

MUSTER

Marktpreisindikation

**Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)
22946 Trittau, Westerstr. 48**

erstellt am: 23.05.2025

erstellt durch: **maike schlöbohm**
IMMOBILIEN
Ein Stück Heimat
in guten Händen



Marktpreisindikation
Wertermittlungstichtag: 23.05.2025

416.000 €
2.770 €/m² WNFI.

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Lage und Risiko.....	4
3	Bodenwert	5
4	Vergleichswertverfahren.....	6
5	Erläuterungen und Bemerkungen	8
6	Datenherkunft und Kontaktinformationen.....	11

1 Objektangaben

Objekt in	22946 Trittau, Westerstr. 48
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)
Geschosse	Erdgeschoss
Dach	ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	gut
Objektzustand	gut
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Baujahr	1985
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1985
Gesamtnutzungsdauer	80
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Einliegerwohnung vorhanden	nein
Garagen/Stellplätze	1 Garage
Verwendung	Eigennutzung

2 Lage und Risiko

2.1 Makrolage



2.2 Mikrolage



3 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche <i>m²</i>	Grundstückswert*	
		<i>€/m²</i>	€
Grundstück	500,00	265,00	132.500

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

132.500

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 265,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Stormarn zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

4 Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise	Einfamilienhaus (freistehend)		420.600 €
	Garage (massiv) (1)		15.231 €
<hr/>			
Vergleichswert (im Volleigentum)			435.831 €
besondere Wertabschläge	veraltete Heiztechnik (Öl- heizung)	-4,59 %	-20.000 €
<hr/>			
Marktpreis auf Basis Vergleichswertermittlung			415.831 €

4.1 Vergleichswert Detaillierung der Angaben

Objekt	WNFI. (m ²)	Vergleichspreise €/m ²		angemessener Preis €/m ² bzw. €/Stk.	Gesamt (€)
		von	bis		
Einfamilienhaus (freistehend)	150,00	2.349	3.345	2.804	420.600
Garage (massiv) (1)				15.231	15.231

5 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

Vergleichswert

Vergleichspreise von – bis

Vergleichspreisspanne von Objekten in der Region mit ähnlichen Objektmerkmalen. Die Angabe erfolgt in Euro je m² der angegebenen Wohn-/Nutzfläche.

Angemessener Preis

Der Preis, der für das Objekt unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe erfolgt in Euro je m² der angegebenen Wohn-/Nutzfläche bzw. je Stück bei Garagen und Stellplätzen.

Vorläufiger Vergleichspreis

Preis, der auf Basis eines Vergleiches für das gesamte genannte Objekt ohne die Berücksichtigung von objektspezifischen sonstigen Wertzu- und Wertabschlägen marktüblich gezahlt werden kann.

Sonstige Wertzuschläge / Sonstige Wertabschläge

Zu- oder Abschläge, die speziell für die Ermittlung des Vergleichspreises angewendet werden. Diese können durch spezielle Ausstattung (z.B. weitere Bäder), Mieterstrukturen oder sonstige Sachverhalte begründet sein.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dabei wird auf Basis von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte ein Vergleichspreis gebildet. Ein Vergleichswert kommt primär bei eigengenutztem Wohneigentum (wie z.B. Eigentumswohnungen) zur Anwendung.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Vergleichswert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Wertermittlung dar.

Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgenannten Lasten ist nicht Gegenstand der Marktwertindikation.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und die Marktpreisindikation dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisindikation ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisindikation stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten wird keine Gewähr übernommen. **Eine Besichtigung der Immobilie ist nicht erfolgt. Eine aktuelle Einsicht in das Grundbuch ist nicht erfolgt.** Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung der Marktpreisindikation erhoben wird

6 Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt
des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch
Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Altlastenauskünfte

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

E-Mail: kontakt@on-geo.de
www.on-geo.de