

Eckdaten und Werteinschätzung

Kaufpreis		365.000,00 €
Käufer Courtage	3,57%	13.030,50 €
Grunderwerbsteuer	5,00%	18.250,00 €
Amtsgericht und Notar	2,00%	7.300,00 €
Summe Kaufnebenkosten		38.580,50 €
Gesamtkosten		403.580,50 €
Mtl. Zins- und Darlehenskosten auf KP	5,50%	1.672,92 €
Marktwert Grundstück		211.050,00 €
Kaufpreis Objekt ohne Grundstück		153.950,00 €
Kaufpreis pro QM WF abz. Grundstück u. Keller		718,02 €
Eckdaten		
Objektart	Zweifamilienhaus	
Miete Obergeschoss	500,00 €	6.000,00 €
Die Wohnung im EG steht leer		
Eigentumsgrundstück		560
Wohnfläche		158,7
Nutzfläche		66
Aufteilung		
	EG: Flur, Schlafzimmer, Bad -WC getrennt, großer Wohn/Essbereich, Küche, 1 Zi im OG	
	OG: Flur, Küche, Bad, SZ, ausgebauter DB (keine Wohnfläche)	
Baujahr	1955 - Kernsanierung 1985, Dach, Leitungen etc.	
Bauweise	Massiv, Klinker, 32 cm	
Energiestandard	Energieklasse H 349 kwh/(m2*a)	
Erneuerbare Energien	PV 5,2 KW + 5 KW Speicher 2024	
Heizung	Gas Buderus G124X BJ 2006	
Fenster	1987 Kunststoff, Doppelverglasung, manuelle Rollläden	
Dach	Ende 80 er neu, Dachausbau in den 90 ern	
Elektrik	Wahrscheinlich 1985	
Wasserleitungen	Wahrscheinlich 1985	
Bäder	EG 2015, OG 1995	
Böden	Laminat, Fliesen, PVC Küche	
Keller	66 qm, niedrige Höhe	
Garage	1 Garage mit elektr. Tor und Schuppen	
Stellplatz	Wäre noch auf dem Grundstück möglich	
Grundstückswert		
Bodenrichtwert	335,00 €	187.600,00 €
Marktwert	335,00 €	187.600,00 €
Zustand		
	OG: Top in Schuß, EG: renovierungsbeürftig	
Bemerkungen		
	EG ist leerstehend. OG für 475 € + 50 € Strom vermietet. Top Mieter.	
	Brunnen, Zaun 2024, Decke neu vertäfelt, OG Holzbakenlage	
	Tolle Ost/Süd/West Lage der Terrasse und des Grundstücks	
Lage		Hellern

Ertragswertverfahren		
Potentielle Mieteinnahmen		18.000,00 €
Kaufpreis		365.000,00 €
Kaufpreis / QM Wohnfläche		2.299,94 €
Potentielle Rendite		4,93%
Grunderwerbsteuer	5,00%	18.250,00 €
Notar und Amtsgericht	2,00%	7.300,00 €
Courtage	3,57%	13.030,50 €
Gesamtinvestition		403.580,50 €
Rendite mit Kaufnebenkosten		4,46%
Eigenkapital = Kaufnebenkosten		38.580,50 €
Darlehenskosten	5,00%	18.250,00 €
Saldo		-250,00 €
Vergleichswertverfahren		
Umkreis 3 KM, 120 - 180 qm Wohnfläche, BJ 1960 - 1990, 5 Häuser Das vergleichbarste Haus wird für 399.000 € angeboten. Auch ein ZFH, steht aber bis auf die Bäder besser da und hat einen besseren Grundriss.		
Vergleichspreise	2.490,00 €	395.163,00 €
Vergleich mit Neubau		
Grundstückskosten inkl. Kaufnebenkosten		211.050,00 €
Herstellungskosten	2.100,00 €	333.270,00 €
Maler-, Boden- und Fliesenarbeiten		25.000,00 €
Außenanlagen		20.000,00 €
Garage		15.000,00 €
Keller		40.000,00 €
Baunebenkosten		15.000,00 €
Gesamtkosten		659.320,00 €