

OM-Wertermittlung



Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Ohne-Makler.net Team



Humboldtstr. 25a
21509 Glinde



info@ohne-makler.net



040 / 781 0206 10

040 / 781 0206 12

OM-Wertermittlung

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

30. Juni 2024

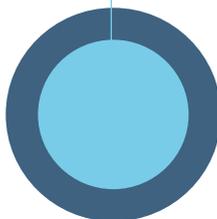


Eigentumswohnung
Baujahr: 2007

Wohnfläche: 84 m²
gemäß Nutzerangaben

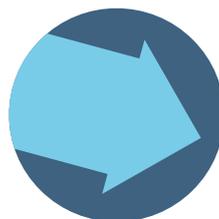
Wasserwerkstraße 9
51067 Köln

Minimaler Preis
363.000 €



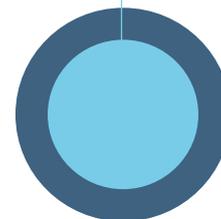
515.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

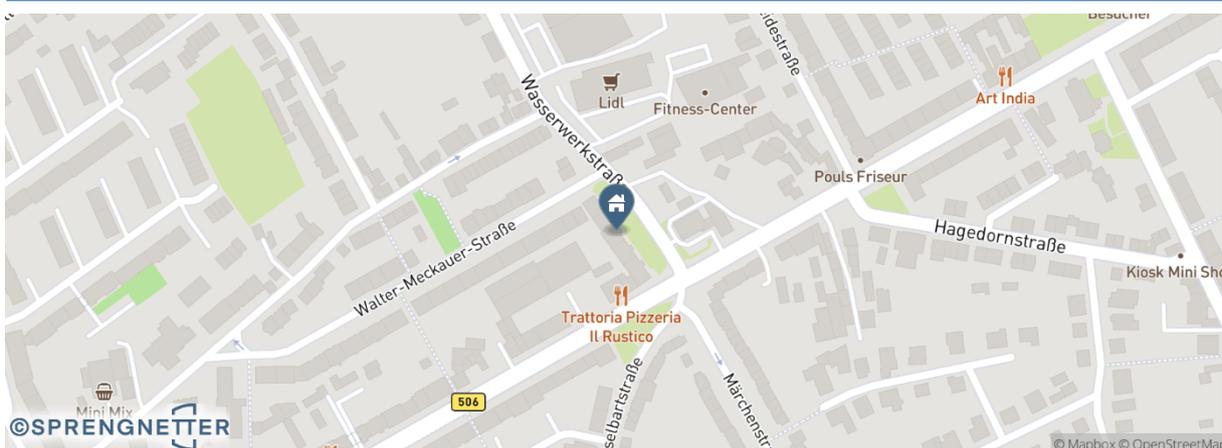


-2,3 %
2023-2024

Minimale Miete
1.055 €



1.375 €
Maximale Miete



Wasserwerkstraße 9
51067 Köln

OM-Wertermittlung

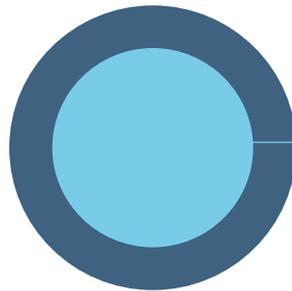
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum 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 Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
363.000 €
4.322 €/m²

Maximaler Preis
515.000 €
6.132 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
313.000 €
3.727 €/m²



mittel
355.000 €
4.227 €/m²



gehoben
391.000 €
4.655 €/m²



stark gehoben
426.000 €
5.072 €/m²

OM-Wertermittlung

Top 10 Vergleichsangebote

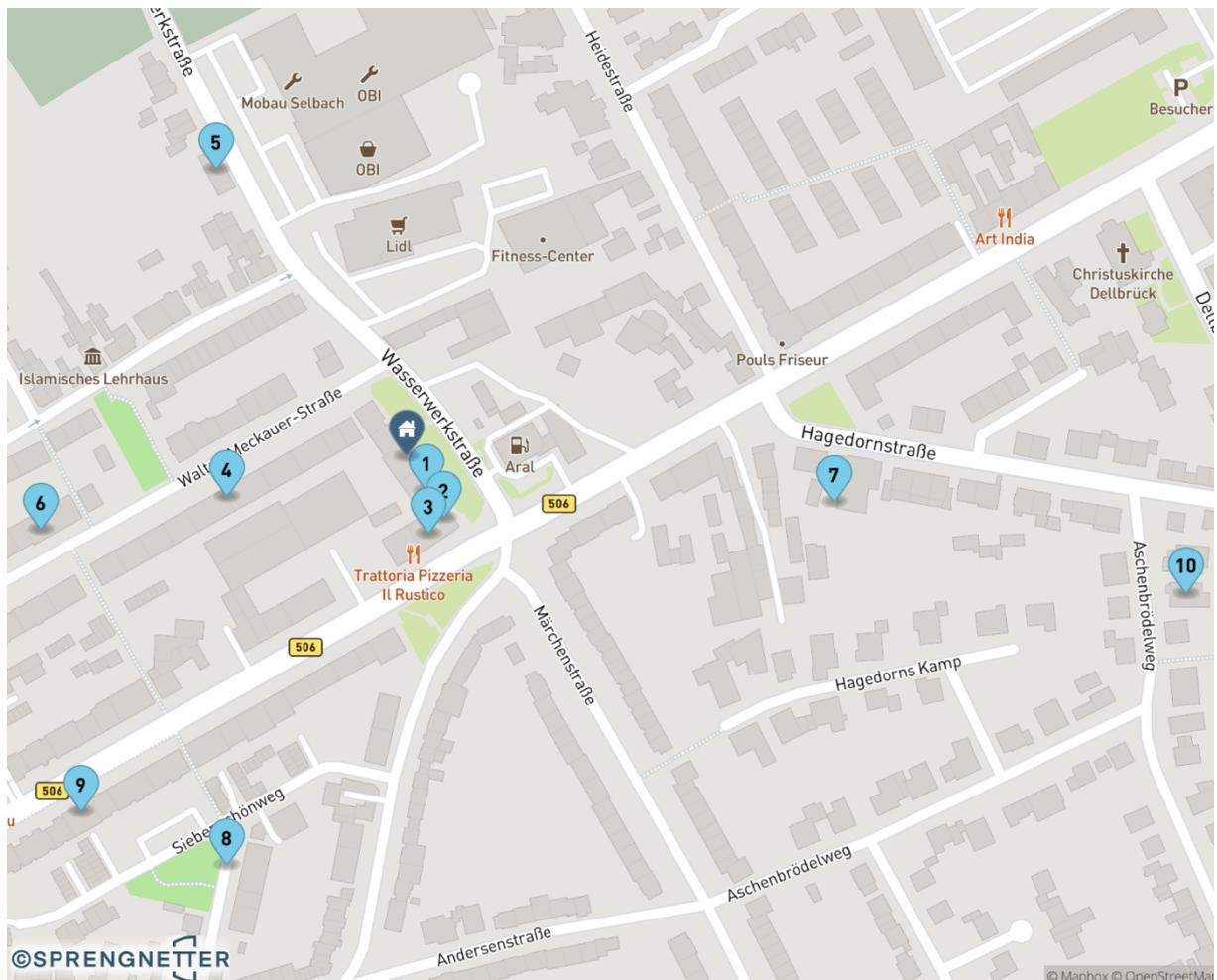
Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umge-

bung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die

ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

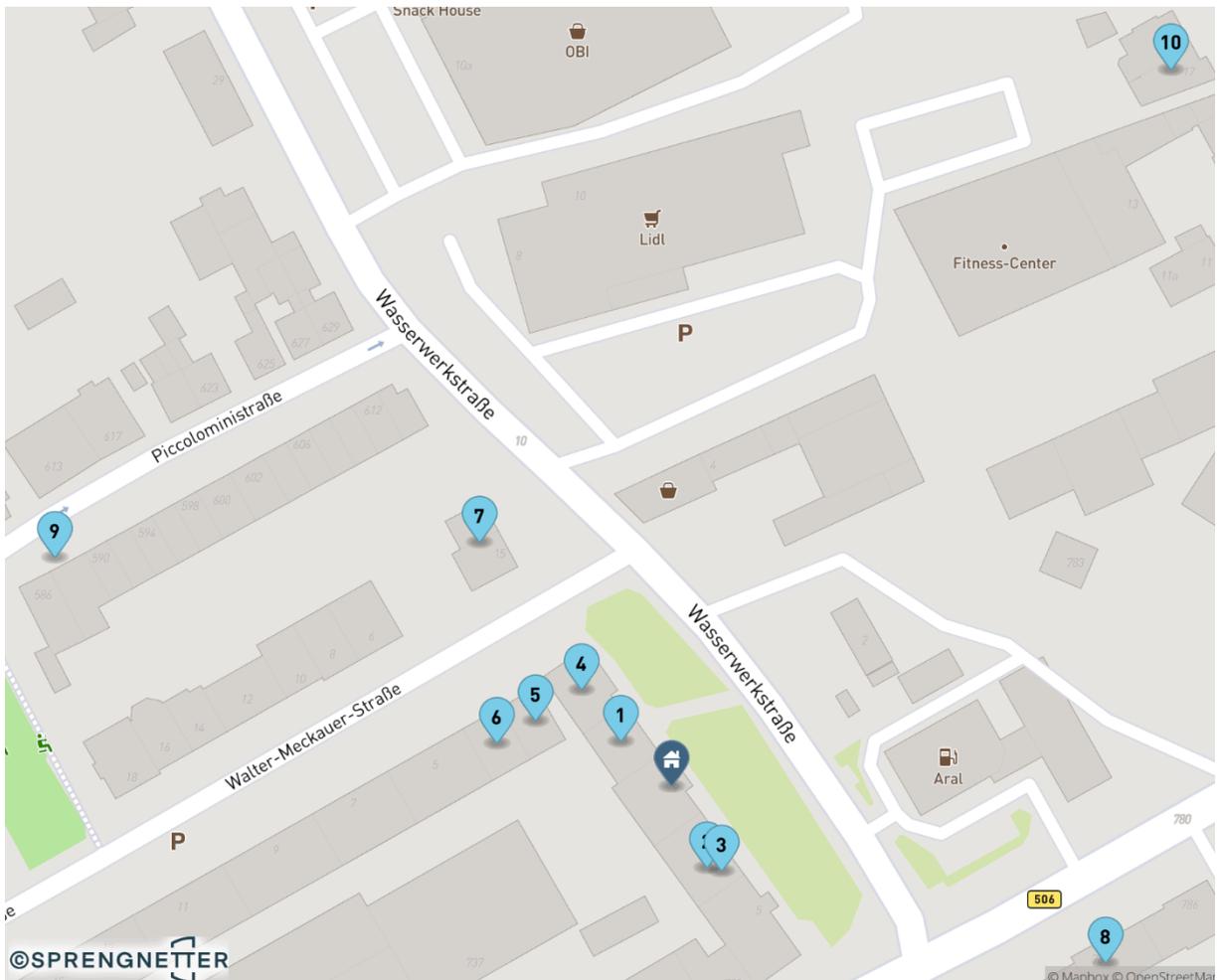
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	3.797 €/m ²	2023	ca. 0 m	Etagenwohnung	2007	79 m ²	4	gehoben	██████████
2	3.750 €/m ²	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	2007	80 m ²	4	gehoben	██████████
3	3.662 €/m ²	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	2007	71 m ²	3	gehoben	██████████
4	3.581 €/m ²	2020	ca. 100 m	Etagenwohnung	1983	86 m ²	4	mittel	██████
5	3.797 €/m ²	2023	ca. 200 m	Etagenwohnung	2007	79 m ²	4	k. A.	██████████
6	3.227 €/m ²	2018	ca. 200 m	Dachgeschoss	1988	44 m ²	2	k. A.	██████
7	3.571 €/m ²	2020	ca. 200 m	Etagenwohnung	1984	56 m ²	2	mittel	██████
8	3.059 €/m ²	2024	ca. 250 m	Maisonette	1980	170 m ²	5	gehoben	██████████
9	3.976 €/m ²	2022	ca. 250 m	Etagenwohnung	1983	84 m ²	3	k. A.	██████
10	4.472 €/m ²	2021	ca. 400 m	Erdgeschoss	1987	123 m ²	3	gehoben	████



Wasserwerkstraße 9
51067 Köln

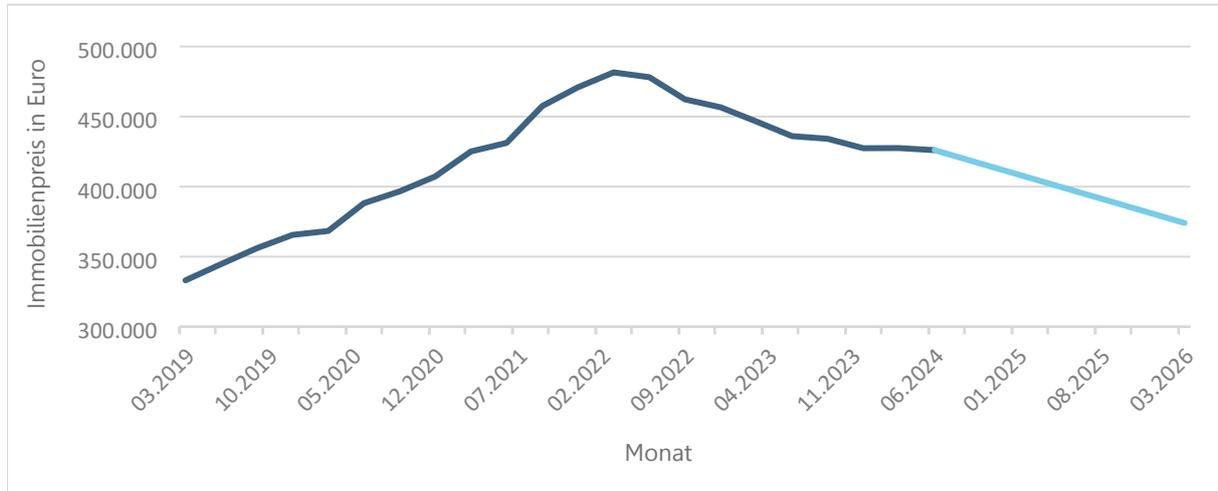
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	9,29 €/m ²	2024	ca. 0 m	Maisonette	1996	56 m ²	2	mittel	■■■■
2	11,25 €/m ²	2023	ca. 0 m	k. A.	2007	80 m ²	3	k. A.	■■■■■
3	16,00 €/m ²	2024	ca. 0 m	Etagenwohnung	2007	80 m ²	4	k. A.	■■■■■■
4	8,99 €/m ²	2023	ca. 50 m	Erdgeschoss	1996	70 m ²	2	mittel	■■■■
5	9,00 €/m ²	2023	ca. 50 m	Etagenwohnung	1996	76 m ²	3	mittel	■■■■■
6	10,00 €/m ²	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	1993	64 m ²	2	gehoben	■■■■■
7	10,99 €/m ²	2019	ca. 50 m	k. A.	2007	80 m ²	3	k. A.	■■■
8	13,75 €/m ²	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	1930	80 m ²	3	gehoben	■■■■
9	10,83 €/m ²	2023	ca. 150 m	Etagenwohnung	1972	84 m ²	3	gehoben	■■■■
10	14,22 €/m ²	2023	ca. 200 m	Maisonette	2017	90 m ²	3	gehoben	■■■■■

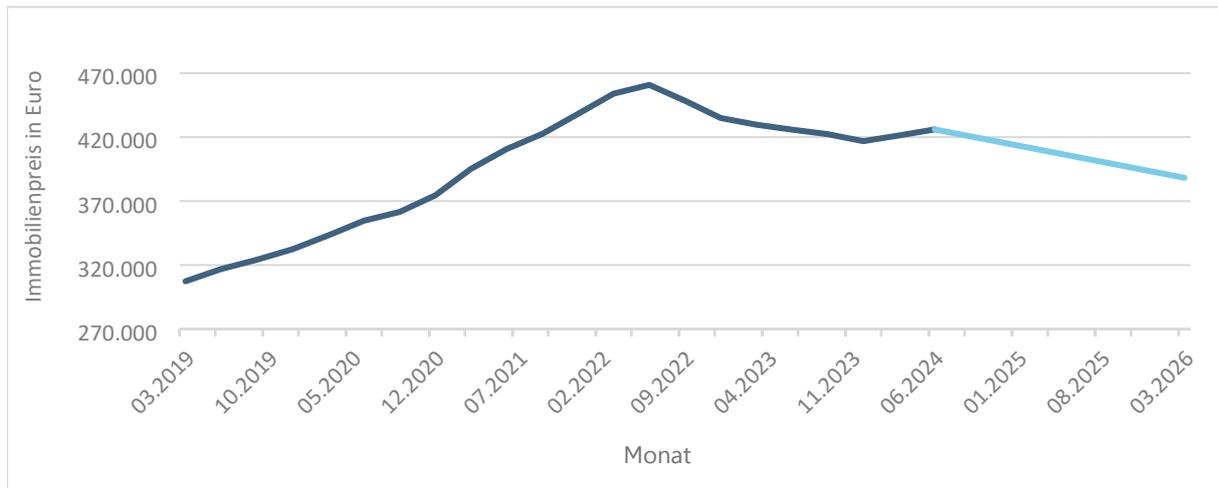


Wertentwicklung

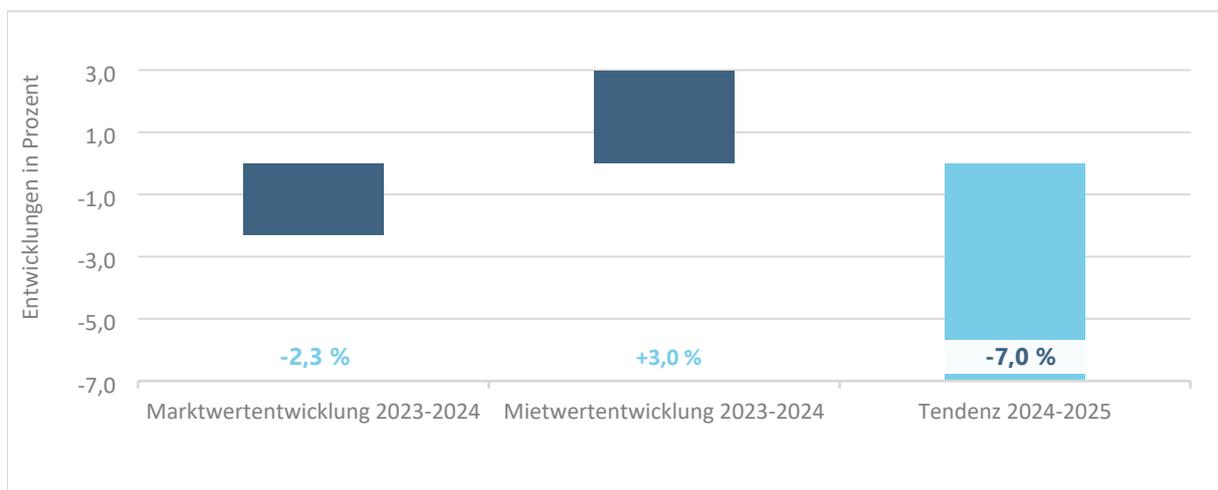
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region Köln (rechtsrheinisch)



Wertentwicklung in dem Bundesland Nordrhein-Westfalen



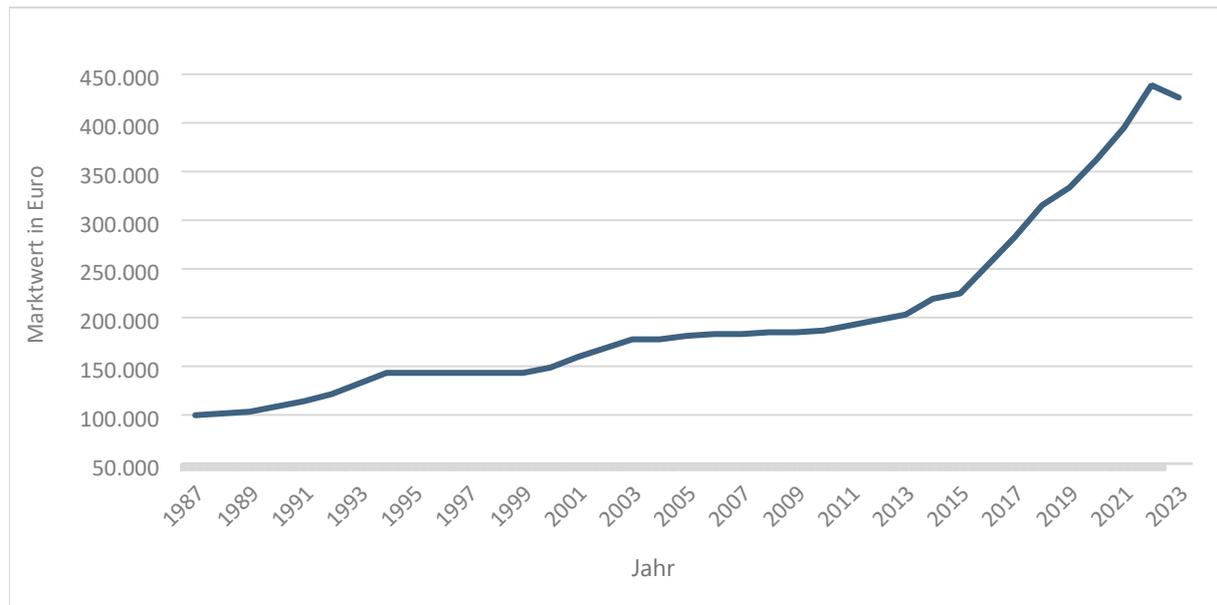
Entwicklungen im letzten Jahr in der Region Köln (rechtsrheinisch)



Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich Immobilienmarktmontoring (S-IM) die Immobilienpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreientwicklung in Köln (rechtsrheinisch)



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Köln (rechtsrheinisch) entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region Köln (rechtsrheinisch)

