

geprüft  
durch  
Immobilien-  
Experten

anerkanntes  
Verfahren

# Daten & Fakten Ihre Wertermittlung

Einfamilienhaus, Musterstraße 1 in 12345 Musterort

# Ihr vertrauensvoller Partner für Immobilienbewertung in der Region

---

Willkommen bei eder lammersdorf. – Ihrem Experten für den Verkauf von Wohnimmobilien. Als lokal verwurzelttes Unternehmen kennen wir den Markt in unserer Region wie kein anderer und wissen, worauf es bei der Bewertung von Immobilien ankommt.

Unsere langjährige Erfahrung und unser tiefes Verständnis für die besonderen Anforderungen des Marktes machen uns zum idealen Partner an Ihrer Seite.

Unsere Mission ist es, nicht nur Werte zu ermitteln, sondern Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Orientierung zu bieten. Mit einer Kombination aus modernster Technologie, fundierten Analysen und einer großen Portion Leidenschaft für Immobilien schaffen wir die Basis für erfolgreiche Entscheidungen – immer mit Blick auf Ihre individuellen Ziele.

eder lammersdorf. steht für Qualität, Transparenz und absolute Verlässlichkeit. Vertrauen Sie einem Team, das den Markt versteht, vor Ort präsent ist und den Unterschied macht.





# Liebes Ehepaar Muster,

eine Immobilie zu verkaufen ist für die meisten Eigentümer ein sehr emotionales Ereignis. Sie verbinden mit ihrem Haus oder ihrer Wohnung viele Erinnerungen und haben ein persönliches Interesse daran, in wessen Hände ihr Eigentum verkauft wird. Andere wiederum sehen ihre Immobilie primär als Wertanlage.

Egal welche Motivation hinter Ihrem Verkauf steht, unser Anliegen lautet, für unsere Kunden in jedem Fall das beste Ergebnis zu erzielen und auf diese Weise das uns entgegengebrachte Vertrauen zu honorieren.

Dafür arbeiten wir fokussiert mit einem Team aus Spezialisten, die nicht provisionsgetrieben, sondern zielgerichtet in Ihrem Sinne agieren. Vertrauen, Nachhaltigkeit, Kompetenz und Transparenz sowie eine persönliche Ansprache von Anfang bis Ende zeichnen unsere Zusammenarbeit aus.

Wir sind für Sie da!

**Ihr Maximilian Lammersdorf**  
**Geschäftsführer**



Das erwartet Sie auf den folgenden Seiten:

2-3 VORWORT/INHALT

4-5 NAHVERSORGUNG/LAGE

6 DIE BODENWERTERMITTLUNG  
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

8 DAS SACHWERTVERFAHREN  
Das ist Ihre Immobilie wert

10 VERGLEICHSOBJEKTE / FAKTENCHECK

12 MARKTWERT / WIESO EIN MAKLER ?

14 PROFESSIONELLE VERMARKTUNG / DIENSTLEISTUNGEN

16 PROVISION / NÄCHSTEN SCHRITTE

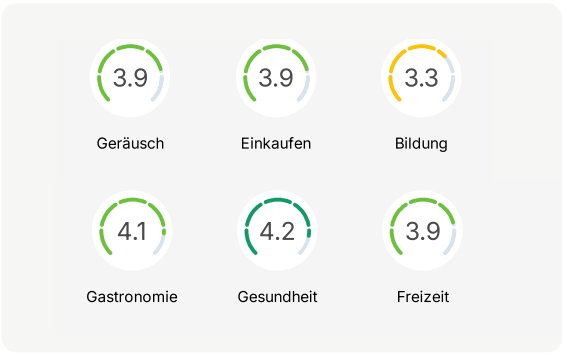
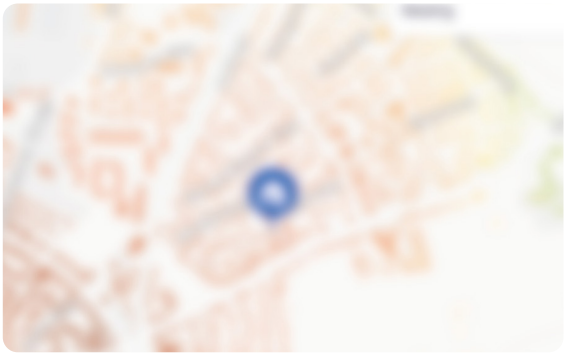
18 VERKAUFTE OBJEKTE/ZUFRIEDENE KUNDEN  
Unsere Referenzen

# Nahversorgung und Lage



<div><div>3.9</div><div>Einkaufen</div></div> <div><div><div>1</div><div>Rewe</div><div>488 m</div></div><div><div>2</div><div>Terra Verde</div><div>605 m</div></div><div><div>3</div><div>Rewe</div><div>982 m</div></div><div><div>4</div><div>PENNY</div><div>1.1 km</div></div><div><div>5</div><div>Hofladen</div><div>1.1 km</div></div></div>	<div><div>3.3</div><div>Bildung</div></div> <div><div><div>6</div><div>ASB-Krippenhaus "Karlshof"</div><div>383 m</div></div><div><div>7</div><div>LeSchuNa (Lebensschule N...</div><div>516 m</div></div><div><div>8</div><div>KiTa St. Elisabeth</div><div>564 m</div></div><div><div>9</div><div>Kinderhort Kinderwelt</div><div>590 m</div></div><div><div>10</div><div>Kindergarten Kinderwelt</div><div>617 m</div></div></div>	<div><div>4.2</div><div>Freizeit</div></div> <div><div><div>11</div><div>Sport</div><div>102 m</div></div><div><div>12</div><div>Elisabeth-Noack-Platz</div><div>192 m</div></div><div><div>13</div><div>Sport</div><div>330 m</div></div><div><div>14</div><div>Sport</div><div>374 m</div></div><div><div>15</div><div>Spielplatz Peter-Behrens-Str.</div><div>383 m</div></div></div>
<div><div>4.2</div><div>Gastronomie</div></div> <div><div><div>16</div><div>kostbar</div><div>111 m</div></div><div><div>17</div><div>Orpheum</div><div>359 m</div></div><div><div>18</div><div>Biergarten Darmstadt</div><div>500 m</div></div><div><div>19</div><div>Cafe Gretchen</div><div>505 m</div></div><div><div>20</div><div>Biergarten Darmstadt</div><div>510 m</div></div></div>	<div><div>4.2</div><div>Gesundheit</div></div> <div><div><div>21</div><div>Gemeinschaftspraxis Miria...</div><div>243 m</div></div><div><div>22</div><div>Dr. Klein</div><div>471 m</div></div><div><div>23</div><div>Praxis Dr. Hess</div><div>553 m</div></div><div><div>24</div><div>Apotheke an der Mathilden...</div><div>653 m</div></div><div><div>25</div><div>Dr. Compani &amp; Kollegen</div><div>716 m</div></div></div>	





Überblick

- 5 Zimmer
- Badezimmer: 2
- Anzahl Etagen: 3
- Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 162 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1974
- Modernisierungsjahr: 2018
- Garagenplätze: 1

Qualität und Zustand

Küche	Qualität nicht definiert	Zustand nicht definiert
Badezimmer	Normal	Gut in Stand gehalten
Fußboden	Gehoben	Gut in Stand gehalten
Fenster	Gehoben	Gut in Stand gehalten
Mauerwerk	Standard	Gut in Stand gehalten

# Das Bodenwertermittlung Ihrer Immobilie

**Der Bodenrichtwert beträgt 1.450,00 €/m² zum Stichtag 01.01.20xx.**  
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks		
<b>Entwicklungsstufe</b> baureifes Land	<b>abgabenrechtlicher Zustand</b> frei	<b>Grundstücksfläche</b> 162,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
<b>Wertermittlungsstichtag</b> 01.01.20xx	<b>Entwicklungszustand</b> baureifes Land	<b>Grundstücksfläche</b> Gesamtgrundstück: 162,00 m²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**  
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **01.01.20xx** und die wertbeeinflussenden rundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	1.450,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
<b>Richtwertgrundstück</b> 01.01.20xx (Stichtag)	<b>Bewertungsgrundstück</b> 01.01.20xx (Stichtag)	<b>Anpassungsfaktor</b> x 1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		1.450,00 €/m²

## Der Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist eine wichtige Kennzahl bei der Wertermittlung der Immobilie. Er gilt als amtlicher Durchschnittswert zur Bestimmung des Wertes von Grundstücken, auch Bodenwert genannt und spiegelt den Preis pro Quadratmeter Boden für ein bestimmtes Gebiet wider. Der Bodenrichtwert wird von Gutachterausschüssen auf Basis von Vergleichswerten ermittelt. In dieser Funktion wird er auch bei der steuerlichen Veranlagung von Grund und Boden herangezogen. Dabei bezieht sich der Bodenrichtwert auf die jeweilige Bodenrichtwertzone. Das können Straßen und Straßenzüge ebenso sein wie Stadtteile oder sogar Ortschaften.

Im Fall der Wertermittlung von Immobilien fungiert der Bodenrichtwert primär als Hilfsmittel, wenn ein Vergleichsverfahren nicht möglich ist.

zeitlich angepasster Bodenrichtwert	1.450,00 €/m²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	
größen angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag Fläche (m²) – 162,00 – 162,00 – x 1,00	1.450,00 €/m²
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	1.450,00 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	- 0,00 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenwert	1.450,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	1.450,00 €/m²
Fläche	x 162,00 m²
abgabenfreier Bodenwert	= 234.900,00 €
	rd. 234.900,00 €

### Abgabenfreier Bodenwert

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.20xx insgesamt **234.900,00 €**.



# Das Sachwertverfahren Ihrer Immobilie

Die Sachwertberechnung	
Gebäudebezeichnung Einfamilienhaus	Berechnungsbasis Wohn- / Nutzfläche (WF/NF) anteilige Fläche: 115,00 m²
Baupreisindex (BPI) (2015 = 100) 161,3	
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr (2015)	2.372,65 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	3.827,08 €/m²
Herstellungskosten	
Normgebäude	440.114,19 €
Zu-/Abschläge	0,00 €
besondere Bauteile	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	440.114,19 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
prozentual	31,25 %
Betrag	137.535,69 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
Gebäude (bzw. Normgebäude)	302.578,51 €
besondere Bauteile	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	302.578,51 €

## Das Sachwertfahren

Kurz gefasst ermitteln Sachverständige im Rahmen dieses Verfahrens den Marktwert von Immobilien auf Basis folgender Formel: Der Sachwert, d.h. die Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert, multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor, welcher von Gutachterausschüssen der Gemeinden festgelegt wird. Der Bodenwert ist dabei wiederum das Ergebnis der Multiplikation von Grundstücksfläche mal Bodenrichtwert pro m<sup>2</sup>.

Aufgrund seiner Komplexität erfordert das Sachwertverfahren umfassende Markt- und Sachkenntnisse. Die gesetzlichen Richtlinien dazu können sowohl der Immobilienwertermittlungsverordnung als auch dem Bewertungsgesetz entnommen werden.

Gebäudesachwerte insgesamt	302.578,51 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 15.000,00 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 317.578,51 €</b>
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 234.900,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 552.478,51 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,97
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 535.904,15 €</b>
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert	= 535.904,14 €
	<b>rd. 536.000,00 €</b>

### Marktwert

Der Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12345 Musterort, Musterstraße 1, wird zum Stichtag 01.01.20xx auf Grundlage des Sachwerts geschätzt mit 536.000 €.

# Vergleichsobjekte





# Der Faktencheck: Wie hat sich der Wert meiner Immobilie verändert und warum?

**4.500€**

beträgt das durchschnittliche Nettoeinkommen einer 4-köpfigen Familie der Mittelschicht.

**95%**

der Kaufinteressenten sind Familien der Mittelschicht.

**3-fach**

Die Kreditinstitute erwarten mind. die 3-fache Monatsrate als reines Einkommen\*, um den Kunden als kreditwürdig einzustufen.

Beispiel-Darlehen:

\*(nur das Gehalt, ohne Kindergeld, etc.)

	Kaufpreis	550.000 €
+	Nebenkosten	63.635 €
-	Eigenkapital*	110.000 €
=	Darlehensbetrag	503.635 €

\*\*20% Eigenkapital sind Mindestvoraussetzung, damit Finanzierungsmöglichkeit besteht

Maklerkosten	19.635€ (3,57%)
Grunderwerbssteuer	33.000€ (6,00%)
Notar und Grundbuch	11.000€ (2,00%)

**Ausgangslage  
Anfang 2022**

Der Zins betrug:  
**1,30 %**  
Gebundener Sollzins p.a.

**1.385,00 € Monatsrate\***

Eine Monatsrate von knapp 1.400 € war zu dem Zeitpunkt realistisch zu finanzieren.

\*\*\*Tilgung 2%; Laufzeit 15 Jahre

**Aktuelle  
Situation**

Der Zins beträgt:  
**3,70 %**  
Gebundener Sollzins p.a.

**2.392,27 € Monatsrate\***

Der erhöhte Zins bedeutet eine monatliche Mehrbelastung von 1.007,27 € für die gleiche Immobilie.

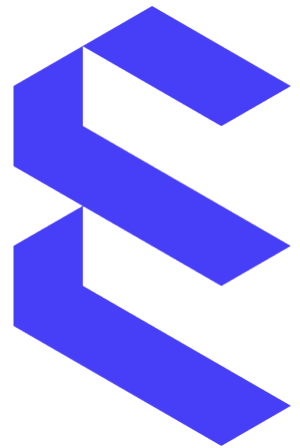
\*\*\*Tilgung 2%; Laufzeit 15 Jahre

# Verkaufspreis

---

Der Marktpreis setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. Die Bewertung der Liegenschaft wurde mit hedonischen Bewertungsmethoden, Sachwertberechnungen, Referenzobjekten sowie Erfahrungswerten bestimmt. Durch unsere Tools haben wir Einsicht in die effektiven Transaktionspreise in der Region. Bei Unstimmigkeiten zum Verkaufspreis oder Fragen dazu bitten wir Sie, sich bei uns zu melden, damit wir dies gemeinsam nochmals besprechen können.

## Preisempfehlung eder lammersdorf.



**Immobilienwert:**

**536.000 €**

**Marktwert:**

**Zielgruppe:**

**Familien mit Kindern,  
Paare**

# Wieso sollten Sie ihre Immobilie mit einem Makler verkaufen!

---

## Angebotspreis

Bestimmung des bestmöglichen Angebotspreises aufgrund verschiedener Tools und Erfahrungswerten

## Präsentation/Vermarktung

Online-Marketing Power, gepaart mit den modernsten Tools und Werkzeugen

## Aufwand

Wir übernehmen für Sie den kompletten Verkauf von A-Z und stehen auch nach dem erfolgreichen Verkauf zur Verfügung

## Preisverhandlungen

Unsere Mitarbeiter sind auf die Preisverhandlungen geschult und erzielen dadurch oftmals einen höheren Verkaufspreis

# Wieso sollten Sie uns beauftragen?

---

Wir sind Ihr Partner für einen erfolgreichen, stressfreien Immobilienverkauf, bei dem wir bewährte Methoden mit den modernsten Technologien kombinieren, um maximale Reichweite zu erzielen. Unsere spezialisierten Experten sichern Ihnen das beste Ergebnis durch professionelle Betreuung und transparente Kommunikation in jeder Phase. Mit uns entscheiden Sie sich für Qualität, Erfahrung und eine Verkaufsstrategie, die Tradition und Innovation vereint und überzeugt.

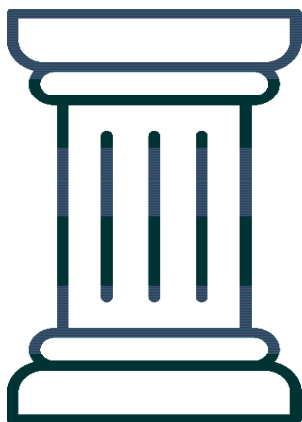


# Professionelle Vermarktung (Marketing)

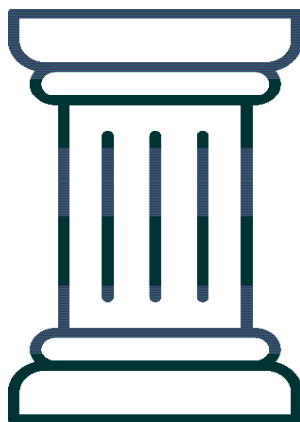
- Professionelle Fotoaufnahmen
- Professionelle Videoaufnahmen
- 360° Rundgänge (falls gewünscht)
- Höchste Online-Marketing Power für mehr Sichtbarkeit
- Content-Marketing
- Insertionen auf den größten Immobilienplattformen
- Ausführliches Exposé
- und vieles mehr...



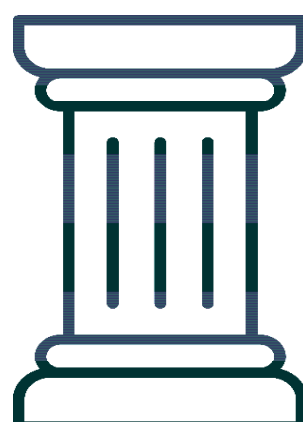
## Das 3 Säulen-Prinzip



Netzwerk von privaten und  
kommerziellen Investoren,  
Fondsgesellschaften, etc.



Bestehende Suchkunden  
sowie neue  
Interessenten



Zielgruppenspezifische  
Online-Marketing-Power  
- mehr Sichtbarkeit  
- höhere Anzahl Interessenten

# Massgeschneiderte Dienstleistungen

## Dienstleistungen:

- Erstellung der Verkaufsunterlagen
- Behördengänge
- Koordination und Durchführung Besichtigungen
- Bonitätsprüfung Interessenten
- Regelmässige Updates zum Verkaufsprozess

## Vermarktung:

- 3 Säulen Prinzip
  - Gesamte On- / Offline Vermarktung
  - Direct Mailing an bestehende Kunden
  - Objektwerbung
- Weitere Massnahmen nach Absprache mit Ihnen als Eigentümer

## Vertrag / Abschluss:

- Preisverhandlungen
- Bonitätsprüfung der Käufer
- Vorbereitung Notartermin
- Prüfung und Ausarbeitung von vertraglichen

### Details im Kaufvertrag

- Begleitung beim Beurkundungstermin
- Übergabe der Liegenschaft
- After-Sales-Service

# Provisionsregelung

---

**3,57 %** inkl. MwSt.

## Erfolgsprovision

In dieser erfolgsbasierten Provision sind sämtliche Marketingmassnahmen und Dienstleistungen von uns enthalten. Es fallen keine weiteren Kosten oder monatliche Gebühren an.

Die Provision wird erst fällig, wenn die Liegenschaft erfolgreich beurkundet wurde.

**Somit haben Sie als Eigentümer kein Risiko zu tragen.**

**0% RISIKO**  
**für Sie**

**100% VORLEISTUNG**  
**durch uns**

**Die Provision wird erst fällig, wenn die Liegenschaft erfolgreich beurkundet wurde.**

Somit haben Sie als Eigentümer kein Risiko zu tragen. eder lammersdorf. geht zu 100% in Vorleistung. Sollte das Objekt nach Ende der Vertragslaufzeit nicht erfolgreich verkauft worden sein, so entstehen für Sie als Eigentümer KEINE Kosten.



# Nächste Schritte für die erfolgreiche Vermarktung



## Ein Blick auf unsere bereits verkauften Immobilien zeigt:

Wir wissen, wie man Wohnträume wahr macht. Ob charmantes Einfamilienhaus, moderne Eigentumswohnung oder großzügiges Grundstück – mit Fachwissen, Fingerspitzengefühl und viel Engagement bringen wir Verkäufer und Käufer erfolgreich zusammen.

Doch überzeugen Sie sich nicht nur von den Objekten – sondern auch von den Menschen, die mit uns gearbeitet haben. Unsere zahlreichen Google-Bewertungen sprechen für sich: Ehrlich, zuverlässig und persönlich – so beschreiben uns unsere Kundinnen und Kunden.

Meine Anfrage nach einer Wertermittlung einer Eigentumswohnung wurde schnell und sehr kompetent beantwortet. Das Gespräch mit Herrn Lammersdorf war gekennzeichnet von einer angenehmen persönlichen Ansprache auf der einen Seite und Transparenz und Kompetenz in der Sache auf der anderen Seite. Mir wurde eine umfangreiche individuelle Auswertung kostenlos zur Verfügung gestellt.



Google



**Reihenendhaus in Darmstadt**  
**Vermarktungsdauer 2 Monate**



**Eigentumswohnung in Darmstadt**  
**Vermarktungsdauer 3,5 Monate**

Vielen Dank für die äußerst sympathische, kompetente Unterstützung beim Verkauf unsere ETW. Uns hat die stets freundliche und zugleich professionelle Art und die permanente Ansprechbarkeit, insbesondere bei unserem Ansprechpartner Herrn Eder, bei unserem Projekt sehr geholfen. Wir wünschen diesem Unternehmen weiterhin viel Erfolg für die Zukunft.



Google





**Einfamilienhaus in Bürstadt**  
**Vermarktungsdauer: 4 Monate**

Wir bedanken uns ganz herzlich für die kompetente und umfangreiche Begleitung beim Verkauf unserer Wohnung bei Herrn Lammersdorf! Es hat alles reibungslos funktioniert, wir mussten uns um nichts kümmern und wurden immer zeitnah auf dem Laufenden gehalten. Besser geht es nicht!



Google

Wir waren bereits Käufer und Verkäufer. In beiden Fällen waren wir mit Herrn Eder als Hauptansprechpartner betraut, haben aber auch Teile des Teams kennengelernt. Der Umgang war locker aber höchst professionell. Wir konnten nun einige Erfahrung mit Maklern sammeln, aber das Team um Herrn Eder sticht einfach hervor. Sie machen eine sehr gute Arbeit und das weit über die Standard-Abwicklung hinaus. Absolut Empfehlenswert!



Google



**Mehrfamilienhaus in Eberstadt**  
**Vermarktungsdauer 5 Monate**

Die Zusammenarbeit mit Herrn Lammersdorf war sehr professionell und kam dadurch zu einem sehr positivem Ergebnis. Er war jederzeit für uns erreichbar und gab sofort Rückmeldungen zu dem jeweilig aktuellen Stand der Verhandlungen. Wir würden Herrn Lammersdorf jederzeit wieder beauftragen uns in Immobilienangelegenheiten zu beraten und zu vertreten.



Google



**Einfamilienhaus in Griesheim**  
**Vermarktungsdauer: 2 Monate**

# Unsere Leistungen für Sie

- Gesamter Verkaufsprozess aus einer Hand:  
persönlich, verbindlich, zielführend
- Kundenorientierte und bedarfsgerechte Vorgehensweise
- Fundierte Bonitätsprüfung potenzieller Käufer  
für reibungslosen Verkauf
- Begleitung zum Notartermin sowie  
Durchführung der Übergabe



## Verkauf von Wohnimmobilien

Wilhelminenstraße 29 · 64283 Darmstadt

T 06151 787 49 39 · [hello@ederlammersdorf.de](mailto:hello@ederlammersdorf.de) · [www.ederlammersdorf.de](http://www.ederlammersdorf.de)

 Eder Lammersdorf.  [ederlammersdorf](https://www.instagram.com/ederlammersdorf)

