

ImmoWertReport



ImmoWertReport

Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen.

Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immo

bilie sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte!

Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führe

Kontakt



Herr Ralf Schmidt



Hermann-Kausen-Str., 49
50737 Köln



info@ahornimmobilien.de



+49221168888-20



+49221168888-0

ImmoWertReport

Erstellt von: Herr Ralf Schmidt

ANALYSE

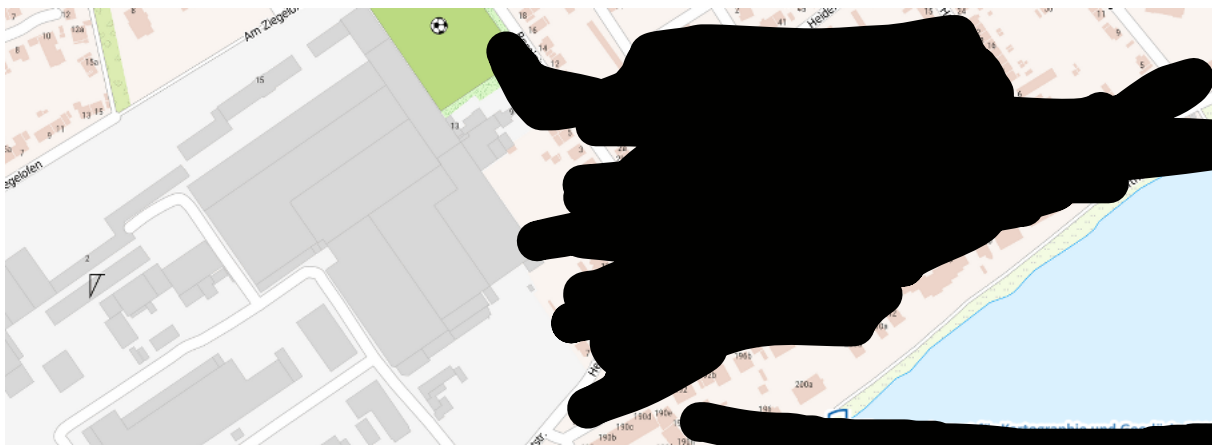
14. Mai 2019



Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 1955

Wohnfläche: 181 m²
gemäß Nutzerangaben

Heidelweg 17
50999 Köln



ImmoWertReport

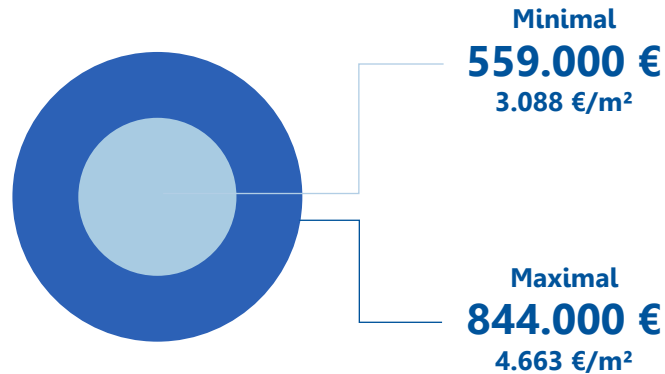
Marktwertspanne

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Legt man die nachstehenden Ausstattungsmerkmale zugrunde, liegt der Marktwert innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Ausstattung und Objekteigenschaften

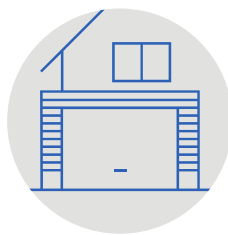
Die Ausstattungsmerkmale und Objekteigenschaften beeinflussen unter

anderem den Marktwert des Objekts. Nachfolgend werden die

zutreffenden Merkmale und Eigenschaften aufgelistet:



Anbauart
Doppelhaus



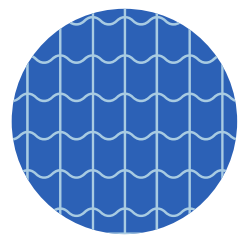
Garage
nein



Dämmung
Außenwand



Bad
mehr als ein Bad



Dacheindeckung
Dachpfannen



Fenster
Isolierverglasung



WC
Gäste WC



Heizung
Zentralheizung



Leitungen
nicht auf Putz

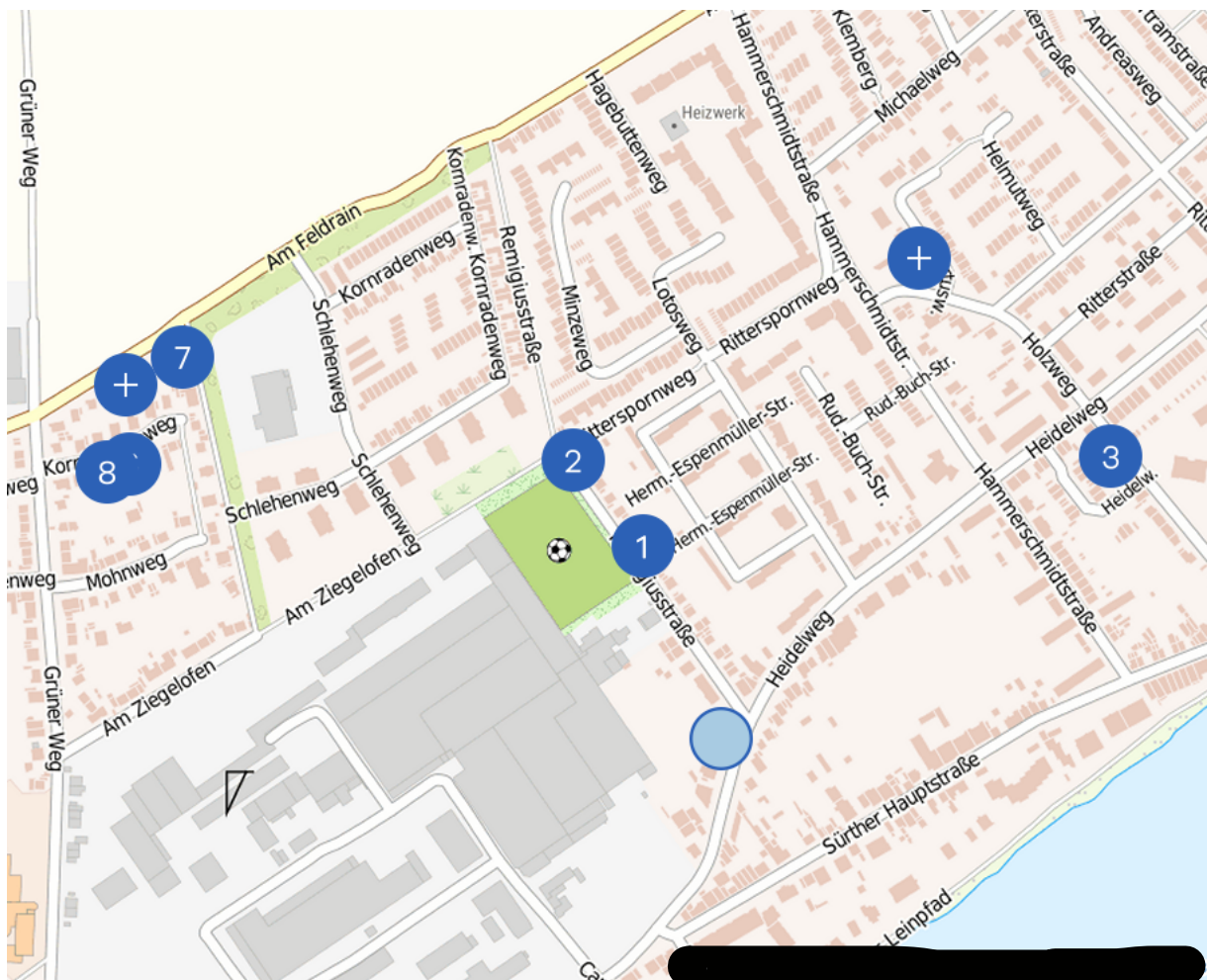
ImmoWertReport

Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

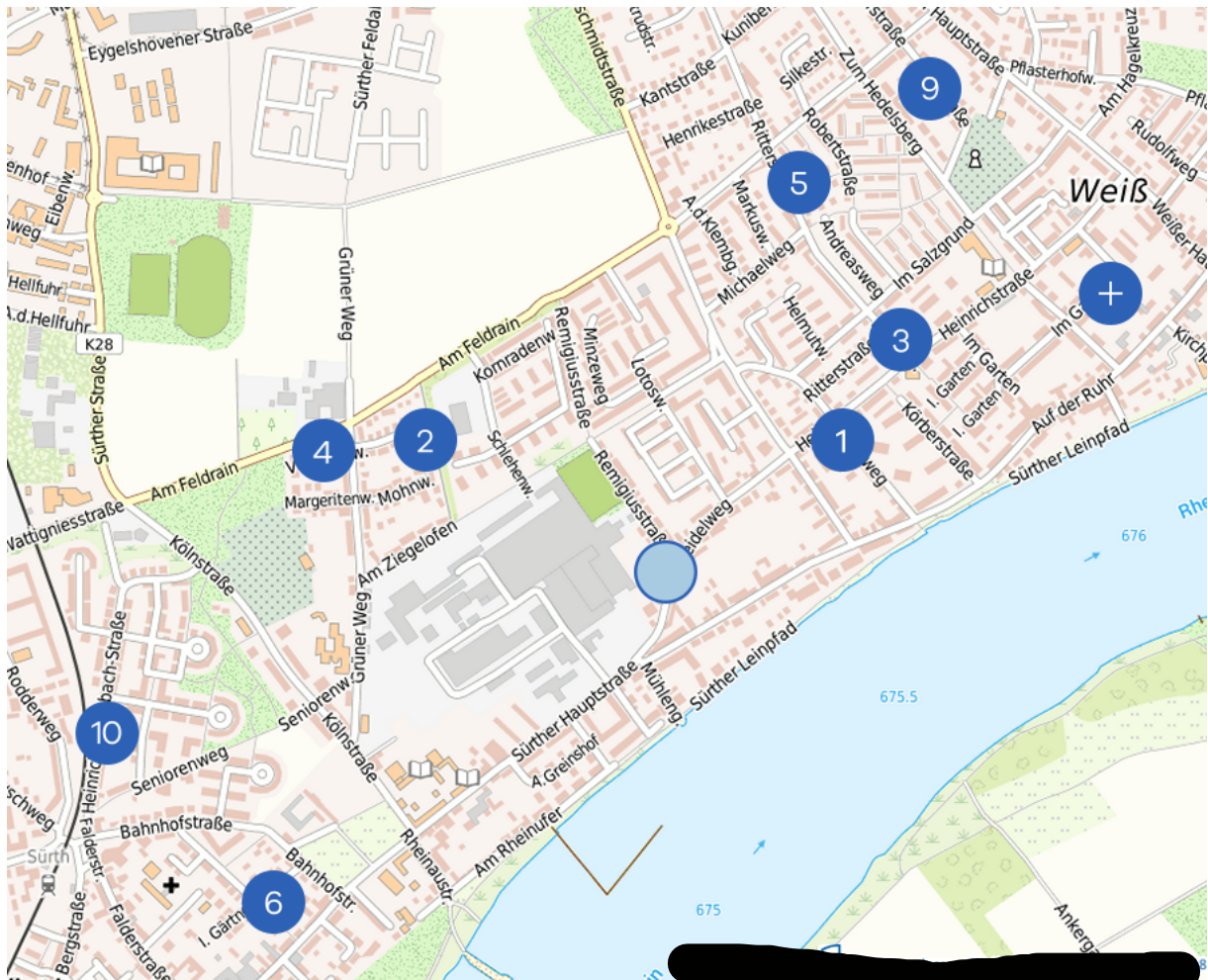
Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Preis	Vergleichbarkeit
1	freistehend	1952	128 m ²	567 m ²	einfach	2014	ca. 150 m	1.938 €/m ²	■
2	freistehend	1959	115 m ²	747 m ²	k. A.	2018	ca. 250 m	5.383 €/m ²	■■■■■
3	Doppelhaus	1950	152 m ²	225 m ²	gehoben	2012	ca. 400 m	2.625 €/m ²	■■■■■
4	Doppelhaus	1966	176 m ²	491 m ²	mittel	2014	ca. 400 m	2.670 €/m ²	■■■■■■■
5	Doppelhaus	1969	178 m ²	491 m ²	k. A.	2015	ca. 400 m	2.573 €/m ²	■■■■■■■
6	freistehend	1956	125 m ²	814 m ²	mittel	2018	ca. 500 m	5.920 €/m ²	■■■■■
7	freistehend	1956	116 m ²	760 m ²	k. A.	2019	ca. 550 m	5.776 €/m ²	■■■■■
8	freistehend	1953	150 m ²	793 m ²	einfach	2012	ca. 550 m	2.993 €/m ²	■■■■■■■
9	freistehend	1954	160 m ²	442 m ²	mittel	2014	ca. 550 m	2.994 €/m ²	■
10	freistehend	1954	160 m ²	442 m ²	mittel	2014	ca. 550 m	2.931 €/m ²	■



ImmoWertReport

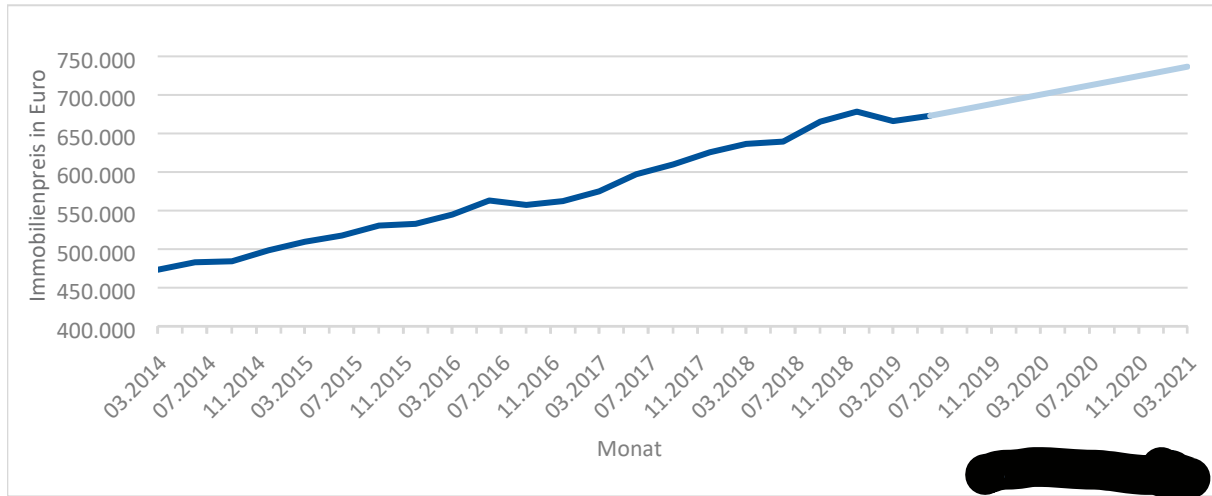
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Miete	Vergleichbarkeit
1	Doppelhaus	1938	131 m ²	220 m ²	k. A.	2015	ca. 400 m	10,99 €/m ²	■
2	freistehend	1958	107 m ²	383 m ²	mittel	2018	ca. 500 m	10,75 €/m ²	■
3	freistehend	1972	160 m ²	740 m ²	gehoben	2014	ca. 600 m	11,00 €/m ²	■
4	Doppelhaus	1964	138 m ²	471 m ²	gehoben	2015	ca. 650 m	10,00 €/m ²	■
5	k. A.	1967	160 m ²	750 m ²	k. A.	2012	ca. 700 m	10,50 €/m ²	■
6	freistehend	1960	220 m ²	1.100 m ²	gehoben	2013	ca. 900 m	10,45 €/m ²	■
7	Doppelhaus	1975	180 m ²	562 m ²	k. A.	2012	ca. 900 m	7,78 €/m ²	■
8	Doppelhaus	1975	180 m ²	562 m ²	k. A.	2013	ca. 900 m	6,67 €/m ²	■
9	Doppelhaus	1968	132 m ²	400 m ²	gehoben	2014	ca. 950 m	9,09 €/m ²	■
10	Doppelhaus	1935	176 m ²	490 m ²	gehoben	2016	ca. 1.000 m	10,23 €/m ²	■

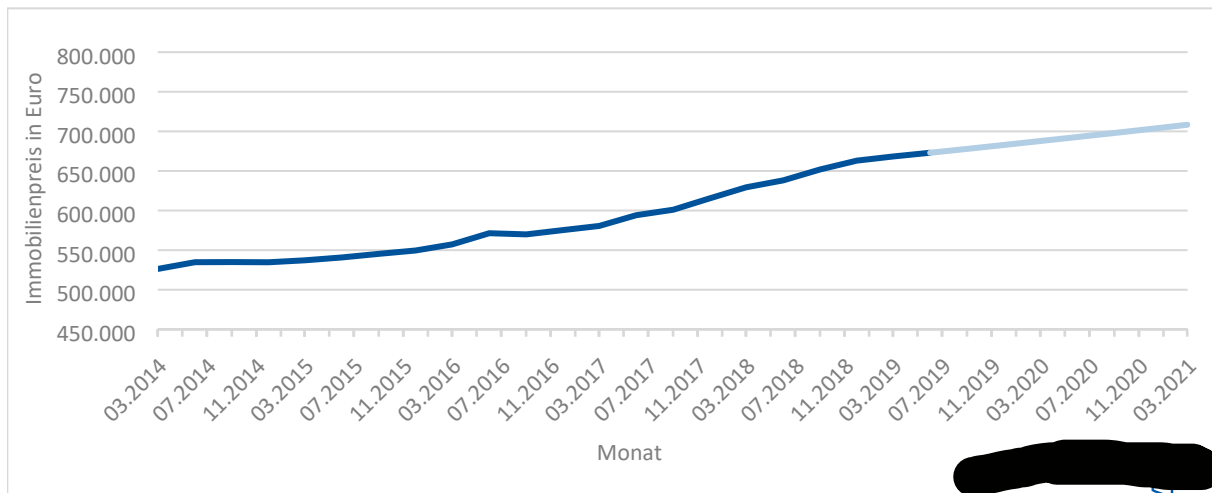


Wertentwicklung

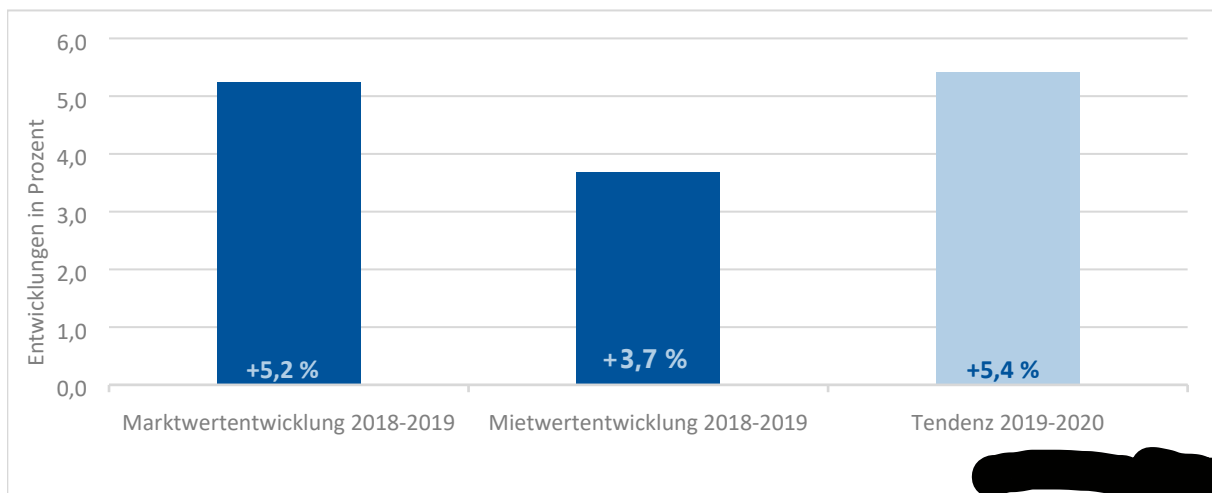
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Sprengnetter-Auswerteregion Köln (linksrhein



Wertentwicklung in dem Bundesland Nordrhein-Westfalen



Entwicklungen im letzten Jahr in der Sprengnetter-Auswerteregion Köln (linksrhein

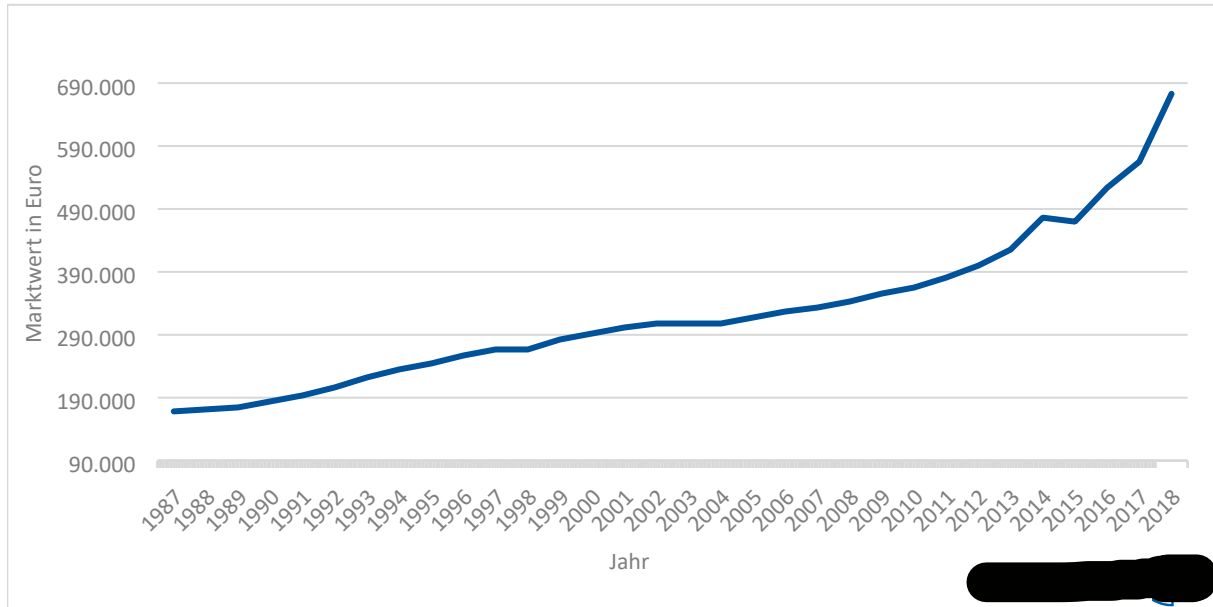


ImmoWertReport

Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 32 Jahren haben sich Immobilienmarktwertentwicklung (S-IM) die Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion gemäß Sprengnetter Immo- Marktwerte vergleichbarer Immobilien wie folgt entwickelt.

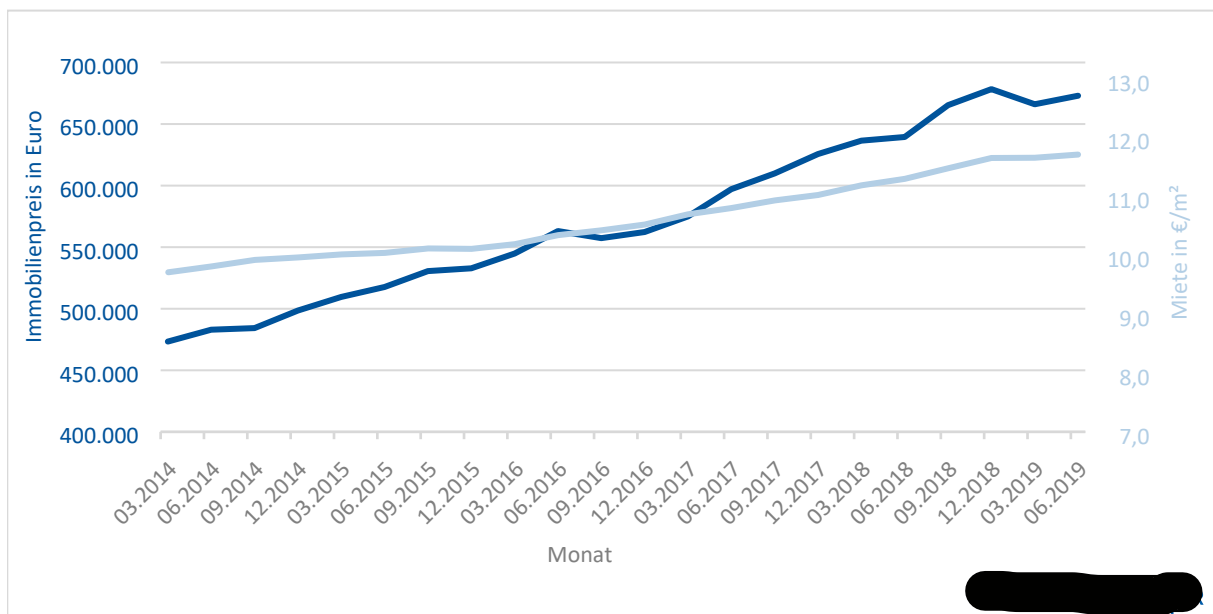
Langfristige Marktwertentwicklung in Köln (linksrheinisch)



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Köln (linksrheinisch) entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietwert und Marktwert der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktwert-/Mietwertentwicklung in der Sprengnetter-Auswerteregion Köln (linksrhe)



ImmoWertReport

Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatabanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 1,2 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet.

Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Markt-daten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands und Österreichs. Das Besondere: Dort sind nicht nur Millionen

von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Hunderttausend aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über eine Milliarde Objektinformationen zur Verfügung.



900.000

Kaufpreise



7 Mio.

Kaufpreisangebote



11 Mio.

Mieten



1 Mrd.

Objektinformationen

