Regelung generell ausgenommen sind außerdem Brennwert- und Niedertemperaturheizkessel, da diese einen wesentlich höheren Wirkungsgrad aufweisen.

Einführung eines Kontrollsystems:

Geplant ist außerdem die Einführung eines unabhängigen Kontrollsystems die es ermöglichen soll Energieausweises über eine Registriernummer zentral zu erfassen und stichprobenartige Kontrollen durchzuführen. Entsprechende Regularien sind in der künftigen EnEV 2014 bereits verankert. Ein Betretungsrecht für Wohnungen ist zurzeit jedoch noch nicht vorgesehen.





KOSTENLOS FÜR VERKÄUFER

WIR SCHENKEN IHNEN DEN GESETZLICH VORGESCHRIEBENEN ENERGIEAUSWEIS

Bei Erteilung eines qualifizierten Exklusivauftrages für den Verkauf Ihrer Immobilie durch unser Unternehmen, kümmern wir uns um die Erstellung des vorgeschriebenen Energieausweises.

Der Ausweis wird von einem qualifizierten geprüften Energieberater erstellt, für Sie fallen KEINE Kosten an.

Seit 2009 müssen Verkäufer oder Vermieter einem potenziellen Interessenten auf Verlangen

einen Energieausweis zugänglich machen. Die Verpflichtung ergibt sich aus der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Wenn der Ausweis fehlt oder falsch ausgestellt ist, können Ihnen Bußgelder von bis zu 15.000 Euro auferlegt werden.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf
CO₂-Emissionen: 51,9 [kg/(m²·a)]

Endenergiebedarf: 228,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz": 227,5 kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV

Energetischer Gebäudewert	227,5 kWh/(m ² ·a)	Energetische Qualität der Gebäudeteile	1,30 kWh/(m ² ·a)
Gebäude-Innenwert	113,4 kWh/(m ² ·a)	Gebäude-Wärme-Verlust	0,65 kWh/(m ² ·a)
EnEV-Anforderungswert			

Endenergiebedarf

Energieträger	Wärme	Wärme	Wärme	Gesamt in kWh/(m ² ·a)
Erwärmung	151,2	16,6	12,3	179,9
Erwärmung	0,0	0,0	0,0	0,0
Strom	40,1	0,0	0,0	40,1
Heiz-Peak				88,3

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Sonstige Angaben

Erwärmung durch alternative Energieerzeugungssysteme

Erwärmung durch alternative Energieerzeugungssysteme



AKTUELLE TRINKWASSER- VERORDNUNG UND RAUCHMELDERPFLICHT

Die novellierte Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die seit dem 1. Dezember 2012 in Kraft ist, sagt Legionellen den Kampf an. Legionellen sind Bakterien, die in geringer Konzentration im Grundwasser vorkommen und von dort aus in die Trinkwasseranlage gelangen können. Das Einatmen legionellenhaltigen Wassers, zum Beispiel beim Duschen, kann zu einer schweren Infektion führen. Daran erkranken in Deutschland jährlich bis zu 10.000 Menschen, 1.000 bis 2.000 sterben daran. Einzelne Studien gehen davon aus, dass bis zu drei von sechs Wasserproben bedenkliche Werte aufweisen.

Welche Pflichten hält die Trinkwasserverordnung für Eigentümer bereit?

Vermieter waren bis 31. Dezember 2013 verpflichtet Ihrer Prüf- und Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt nachzukommen. Wer dies bisher verpasst hat, dem ist zu raten das kurzfristig nachzuholen.

Betroffen sind Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, dessen Warmwasserspeicher mehr als 400 Liter Speichervolumen umfasst. Auch bei Rohrleitungen, die zwischen zentraler Wasserversorgung und Entnahmestelle mehr als drei Liter Wasser führen, muss eine Prüfung auf Legionellen erfolgen. Dabei wird die Rücklaufmenge zum Warmwasserbereiter, die sogenannte Zirkulationsleitung, nicht mitgerechnet. Ebenso müssen Vermieter ihre Mieter auf das Vorhandensein von Bleileitungen in Kenntnis setzen. Bislang ist ein Großteil der betroffenen

Vermieter der geforderten Legionellenprüfung nachgekommen. Dabei wurde in rund 20 Prozent der Proben ein Legionellenbefall gemeldet, der beseitigt werden musste. Ein- und Zweifamilienhäuser sind, auch wenn entsprechend große Anlagen vorhanden sind, von der Prüfpflicht befreit.

Änderung von Grenzwerten

Den Mietern ist das Ergebnis der Legionellenuntersuchung ebenso mitzuteilen wie die Zugabe von Aufbereitungsmitteln im Trinkwasser. Bislang gestaltet sich die Aufklärung der Nutzer über die Trinkwasserqualität noch schwierig, da die regionalen Wasserlieferanten teilweise noch keine verständlich aufbereiteten Informationen zur Weitergabe zur Verfügung stellen. Wichtig zu wissen ist, dass bei den Prüfungen ein neuer Grenzwert für Uran, verschärfte Grenzwerte für Cadmium und Blei sowie erstmals ein Grenzwert für Legionellen festgesetzt wurden.





INFORMATIONEN FÜR MIETER UND VERMIETER

Rauchmelderpflicht in Hessen und Bayern

Von rund 200.000 Bränden, die sich jährlich in Deutschland in privaten Wohnhäusern ereignen, verlaufen rund 600 Brände tödlich. Die Hauptanzahl der Brände entsteht zwar tagsüber, die meisten Todesfälle jedoch ereignen sich nachts. Denn die überwiegende Anzahl der Personen werden im Schlaf überrascht und sterben an einer Rauchvergiftung. Dabei bedeuten schon drei bis vier Minuten Rauch einatmen den Tod. Denn die entstehenden Dämpfe bestehen aus Salzsäure und Blausäure, vermischt mit Kohlenmonoxid und Kohlendioxid. Eine tödliche Kombination, zumal der Geruchssinn im Schlaf ausgeschaltet ist und man diese Dämpfe nicht wahrnimmt.

Rauchmelder – Lebensretter in den eigenen vier Wänden

Durch die Installation und Nachrüstung von Rauchmeldern können diese Zahlen wesentlich verringert werden. Und auch das Nachrüsten ist kinderleicht. Bereits bei der ersten Rauchentwicklung schlagen die Geräte laut Alarm, so dass Hausbewohner frühzeitig geweckt werden und sich in Sicherheit bringen können, bevor ihnen Feuer und Rauch alle Fluchtwege abschneiden.

Rauchmelder-Pflicht in vielen Bundesländern

In Deutschland besitzen nur 7 Prozent der Haushalte einen Rauchmelder. Eine erschreckend niedrige Zahl und ein Versäumnis, das im Brandfall tödliche Folgen haben kann. In den meisten Bundesländern sind Rauchmelder im privaten Wohnbereich inzwischen Vorschrift bei Neu- und Umbauten. In der Regel müssen Bestandsgebäude im Laufe einer bestimmten Frist nachgerüstet werden.

Die Gesetze zur Rauchmelderpflicht für Privathaushalte sind in den Bauordnungen von Hessen und Bayern wie folgt festgelegt. In Hessen herrscht Pflicht in Neu-, Um- als auch in Bestandsbauten, Rauchmelderpflicht für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für Flure, die als Rettungsweg dienen. Es herrscht Nachrüstpflicht in vorhandenen Wohnungen bis 31. Dezember 2014. In Bayern herrscht seit 1. Januar 2013 Pflicht in Wohnungen von Neubauten oder genehmigungspflichtigen Umbauten, für Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen. Es besteht Nachrüstpflicht für bereits bestehende Wohnungen bis 31. Dezember 2017.

Qualität der Rauchmelder

Experten raten beim Kauf auf das TÜV Siegel zu achten und nicht bei der Anschaffung zu sparen, geprüfte Rauchmelder sind an zusätzlichen Labels erkennbar. Günstige Rauchmelder reagieren erst bei einer 30%igen Rauchentwicklung, während geprüfte Rauchmelder bereits bei einer 1,1%igen Rauchentwicklung warnen. So empfiehlt das Hessische Innenministerium beispielsweise das VdS-Prüfzeichen (Verband der Sachversicherer). Dieser Verband zeichnet ebenso wie der TÜV Nord Geräte von besonders hoher Qualität mit einem besonderen Gütesiegel aus. Diese Geräte gehen über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus. Produkte, die mit dem VdS-Prüfzeichen zertifiziert sind, unterliegen der ständigen Kontrolle durch das prüfende Institut.

**Sie haben noch Fragen?
Dann rufen Sie uns an:
Tel.: 0800 – 811 0 711**

MIETPREISÜBERSICHT

Service für Mieter und Vermieter

Die Angaben beziehen sich auf Erfahrungswerte der letzten 6 Monate und sind Anhaltswerte. Alle Werte sind Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattung, Lage und Energieeffizienz des Gebäudes können die angegebenen Werte auch schwanken.

Stadt	Altbau bis einschl. 1948	Altbau von 1949 bis heute	Neubau
Großostheim	5,97	6,59	8,15
Schaafheim	5,75	6,42	8,14
Babenhausen	6,00	6,49	8,65
Groß-Umstadt	6,30	7,10	9,00
Münster	6,75	6,90	8,98

Erstellt von Bettina Dietz Immobilien,
Angaben ohne Gewähr

Stadt	Altbau bis einschl. 1948	Altbau von 1949 bis heute	Neubau
Eppertshausen	6,69	6,91	8,98
Dieburg	6,79	7,60	9,50
Rodgau	6,79	7,40	9,25
Rödermark	6,89	7,55	9,35
Groß-Zimmern	6,33	7,10	8,80
Otzberg	5,59	6,35	7,95

WOHNUNGSNEUVERMIETUNG – STRESSFREI UND KOSTENLOS FÜR SIE!

Die Wohnungsneuvermietung ist für Sie als Immobilieneigentümer in der Regel mit großem Arbeits- und Zeitaufwand verbunden. Daher möchten wir Ihnen unseren Vermietungsservice anbieten, welcher für Sie **kostenfrei** ist.

So geht's: Bei einer anstehenden Neuvermietung teilen Sie uns kurz die Daten Ihrer Immobilie per Telefon, Brief, Fax oder Email mit und wir erledigen die Suche nach einem geeigneten, solventen Mieter.

Wir bieten Ihnen dabei folgende Leistungen:

- Schaltung von Inserate in der Zeitung und natürlich auch im Internet (z.B. Immobilienscout24, Immowelt usw.)
- Vorauswahl von geeigneten Mietern
- Erstellung eines Vermietungs-Exposé
- Mietvertragserstellung
- Wahrnehmung aller Besichtigungstermine

Bonitäts-Check

Wir prüfen Ihre neuen Mieter auf: Haftanordnungen, eidesstattliche Versicherung, Inkassoüberwachung, Insolvenzverfahren usw. **Selbstverständlich tragen wir auch alle bei der Vermittlung anfallenden Kosten** wie z.B. Inseratskosten. Bei Abschluss des Mietvertrages werden wir ausschließlich vom Mieter entsprechend den üblichen Maklergebühren bezahlt. **Kosten für Sie entstehen nicht!** Testen Sie unseren Service – lassen Sie Ihre Immobilie durch uns vermieten. Sie werden zufrieden sein! Versprochen!

Zur ersten Kontaktaufnahme erreichen Sie **Patrick Dietz** oder **Gaby Grünwald** unter der Rufnummer 06073 89113.

Sie können auch gerne eine E-Mail schreiben an: bdimmo@t-online.de.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch zur Verfügung, wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten!



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Büro Schaafheim
Wilhelm-Leuschner-Straße 10
64850 Schaafheim

Büro Babenhausen
Amtsgasse 2
64832 Babenhausen
(in der Fußgängerzone)

Kostenlose Hotline
0800 811 0 711

Telefon: 06073 89113
Telefax: 06073 731708

www.dieburg-immobilien.de
anfrage@dieburg-immobilien.de