



## 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 m<sup>2</sup>  
WFL/BGF-Faktor unbekannt  
Bruttogrundfläche 200 m<sup>2</sup>

### Wohneinheiten

Anzahl WE 1  
Ø Wohnfläche pro WE 150 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>

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

(1.580,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)