

Exposé

Wohnung in Darmstadt

**exklusive Kapitalanlage, renditestark, 180€ cashflow/
Mo, Zentr. Darmstadt, Zukunftssicher, Steueroptimiert**



Objekt-Nr. OM-442780

Wohnung

Verkauf: **122.000 €**

Ansprechpartner:
Normen Struck

Kasinostraße 24
64293 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	18,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

- sehr seltene Gelegenheit
- exklusive Kapitalanlage im Zentrum von Darmstadt
- in Top Lage in einem Top gesamt Paket.
- Inklusive Mieter mit hohen Auswahlverfahren wie:
 - vollständige Mieter-Selbstauskunft,
 - Bonitätsprüfung,
 - Schufa-Auskunft,
 - Einkommensnachweise,
 - Vorvermieterbescheinigung mündlich oder schriftlich,
 - gegebenenfalls Bürgschaft von dritten
- Mit Investorenfreundlichen modernen Staffelmietvertrag mit vielen Extras

Investieren Sie in eine frisch renovierte und vollständig eingerichtete 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Darmstadt. Die attraktive Lage sowie der neuwertige Zustand des Apartments bieten die ideale Grundlage für ein nachhaltiges, langjähriges, Wertsteigerndes und rentables Investment.

***Nach 10 Jahren haben sie zw. 40.000€ und 80.000€ mehr Nettovermögen.

***Ca. 180€/Monat mehr Netto können Sie auf Ihrer Lohnabrechnung haben

***steigern Sie sofort Ihre Bonität bei den Banken

***Sie können noch mehr Immobilien kaufen

***Zuzügl. exklusiven Immobilien-Steuerberater/Steuergestaltungs-Experten-Kontakt

***Verwalten Sie all Ihre Immobilien über den genannten Top Steuerberater

Persönliche Beratung zu den (Sternenpunkten) von Verkäufer Normen Struck

Ausstattung und Eckdaten:

Wohnfläche: 18 m², 1 Zimmer, optimal geschnitten

Renovierung: neu renoviert (2026)

Einrichtung: modern, voll und löffelfertig möbliert

Zustand: Bezugsfertig, langfristig keine weiteren Investitionen erforderlich

Kaltmiete: 650 € monatlich (7800€ jährlich)

Hausgeld: 250€ (davon sind 160€ umlegbar)

Steuerlicher Vorteil durch Abschreibung für Abnutzung (AfA):

jährliche AfA 6,25%. statt üblichen 2%

Beispiel: $100.000 \text{ €} \times 6,25\% = 6.250 \text{ €}/\text{Jahr}$ statt üblichen 2.000€

Bruttomietrendite: $7.800 \text{ €} / 122.000 \text{ €} = 6,4\%$

der durchschnitt in Darmstadt liegt bei ca. 4,1%

Rücklagen des Hauses aktuell: ca.600.000€ laut Hausverwalter

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und ertragreiche Immobilie in einer gefragten Stadtlage zu investieren. Profitieren Sie von einer attraktiven Mietrendite, steuerlichen Vorteilen und potenziellen monatlichen Rückzahlungen vom Finanzamt. Profitieren Sie von den Wertsteigerung in der Zukunft und noch mehr Steuervorteilen aus Geldern die Sie nie in die WEG eingezahlt haben.

Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft!

Ausstattung

Zusätzliche Bemerkungen zur Ausstattung:

-2 Fach verglaste Kunststoffenster die erst vor wenigen Jahren im Ganzen Haus erneuert wurden

-Designvinyl Premium Diele IXPE Abribkl.34 als Bodenbelag für extreme langlebigkeit

-Designfliesen in heller Beton und Marmoroptik

-Große Duscharmaturen

-voll ausgestattete neue Küche

-extra Kühlschrank

-Kaffeemaschine, Wasserkocher, Staubsauger, und mehr

-Textilien: Bettwäsche, Handtücher und Küchentücher werden gestellt.

Reinigungsutensilien: Wischmopp und Reinigungsartikel sind vorhanden.

Komfort: Rollläden, angenehme Beleuchtung und dekorative Elemente sorgen für ein wohnliches Ambiente.

-Abstellbox im DG statt Keller.

-Waschraum mit Maschinen

-Waschmarken bei Hausverwaltung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

***es gibt demnächst ein you Tube Video oder Link in dem der Verkäufer und Immobilieninvestor und Experte die Zahlen und Fakten aus Investorensicht für Sie erklärt.

Fragen Sie das Video und die Erklärung per Mail an.

* * * * * Wer sich dieses exklusive Investment vor anderen Kaufinteressenten sichern möchte, kann sich die PDF Reservierungsvereinbarung runterladen, ausfüllen, schriftlich bestätigen, die Reservierungsgebühr überweisen und dann sichern Sie sich das Objekt und wir stellen die weitere Kommunikation mit den anderen Kaufinteressenten ein!

Die Wohnung wird gekauft wie gesehen.

Lage

Lage:

Die Wohnung liegt zentral in Darmstadt.

Darmstadt steht von 400 ausgewählten Städten in Deutschland im Zukunfts-Atlas 2025 auf Platz 13 (zum Vergleich: München Platz 1 und Frankfurt am Main Platz 28).

Mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote in direkter Nähe der Uniklinik und der Universität.

Direkt neben der Hausverwaltung was für ein gutes Management fürs Objekt spricht.

Die Hausverwaltung ist ständig vor Ort und kümmert sich schnell und ordentlich um alle Angelegenheiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	235,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



1,40m Bett mit Stauraum

Exposé - Galerie



Klappbarer Tisch



Kühlschrank und Kaffeemaschine

Exposé - Galerie



Kleiderschrank



Regal und Dekoartikel

Exposé - Galerie



Küche mit und was man braucht



saniertes Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Reservierungsvereinbarung
- 2.

§ Notarielle Reservierungsvereinbarung

Zwischen

Firma / Name: Nadine und Normen Struck (eGmbH)
Straße, Hausnr.: Schwester-Neri-Str.2
PLZ, Ort: 64807 Dieburg
E-Mail: info@familie-struck-immobilien.de
Telefon: 0176 20 23 62 56

nachfolgend Verkäufer genannt,

und

Anrede, Vorname, Nachname: _____

Straße, Hausnr.: _____

PLZ, Ort: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

nachfolgend Kaufinteressent genannt,

wird folgende Reservierungsvereinbarung geschlossen:

§ 1. Objekt

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Wohnung Nr. _____ im _____. Obergeschoss,

Adresse: _____.

§ 2. Kaufpreis

Der angebotene Kaufpreis beträgt _____ €.

§ 3. Reservierung

Die Verkäufer räumen dem Kaufinteressenten ein exklusives Vorkaufsrecht für die Dauer von 14 Tagen ein. In dieser Zeit stellen wir die Kommunikation mit weiteren Interessenten vollständig ein.

§ 4. Reservierungsgebühr

Für die Reservierung zahlt der Kaufinteressent eine Entschädigungs-Gebühr in Höhe von 3.000,00 €.

Die Zahlung ist ab sofort fällig. Die Reservierung gilt erst nach unterzeichnen der Reservierungsvereinbarung und Zahlungseingang als verbindlich.

Bankverbindung

Kontoinhaber: Nadine & Normen Struck eGbR

Bank: Volksbank Darmstadt Mainz

IBAN: DE64 5519 0000 0427 9580 12

Verwendungszweck: Gebühr für Reservierungsvereinbarung Objekt _____

§ 5. Anrechnung bei Kauf

Kommt der Kaufvertrag notariell zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

§ 6. Notartermin

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, innerhalb der Reservierungsfrist aktiv an der Vereinbarung eines Notartermins mitzuwirken und alle hierfür erforderlichen Angaben bereitzustellen.

§ 7. Nichtzustandekommen

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, nicht zustande oder wird innerhalb der Frist kein Notartermin vereinbart, verfällt die Reservierungsgebühr, wird nicht zurück erstattet und die Vermarktung mit weiteren Kaufinteressenten wird wieder aufgenommen.

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die die Verkäufer zu vertreten haben, nicht zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig zurückgezahlt.

§ 8. Keine Kaufverpflichtung

Diese Vereinbarung begründet keine Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags. Sie stellt ausschließlich eine befristete Reservierung dar.

§ 9. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Es gilt deutsches Recht.

Ort, Datum: _____



Unterschrift Verkäufer

Unterschrift Kaufinteressent

Deine Kennzahlen im Überblick

IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Kasinostr.24, Darmstadt
Wohnungsnummer	125
Einheit	4. OG
Wohnfläche in m2	18
Stellplatz	0
Garage	0
Kaufdatum	01.01.2026
Kaufpreis	122.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	9.150 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	122.000 €
Zins	4,30%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	539 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	85%
Abschreibungssatz	6,25%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
Kaltmiete	650 €
- Bewirtschaftungskosten	-88 €
- Zins	-437 €
- Abschreibung	-581 €
zu versteuernder Cashflow	-456 €
Steuersatz	42%
Mtl. Steuerrückerstattung	191 €

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	650 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	650 €
- nicht umlegbare Kosten	-88 €
- Zinsen	-437 €
- Tilgung	-102 €
= Cashflow vor Steuern	23 €
+ Steuerrückerstattung	191 €
= Cashflow nach Steuern	215 €
Mietzuschuss	0 €
= Cashflow nach Mietzuschuss	215 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	316 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	3.795 €

Eigenkapitalrendite im 1. Jahr	41%
---------------------------------------	------------

*maximale mtl. Zuzahlung

Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	989 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	989 €
- nicht umlegbare Kosten	-115 €
- Zinsen	-390 €
- Tilgung	-149 €
= Cashflow vor Steuern	133 €
+ Steuervorteil	126 €
= Cashflow nach Steuern	259 €
Mietzuschuss	- €
= Cashflow nach Mietzuschuss	259 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	407 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	4.884 €

*Annahme: 3 Mieterhöhungen über 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	122.000
- Restschuld Darlehen	107.147
= Potenzieller steuerfreier Gewinn	14.853
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	25.927 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	40.780
Eigenkapitaleinsatz	9.150
Eigenkapital Rendite	446%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	45%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	20.557 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	163.958
- Restschuld Darlehen	107.147
= steuerfreier mindest-Gewinn	56.811
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	25.927 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	82.738
Eigenkapitaleinsatz	9.150
Eigenkapital Rendite	904%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	90%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	20.557 €

* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.