



Alexander Wilhelm

## Marktpreisermittlung

*für das mit einem  
Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten) bebaute Grundstück  
97478 Knetzgau, Bischofsleite 81*

### **ImmoWert Wilhelm**

Alexander Wilhelm

Gartengewenderweg 18, 85092 Kösching

wilhela@gmx.de

01733695504

Erstellungsdatum

27.06.2024

Wertermittlungsstichtag

14.04.2024

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks	1.000 m <sup>2</sup>
Erläuterungen zur Grundstücksgröße	Grundbuch des Amtsgerichts Haßfurt für Knetzgau Flurstück-Nr. 1204/5

### Angaben zur Gemeinde

Gemeinde	Knetzgau
Einwohnerzahl	6.485
Kreis	Haßberge
Bundesland	Bayern

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

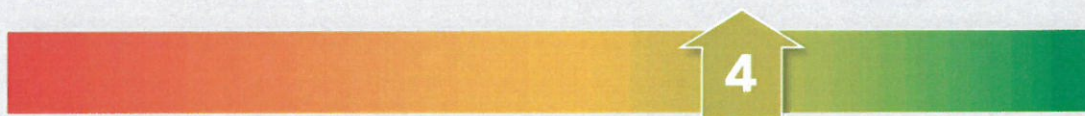
Lagescore für den Kreis Haßberge	3 (gut)
Lagescore für das Bundesland Bayern	5 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland	4 (gut)

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	4 (gut)
------------------------------	---------

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie







**Mehrfamilienhaus**

Baujahr	1994
Wohnfläche	642 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	8
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	4
Aufzug	nein
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Einspänner

**Mieteinheiten**

Bezeichnung	Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Tats. Miete (€/m <sup>2</sup> )	Gesch.-Lage	Balkon	Garten-nutzung
Wohnung 1 rechts	W	76	1		Erdgeschoss (ebenerdig)	Ja	
Wohnung 2 links	W	90	1		Erdgeschoss (ebenerdig)	Ja	
Wohnung 3 rechts	W	76	1		1. Obergeschoss	Ja	
Wohnung 4 links	W	90	1		1. Obergeschoss	Ja	
Wohnung 5 rechts	W	76	1		2. Obergeschoss	Ja	
Wohnung 6 links	W	90	1		2. Obergeschoss	Ja	
Wohnung 7 rechts	W	68	1		3. Obergeschoss	Ja	
Wohnung 8 links	W	76	1		3. Obergeschoss	Ja	

### Energieeffizienz

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) D

### Gebäudestandard

Abstellraum	ja
separates Gäste-WC	teilweise
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Außenwohnbereiche	Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m <sup>2</sup> Grundfläche
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel (3,0)

### relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen	teilweise
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

## 2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	130,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Bischofsleite 81, 97478 Knetzgau, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich des Landkreises Haßberge
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

### Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstat- tungsbetragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert			
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	14.04.2024	x
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert</b>			

#### Bodenwert Grundstück

#### Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert insgesamt	



### 3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Mehrfamilienhaus	3,00	1994	70	42

#### relevante Modernisierungen (Mehrfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>3</b>

resultierender Modernisierungsgrad	leicht modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	30
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	40
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	42