



Ihre exklusive Immobilien-Wertanalyse

IMMOBILIEN KNEES 

Ihre exklusive Immobilien- Wertanalyse

Peter Lustig
Beispiel 3 - EFH / ZFH



Herzlich willkommen!

Die Bewertung Ihrer Immobilie ist Vertrauenssache. Daher freuen wir uns, dass Sie uns für die fachgerechte Bewertung Ihrer Immobilie und für die Ermittlung des optimalen Verkaufspreises ausgewählt haben.

Sie möchten den bestmöglichen Verkaufspreis?

Wir auch! Darum sind Sie bei uns genau richtig - denn Ihr Wunsch ist unser Ziel. Unser Fokus liegt auf der Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises für Ihre Immobilie sowie eine optimale und professionelle Betreuung von der Besichtigung bis zum Notartermin.

Wir finden den passenden Käufer für Ihre Immobilie.

Wir kennen den Immobilienmarkt und wissen genau, wer als Käufer Ihrer Immobilie in Frage kommt. Auf der Suche

nach einem passenden Käufer können wir als erfahrene Immobilienexperten der Region nicht nur auf die üblichen Vermarktungsinstrumente und unsere Interessenten-Datenbank zurückgreifen, sondern auch auf ein stetig wachsendes regionales Netzwerk.

Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist?

Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, ist es wichtig und notwendig, vorab den Wert Ihrer Immobilie genau zu bestimmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass wirklich alle relevanten Besonderheiten, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen oder sogar steigern, auch bei der Preisfindung berücksichtigt werden. Unsere Immobilien-Wertanalyse ist dabei ein wertvolles Instrument, um den besten Verkaufspreis auch für Ihre Immobilie zu erzielen.

Ihre Vorteile im Überblick

- Individuelle Bewertung durch Experten - fachgerecht gemäß ImmoWertV
- Berücksichtigung aller Besonderheiten Ihrer Immobilie - inklusive Besichtigung
- Ermittlung des besten Verkaufspreises
- Entwicklung einer optimalen Vermarktungs-Strategie für eine zügige und reibungslose Vermarktung
- professionelle Vermarktung Ihrer

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KNEES



Jürgen Knees
Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied
Telefon: 02631 8256829
E-Mail: immobilien-knees@t-online.de

**Rufen Sie uns an und wir besprechen
gemeinsam, wie es weitergeht.**

Objekt-Nr.: 4713, erstellt am 31.12.2022

Immobilie

Objektnummer: 4713

Beispiel 3 - EFH / ZFH

(Sachwertmethode)



Beschreibung und Lage

Repräsentatives Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1995 erbaut und verfügt über zwei Hauseingänge.

Derzeit liegt folgende Aufteilung vor :

Keller :

- Waschküche
- Vorrats- und Büroraum
- Bad mit Dusche
- Schlafzimmer
- Doppelgaragen mit Werkstattraum

EG :

- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Wohn/Essküche
- Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenzutritt (Süd-West)

OG :

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Büro
- Balkon
- Bad mit Dusche

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Objekt-Nr.: 4713, erstellt am 31.12.2022

Der isolierte und voll ausgebaute Dachstuhl bietet zusätzlichen Wohnraum.

Das gesamte Haus ist dem Baujahr entsprechend modern und vor allem hell und großzügig ausgestattet. Es bietet der jungen Familie viel Platz zu Entfaltung und ist auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar.

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohngegend mit ländlichem Flair. Die City von Beispielhausen ist nur 10 Fahrminuten entfernt. Dort findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Autobahnanbindung an Beispielhausen ist in rund 15 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Bewertung der Immobilie

Die Bewertung der Immobilie wurde nach den vorgeschriebenen Richtlinien der ImmoWertV durchgeführt. Dabei wurden die offiziell anerkannten Verfahren zur Berechnung eines Sachwertes (NHK 1914 inklusive Berechnung des fiktiven Baujahrs gem. NHK 2010) bzw. Ertragswertes angewendet. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich vornehmlich nach der Objektart sowie nach der voraussichtlichen künftigen Nutzung der Immobilie (ertragswirtschaftliche Absicht oder Selbstnutzung). Sachwert- und Ertragswertverfahren werden auch bei der Ermittlung eines Beleihungswertes (Ableitung des Verkehrswertes) zur Festlegung der Finanzierungsbedingungen bei Finanzierung der Immobilie angewendet. Falls ein Vergleichswert vorliegt, kann dieser mit dem hier berechneten Quadratmeterpreis zur Plausibilisierung abgeglichen werden. Ein Vergleichswert ist ein statistisch ermittelter Durchschnittswert von vergleichbaren verkauften Immobilien aus der Region, die von den Gutachterausschüssen im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Wegen zu großer Werteabweichungen wird eine Plausibilisierung durch Vergleichsimmobilien nur bei Eigentumswohnungen empfohlen. Hinweise: Der ermittelte Sach- oder Ertragswert muss nicht einem möglichen Verkaufspreis entsprechen, sondern sollte lediglich als Hilfestellung für die Festlegung eines marktgerechten Verkaufspreises herangezogen werden. Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein gerichtsfestes Gutachten.

Bodenwert

Bauland (Vorderland)	600 m ²	144.000 €
Gartenland (Hinterland)	600 m ²	14.400 €
		158.400 €

Bauwert

Gebäudewert	250 m ²	543.670 €
Außenanlagen	5 %	27.184 €
Baunebenkosten	10 %	57.085 €
		627.939 €

Sachwert* (vorläufig)	746.041 € - 829.991 €	786.339 €	
Sachwert*	<i>nach Wertanpassung</i>	784.000 €	Empfohlener Verkaufspreis
Quadratmeterpreis	<i>je m² Wohnfläche</i>	3.136 €	795.000 €

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Berechnungen

gemäß Angaben zum Bewertungsstichtag

Ermittlung Bodenwert

Grundstücksfläche	<i>insgesamt</i>	1.200 m ²
- Baulandfläche	<i>= max. bebaubare Fläche gem. Bodenrichtwertkarte</i>	600 m ²
= Gartenlandfläche	<i>= nicht bebaubare Fläche</i>	600 m ²
Bauland		
Vorderland		
Bodenrichtwert	<i>gem. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses</i>	240 €/m ²
x Baulandfläche		600 m ²
= Wert Bauland		144.000 €
Gartenland		
Hinterland		
Bodenrichtwert	<i>gem. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses</i>	240 €/m ²
x Gartenlandfläche		600 m ²
x Abschlag	<i>für Gartenland</i>	10 %
= Wert Gartenland		14.400 €
Bodenwert	<i>Bauland 144.000 € + Gartenland 14.400 €</i>	158.400 €

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Objekt-Nr.: 4713, erstellt am 31.12.2022

Ermittlung Bauwert

Basiswert	<i>gem. Objektangaben**</i>	187
x Baupreisindex	<i>gem. Statistisches Bundesamt</i>	13,367
x Wohnfläche		250 m ²
= Baupreis		624.908 €
- Abschlag Keller	<i>voll unterkellert: 0 %</i>	0 €
- Alterswertminderung	<i>nach Modernisierungen gem. NHK 2010: 13 %</i>	81.238 €
= Gebäudewert		543.670 €
+ Außenanlage und besondere Bauteile	5 %	27.184 €
+ Baunebenkosten	10 %	57.085 €
= Bauwert		627.939 €

Ermittlung Sachwert (vorläufig)

Bodenwert		158.400 €
+ Bauwert		627.939 €
= Sachwert* (vorläufig)	<i>ohne Wertkorrektur und Sachwertfaktor</i>	786.339 €

** Der Basiswert ergibt sich aus: Objektart, Objekttyp, Anzahl Vollgeschosse und Ausstattung des Gebäudes.

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Bewertungsgrundlagen

Der Wert Ihrer Immobilie ist individuell und wird von den aufgeführten Merkmalen maßgeblich bestimmt. Weitere uns bisher nicht bekannte Faktoren können den Wert Ihrer Immobilie jedoch beeinflussen. Die Immobilien-Wertanalyse wird erstellt auf Grundlage der Angaben zur Immobilie, die uns bisher von Ihnen vorliegen. Wir bitten Sie, die Objektangaben bei Durchsicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und uns fehlerhafte oder fehlende Angaben mitzuteilen. Ein marktgerechter Verkaufspreis sollte erst nach Besichtigung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren bestimmt werden.

Objektart:	Ein-/Zweifamilienhaus Bauweise: massiv, freistehend
Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren
Wohnfläche:	250 m²
Baujahr:	1995
Fiktives Baujahr gemäß NHK 2010:	2001
Anzahl der Geschosse:	1
Unterkellerung:	voll unterkellert
Ausstattung:	überdurchschnittlich
Bisherige Unterhaltung:	üblich gute Unterhaltung
Grundstücksfläche:	1.200 m²
Bodenrichtwert:	240 €/m²
Baupreisindex:	13,367
Zimmer:	8
Garagen/Stellplätze:	2
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Daten zum Energieausweis	
Energieausweisart:	Verbrauchsausweis
Gültig bis:	31.12.2016
Energieträger:	Gas
Energieverbrauch:	103,1 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	D
Grund der Wertanpassung:	Rundung

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Modernisierungen gemäß NHK 2010

Jedes Gebäude unterliegt im Laufe der Jahre einer Wertminderung durch Verschleiß, Abnutzung und Überalterung (sog. Alterswertminderung). Durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen steigern den Wert und werten die Immobilie auf, insbesondere bei energetischen Maßnahmen, deren Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Angaben zu bisherigen Modernisierungen in der Vergangenheit sind somit wichtige wertbeeinflussende Faktoren und sollten daher vollständig zu jedem Gewerk angegeben werden. Hinweis: Fehlende Angaben zu Modernisierungen wirken sich negativ auf den Wert des Gebäudes und somit auf den Gesamtwert der Immobilie aus.

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme:	keine Modernisierung erfolgt
Modernisierung der Heizungsanlage:	vor 10 bis 20 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung von Bädern:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen:	keine Modernisierung erfolgt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	keine Modernisierung erfolgt

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Fotodokumentation



* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

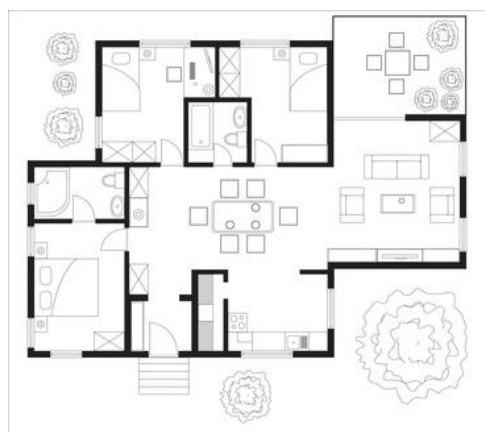
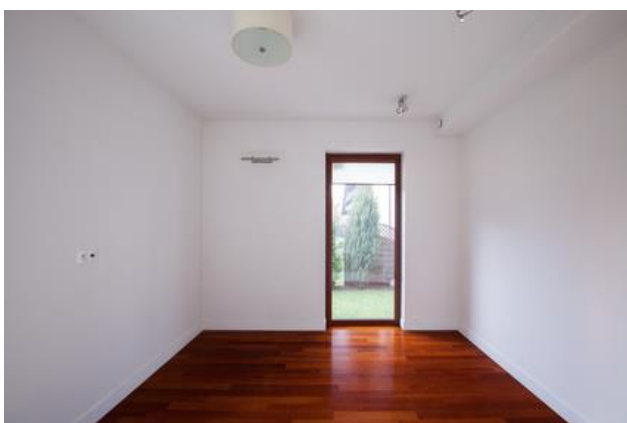
Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Objekt-Nr.: 4713, erstellt am 31.12.2022



* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Knees
Jürgen Knees

Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied

Telefon: 02631 8256829
immobilien-knees@t-online.de

Wie geht es weiter?

Sie haben Fragen zur Immobilien-Wertanalyse oder zum ermittelten Wert Ihrer Immobilie?

Dann rufen Sie uns an – wir erläutern Ihnen gerne alle Berechnungsschritte und erklären Ihnen, wie der Wert Ihrer Immobilie berechnet wurde.

Sie denken, dass der Wert oder der empfohlene Verkaufspreis nicht angemessen ist?

Auch dann sollten Sie uns anrufen! Denn auch wir möchten, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis verkauft wird. Sollte es also Fakten geben, die uns bisher nicht bekannt sind und die den Wert Ihrer Immobilie verändern können, dann sollten und müssen diese selbstverständlich bei einer Bewertung berücksichtigt werden. In diesem Falle geben Sie uns bitte Rückmeldung und wir überarbeiten die Immobilien-Wertanalyse gerne für Sie.

Sie sind noch unsicher?

Falls Sie noch unsicher sind, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen sollen oder nicht, mit oder ohne Makler (oder einem anderen Makler), dann geht es Ihnen wie vielen Eigentümern in dieser Situation. Denn schließlich geht es um Ihre Immobilie und um viel Geld – Ihr Geld – daher ist jetzt Besonnenheit gefragt.

Aber auch bei solchen Unsicherheiten stehen wir Ihnen gerne neutral beratend zur Seite. Denn eine übereilte Handlung, wie z.B. ein privater Verkaufsversuch oder ein "Pokern" mit mehreren Maklern kann schwerwiegende

Folgen für Sie haben: Sie erhalten bei Verkauf wesentlich weniger für Ihre Immobilie, als mit Hilfe eines seriösen Maklers! Warum das so ist:

Was kann bei falscher Vermarktung passieren?

Dies ist ein in der Immobilienbranche bekanntes Phänomen der Preisbildung. Wird eine Immobilie mit viel zu hohem Preis z.B. im Internet angeboten, muss durch die zu geringe Nachfrage häufig der Preis nach unten korrigiert werden. Dies erkennt der interessierte Beobachter und wartet ab, bis der Angebotspreis weiter sinkt. Somit verlängert sich die Vermarktungszeit erheblich! Zudem erkennt er Ihre missliche Lage und wird bei Verkaufsgesprächen mit großer Wahrscheinlichkeit den Preis nochmals weiter nach unten verhandeln. Daher ist die optimale Preisfindung der wichtigste Schritt für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

Nun sind Sie gefragt:

Entscheiden Sie sich für den richtigen Weg!

Den ersten Schritt haben Sie gut entschieden: Sie halten eine wertvolle Immobilien-Wertanalyse eines Experten in den Händen, kennen nun den Wert Ihrer Immobilie und unsere Verkaufspreisempfehlung. Alle weiteren Schritte und Fragen besprechen wir gerne mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch – die finale Entscheidung treffen selbstverständlich Sie!

Sie haben noch Fragen?

Dann rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Die nächsten Schritte?

- Klärung aller offener Fragen
- Besichtigung Ihrer Immobilie mit Fotoshooting
- Festlegung des Angebotspreises
- Abstimmung des Maklervertrags
- Zusammenstellung und Aufbereitung aller notwendigen Unterlagen
- Erstellung und Abstimmung des Exposé
- Erstellung und Abstimmung der optimalen Verkaufsstrategie

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KNEES



Jürgen Knees
Heinrich-Heine-Straße 34
56567 Neuwied
Telefon: 02631 8256829
E-Mail: immobilien-knees@t-online.de

Rufen Sie uns an und wir besprechen gemeinsam, wie es weitergeht.