



Marktwert zum Stichtag 02.03.2023

216.000,00 € - 264.000,00 €

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Bewertung, die ausschließlich auf der Angabe des Nutzers der Online-Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Die Marktwerteinschätzung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit auch - soweit rechtlich zulässig - der Haftung aus § 276, 278 BGB. Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Auftragnehmer nicht um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachwertverständigen und es sich bei der beauftragten Marktwerteinschätzung nicht um ein Wertgutachten handelt.

Allgemeine Angaben

Objektadresse

Straße/HNr. [REDACTED] 1
PLZ/Ort [REDACTED]
Kreis Westerwaldkreis
Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber

Kundennummer 2
Anrede Frau
Vorname Test
Name [REDACTED]
Straße/HNr. Musterstraße 1
PLZ/Ort [REDACTED]

Lagequalität

Mikrolage Gut
Makrolage Gut

Bemerkung zur Lagequalität

Keine Bemerkung

Objektart

Objektart Einfamilienhaus
Objektunterart Einspanner
Objekttyp 1 Wohneinheit(en)
Dachart teilweise ausgebaut
Anzahl Vollgeschosse 1
Kelleranteil Voll unterkellert

Bemerkung zum Objekt

Keine Bemerkung

Objektdetails

Gebäudejahr 1970

Gebäudeflächen

Wohnfläche 150 m²
WFL/BGF-Faktor unbekannt
Bruttogrundfläche 200 m²

Wohneinheiten

Anzahl WE 1
Ø Wohnfläche pro WE 150 m²

Ausstattung

Außenwände Mittel (Stufe 3)
Dach Mittel (Stufe 3)
Decken/Treppen Mittel (Stufe 3)
Fenster/Außentüren Mittel (Stufe 3)
Fußböden Mittel (Stufe 3)
Heizung Mittel (Stufe 3)
Innenwände/-türen Mittel (Stufe 3)
Sanitäreinrichtungen Mittel (Stufe 3)
Technische Ausst. Mittel (Stufe 3)

Verwertbarkeit/Vermietbarkeit

Verwertbarkeit Gut
Vermietbarkeit Gut

Bemerkung Verwertbarkeit/Vermietbarkeit

Keine Bemerkung

Außenanlagen 5 % vom Herstellungswert

Parkplatzsegmente

Typ	HK	Wert	Baujahr
Garage	9500	1111,5	1970
Stellplatz	3500	3500	1990

Grundstück

Grundstücksdaten

Gesamtgröße 1100 m²

Beschreibung der Zuwegung

Öffentliche Zuwegung

Bemerkung zur Zuwegung

Keine Bemerkung

Modernisierung

Modernisierung	Jahr	Grad in %
Stromleitungen	2016	50
Fenster	2017	100
Heizungsanlage	2005	50
Bäder	2016	100
Innenausbau	2017	75

Objektzustand Gut

Bemerkung zum Objektzustand

Keine Bemerkung

Baujahr / Rest-/Gesamtnutzungsdauer

Baujahr	1970
Gebäudealter	53 Jahr(e)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahr(e)
Restnutzungsdauer	37 Jahr(e)
fiktives Baujahr	1980

Erläuterung Restnutzungsdauer

Keine Erläuterung

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige Wertsteigerung	0,00 €
Baumängel	0,00 €
Instandhaltungsstau	0,00 €
Sonstige Wertminderung	0,00 €

Bemerkung zur Wertsteigerung

Keine Bemerkung

Bemerkung zu dem Abzugbeträgen

Keine Bemerkung

Sachwertermittlung gemäß ImmoWertV

Normalherstellungskosten		835,00 €/m ²	
inkl. Baunebenkosten von 17,00 %			
Bruttogrundfläche	x	200 m ²	
objektbezogene NHK	=	167.000,00 €	
Baupreisindex	x	1,719	Stand 2022 (Q4)
Herstellungskosten	=	287.073,00 €	
Regionalfaktor	x	0,985	Stand 2023
regionale Herstellungskosten	=	282.766,90 €	(Kreisebene)
Außenanlagen	+	14.138,35 €	5% der HK
Herstellungskosten inkl. Außenanl.	=	296.905,25 €	
Altersminderung (linear)	-	37,00 %	
Gebäudewert	=	137.170,23 €	
Parkplatzsegmente	+	4.611,50 €	
Bodenwert	+	88.000,00 €	
vorläufiger Sachwert	=	229.781,73 €	
Marktanpassungsfaktor	x	1,032	
marktangepasster vorl. Sachwert	=	237.134,74 €	
Sonstige Wertsteigerung	+	€	
Baumängel	-	€	
Instandhaltungsstau	-	€	
Sonstige Wertminderung	-	€	
Marktwert	=	237.134,74 €	

(1.580,90 €/m² Wohnfläche)