

Datenanalyse zur Immobilie

Wachenbrunn Hauptstraße 36, Grundstück 262 m², Wohnfläche 200 m²

Geschätzter Marktwert

164.000 €

MARKTWERT BEI LAGEÜBLICHER AUSSTATTUNG

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjekts lageüblich ist, dann beträgt der geschätzte Marktwert:

Geschätzter Marktwert qm

820 €

12-Fache

der Jahresmiete

Die in dem Zeitraum 2023-2024 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

-0,7 %



2022-2023

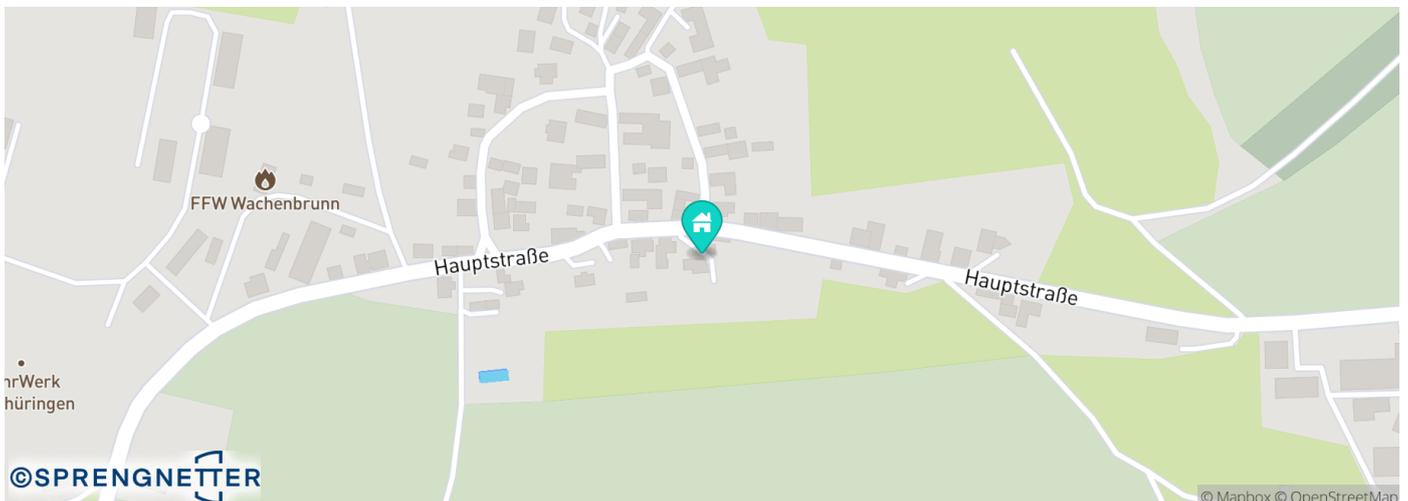
MARKTWERTSPANNE



1.188 €

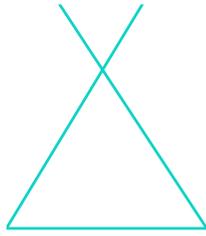
5,94 €/m² Geschätzter Mietwert

106.000 € - 358.000 €



MARKTWERTE FÜR ABWEICHENDE AUSSTATTUNGEN

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



Einfach

134.000 €

670 €/m²



Mittel

163.000 €

815 €/m²



Gehoben

200.000 €

1.000 €/m²



Stark Gehoben

221.000 €

1.105 €/m²

WERTENTWICKLUNG

Nachfolgend wird die **Entwicklung der Marktwerte** in der Lage des Bewertungsobjekts dargestellt:



Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2023-2024 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

Im Vergleich dazu haben sich im vergangenen Jahr die Wohnungsmieten, Baupreise für Wohngebäude und Verbraucherpreise wie folgt entwickelt:



TOP 10 VERGLEICHSANGEBOTE

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe.

VERGLEICHSANGEBOTE VERKAUF

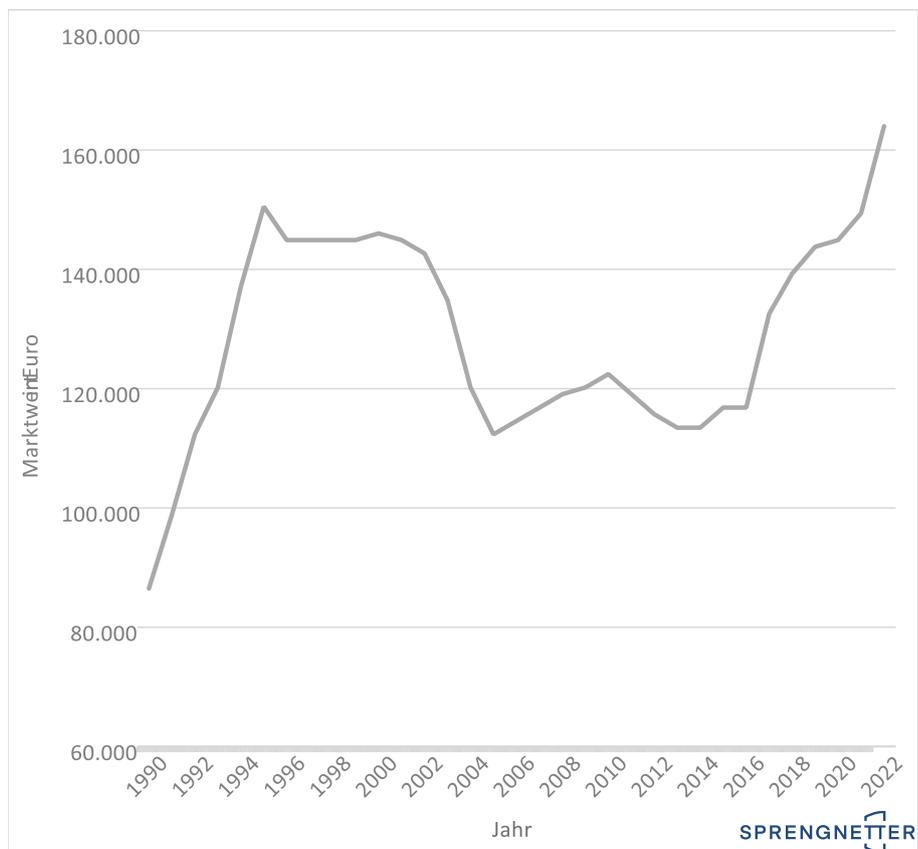
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	1.276 €/m²	2022	ca. 3.250 m	k. A.	1996	210 m ²	k. A.	k. A.	
2	525 €/m²	2023	ca. 3.400 m	k. A.	1890	257 m ²	k. A.	k. A.	
3	565 €/m²	2023	ca. 3.400 m	k. A.	k. A.	230 m ²	k. A.	k. A.	
4	695 €/m²	2022	ca. 6.700 m	k. A.	1930	200 m ²	k. A.	k. A.	
5	500 €/m²	2023	ca. 7.450 m	k. A.	1990	94 m ²	k. A.	k. A.	
6	930 €/m²	2023	ca. 7.450 m	k. A.	k. A.	171 m ²	k. A.	k. A.	
7	2.784 €/m²	2023	ca. 9.400 m	k. A.	k. A.	250 m ²	k. A.	gehoben	
8	694 €/m²	2022	ca. 9.900 m	k. A.	1920	180 m ²	k. A.	einfach	
9	1.591 €/m²	2023	ca. 10.150 m	k. A.	1920	220 m ²	k. A.	einfach	
10	512 €/m²	2022	ca. 10.250 m	k. A.	1890	242 m ²	k. A.	einfach	

VERGLEICHSANGEBOTE VERMIETUNG

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	4,56 €/m²	2023	ca. 2.400 m	Etagenwohnung	1975	79 m ²	k. A.	mittel	
2	5,62 €/m²	2023	ca. 2.950 m	k. A.	1930	40 m ²	k. A.	k. A.	
3	5,51 €/m²	2023	ca. 3.100 m	Erdgeschoss	1992	78 m ²	k. A.	mittel	
4	5,44 €/m²	2023	ca. 3.100 m	k. A.	1992	79 m ²	k. A.	k. A.	
5	5,49 €/m²	2023	ca. 3.150 m	k. A.	k. A.	65 m ²	k. A.	k. A.	
6	5,50 €/m²	2021	ca. 3.200 m	k. A.	k. A.	60 m ²	k. A.	k. A.	
7	8,57 €/m²	2022	ca. 3.250 m	k. A.	k. A.	35 m ²	k. A.	k. A.	
8	8,85 €/m²	2023	ca. 3.300 m	k. A.	k. A.	34 m ²	k. A.	k. A.	
9	6,28 €/m²	2021	ca. 3.600 m	k. A.	k. A.	75 m ²	k. A.	k. A.	
10	6,52 €/m²	2022	ca. 4.000 m	Etagenwohnung	k. A.	69 m ²	k. A.	mittel	

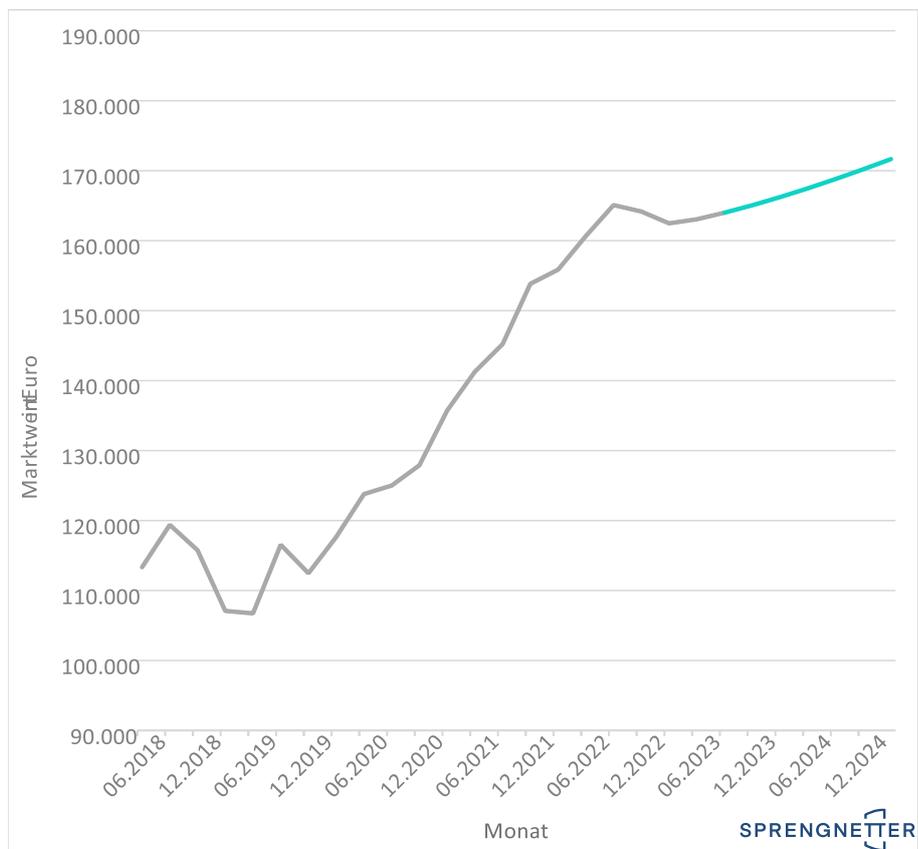
LANGFRISTIGE MARKTWERTENTWICKLUNG

In den letzten 33 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.



KURZFRISTIGE PREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in dem Bundesland Thüringen wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.



MIETPREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Angebotsmieten in der Region LK Hildburghausen (ohne Stadt Hildbur wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

