



IMMOBILIEN MARKETING SERVICE



Marktpreis-Einschätzung

Einfamilienhaus Musterweg 123 20000 Musterstadt

erstellt am: 01.03.2020



Objektdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus (freistehend)
Stadt-/Ortsteil	Muster-Stadtteil
Anschrift	Musterweg 123
PLZ und Ort	20000 Musterstadt
Grundstücksgröße	ca. 680 qm
Wohnfläche	ca. 240 qm
Geschosse	Erd-, Ober- und Staffelgeschoss
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Bäder	3
Nutzfläche Keller	70 qm
Terrasse/Balkon	Dachterasse ca. 18 qm und Südterrasse ca. 24 qm
Heizung	Gas-Brennwert-Therme
Garage	Massive Garage
Baujahr	2018
Zustand	gepflegt
Derzeitige Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	sehr gut

Marktpreis-Einschätzung: 1.140.000

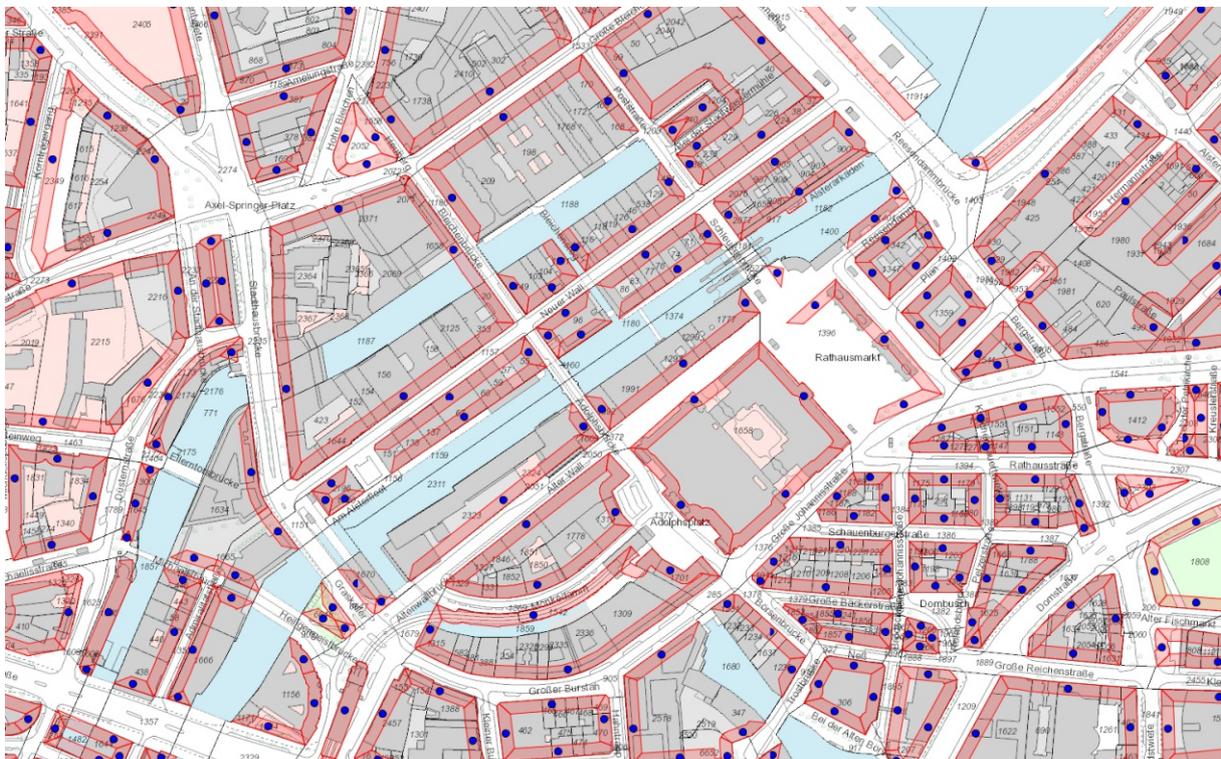


Lage des Objekts

Die Immobilie befindet sich im Muster-Stadtteil, der eingebettet liegt zwischen dem Musterlauf und dem Muster Park-Friedhof. Im Muster-Stadtteil wohnen rund 4.000 Menschen.

Den Kern des Ortsteils bildet die S-Bahn-Haltestelle "Musterweg", um die herum sich Geschäfte und Gastronomiebetriebe befinden. Dazu zählen ein Supermarkt, eine Post, eine Sparkasse, ein Bäcker, ein Eiscafé, ein Restaurant, ein Imbiss, ein Kiosk und ein Frisör. Der Großteil des Ortsteils ist mit hochwertigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bebaut. Dazu zählen auch Kaffeemühlen mit Backsteinfassade..

Die Straße Musterweg verläuft vom Musterplatz Richtung Nordwest in einem Bogen zur Musterstraße. Es gilt Tempo 30. Die Straße weist eine gute Begrünung mit Bäumen (Linden und Eichen) auf. Im westlichen Teil ist der Musterweg überwiegend mit hochwertigen und gepflegten Einzel- und Doppelhäusern bebaut - darunter mehrere Hamburger Kaffeemühlen. Die Grundstücke sind großteils mit Buchenhecken eingefasst. Im südöstlichen Teil der Straße stehen einige hochwertige Mehrfamilienhäuser. Am westlichen Ende befindet sich ein Spielplatz.



Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, geoportal-hamburg.de



Objektbeschreibung

Auf einem sonnigen Eckgrundstück wurde 2018 dieses große Einfamilienhaus im Kubusstil mit Kfw-70-Standard errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich die offene Küche mit Essbereich, ein Gäste-WC mit Dusche, das Wohnzimmer sowie ein Gästezimmer. Über die bodentiefen Fenster gelangt man auf die Terrasse und den Garten. Das Wohnzimmer ist über einen Splitting-Level abgetrennt und hat eine Deckenhöhe von 3,15 m. Im Übergang vom Ess- zum Wohnbereich ist ein dreiseitiger Gaskamin eingebaut. Hinter der Küche findet sich eine Vorratsküche.

Das Obergeschoss ist ausgestattet mit 3 Kinderzimmern sowie einem kleineren Zimmer für ein Au-Pair. Ergänzend zum Duschbad mit Wanne verfügt das Geschoss über ein weiteres abgetrenntes WC.

Im Staffelgeschoss gibt es einen großzügigen Bereich für die Eltern im Penthouse-Stil. Schlafzimmer, Bad und Ankleide sind im Kreis angeordnet. An der Treppe gibt es eine Galerie, die sich für die Einrichtung eines Arbeitsplatzes eignet.

Der Keller verfügt über einen mit Werkstatt ausgestatteten Technikraum und eine Waschküche. Hinzu kommen ein Hobbyraum und ein Abstellkeller. Mit auf dem Grundstück findet sich eine im Stil des Hauses neu errichtete Garage für einen Pkw sowie Fahrräder und Gartengeräte.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine Belüftung in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung. Zur Sicherheit sind eine Einbruchmeldeanlage mit Glasbruch-, Öffnungs- und Bewegungsmeldern sowie eine Kameraüberwachung eingebaut.



Ermittlung des Grundstückswerts

Bodenrichtwerte laut Gutachterausschuss			
Anschrift: Musterweg 17, 20000 Musterstadt			
Grundstücksgröße		680 qm	
Nutzung: Einfamilienhaus			
Stichtag	Wert in € je qm	Veränderung in €	Veränderung in %
31.12.2019	630,76 €	21,58 €	3,4%
31.12.2018	609,18 €	64,73 €	10,6%
31.12.2017	544,45 €	53,95 €	9,9%
31.12.2016	490,50 €	34,73 €	7,1%
31.12.2015	455,77 €	18,63 €	4,1%
Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, www.geoportal-hamburg.de/boris			
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2015-2019 (CAGR):			8,5%

Auf Basis des Bodenrichtwertes vom 31.12.2019 ergibt sich ein Grundstückswert von

$$680 \text{ qm} * 631 \text{ Euro} = 428.917 \text{ Euro}$$

Zum Stichtag 31.03.2020 wird dieser Wert auf Basis der durchschnittlichen Wachstumsrate der vergangenen 5 Jahre hochgerechnet auf

$$680 \text{ qm} * 649 \text{ Euro} = 441.016 \text{ Euro}$$



Ermittlung des Gebäudewerts

Sachwert Gebäude	
Anschrift: Musterweg 17, 20000 Musterstadt	
Wohnfläche	240 qm
Einfamilienhaus (freistehend)	
	Sachwert
Herstellungskosten Gebäude	649.000 €
Herstellungskosten Garage	35.000 €
Baunebenkosten	45.000 €
Alterswertminderung	59.778 €
Außenanlagen	25.000 €
Wert der baulichen Anlagen	694.222 €
<i>Quelle: Immobilienbewertung LORA 3.0</i>	

Basierend auf den Herstellkosten des Gebäudes sowie der weiteren Anlagen auf dem Grundstück ergibt sich gemäß der Alterswertminderung ein Sachwert für die baulichen Anlagen von (gerundet auf 1.000 Euro)

694.000 Euro

Die Schätzung des Gebäudewertes wurde mit der Software zur Immobilienbewertung LORA 3.0 am 31.03.2020 erstellt.

Ermittlung des Gesamtwerts

Der geschätzte Gesamt-Marktpreis der Immobilie ergibt sich aus der Summe von Grundstückswert und dem Sachwert des Gebäudes. Er beträgt (gerundet auf 10.000 Euro)

1.140.000 Euro



Haftungsausschluss

Der Auftragnehmer macht die Angaben zu den Immobilienobjekten nach bestem Wissen und Gewissen und so vollständig wie möglich. Er gibt in der Regel jene Angaben weiter, die er vom Eigentümer der Immobilie oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, die Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Auftragnehmer keine Haftung.

Angaben zu Flächen, Größen und Längen sind Circa-Werte.