



# Ihre exklusive Immobilien- Wertanalyse

Immobilie:  
Am Seilerberg 5  
93089 Aufhausen



## Ihre exklusive Immobilien-Wertanalyse

### **Herzlich willkommen!**

Die Bewertung Ihrer Immobilie ist Vertrauenssache. Daher freuen wir uns, dass Sie uns für die fachgerechte Bewertung und die Ermittlung des optimalen Verkaufspreises ausgewählt haben.

### **Sie möchten den bestmöglichen Verkaufspreis?**

Wir auch! Darum sind Sie bei uns genau richtig - denn Ihr Wunsch ist unser Ziel. Unser Fokus liegt auf der Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises für Ihre Immobilie sowie eine optimale und professionelle Betreuung von der Besichtigung bis zum Notartermin.

### **Wir finden den passenden Käufer für Ihre Immobilie.**

Wir kennen den Immobilienmarkt und wissen genau, wer als Käufer Ihrer Immobilie in Frage kommt. Auf der Suche nach einem passenden Käufer können wir als erfahrene Immobilienexperten der Region nicht nur auf die üblichen Vermarktungsinstrumente und unsere Interessenten-Datenbank zurückgreifen, sondern auch auf ein stetig wachsendes regionales Netzwerk.

### **Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist?**

Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, ist es wichtig und notwendig, vorab den Wert Ihrer Immobilie genau zu bestimmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass wirklich alle relevanten Besonderheiten, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen oder sogar steigern, auch bei der Preisfindung berücksichtigt werden. Unsere Immobilien-Wertanalyse ist dabei ein wertvolles Instrument, um den besten Verkaufspreis auch für Ihre Immobilie zu erzielen.

## Immobilie

---

### Objekt-Nr.

Am Seilerberg 5  
93089 Aufhausen

## Bewertungsgrundlagen

---

Der Wert Ihrer Immobilie ist individuell und wird von den aufgeführten Merkmalen maßgeblich bestimmt. Weitere uns bisher nicht bekannte und nicht aufgeführte Faktoren können den Wert Ihrer Immobilie jedoch beeinflussen. Die Immobilien-Wertanalyse wird erstellt auf Grundlage der Angaben zur Immobilie, die uns bisher von Ihnen vorliegen. Wir bitten Sie, die Objektangaben bei Durchsicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und uns fehlerhafte oder fehlende Angaben mitzuteilen. Hinweis: Je vollständiger und präziser Ihre Angaben sind, desto genauer kann der tatsächliche Wert der Immobilie ermittelt werden. Daher sollte ein marktgerechter Verkaufspreis erst nach Besichtigung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren bestimmt werden.

Objektart:	Mehrfamilienhaus/WGA
Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren
Wohn-/Nutzfläche:	302 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1997
Fiktives Baujahr gemäß NHK 2010:	1997
Anzahl der Geschosse:	2
Ausstattung:	durchschnittlich
Bisherige Unterhaltung:	üblich gute Unterhaltung
Grundstücksfläche:	1.137 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	410 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex:	20,613

## Modernisierungen gemäß NHK 2010

Jedes Gebäude unterliegt im Laufe der Jahre einer Wertminderung durch Verschleiß, Abnutzung und Überalterung (sog. Alterswertminderung). Durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen steigern den Wert und werten die Immobilie auf, insbesondere bei energetischen Maßnahmen, deren Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Angaben zu bisherigen Modernisierungen in der Vergangenheit sind somit wichtige wertbeeinflussende Faktoren und sollten daher vollständig zu jedem Gewerk angegeben werden. Hinweis: Fehlende Angaben zu Modernisierungen wirken sich negativ auf den Wert des Gebäudes und somit auf den Gesamtwert der Immobilie aus.

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	keine Modernisierung erfolgt
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	vor 16 bis 25 Jahren
Modernisierung der Leitungssysteme:	vor 16 bis 25 Jahren
Modernisierung der Heizungsanlage:	vor 16 bis 25 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände:	keine Modernisierung erfolgt
Modernisierung von Bädern:	vor 16 bis 25 Jahren
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen:	keine Modernisierung erfolgt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	vor 16 bis 25 Jahren

## Bewertung der Immobilie

Die Bewertung der Immobilie wurde nach den vorgeschriebenen Richtlinien der ImmoWertV durchgeführt. Dabei wurden die offiziell anerkannten Verfahren zur Berechnung eines Sachwertes (NHK 1914 inklusive Berechnung des fiktiven Baujahrs gem. NHK 2010) bzw. Ertragswertes angewendet. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich vornehmlich nach der Objektart sowie nach der voraussichtlichen künftigen Nutzung der Immobilie (ertragswirtschaftliche Absicht oder Selbstnutzung). Sachwert- und Ertragswertverfahren werden auch bei der Ermittlung eines Beleihungswertes (Ableitung des Verkehrswertes) zur Festlegung der Finanzierungsbedingungen bei Finanzierung der Immobilie angewendet. Falls ein Vergleichswert vorliegt, kann dieser mit dem hier berechneten Quadratmeterpreis zur Plausibilisierung abgeglichen werden. Ein Vergleichswert ist ein statistisch ermittelter Durchschnittswert von vergleichbaren verkauften Immobilien aus der Region, die von den Gutachterausschüssen im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Wegen zu großer Werteabweichungen wird eine Plausibilisierung durch Vergleichsimmobilien nur bei Eigentumswohnungen empfohlen. Hinweise: Der ermittelte Sach- oder Ertragswert muss nicht einem möglichen Verkaufspreis entsprechen, sondern sollte lediglich als Hilfestellung für die Festlegung eines marktgerechten Verkaufspreises herangezogen werden. Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein gerichtsfestes Gutachten.

## Bodenwert

Bauland (Vorderland)	737 m <sup>2</sup>	302.170 €
Gartenland (Hinterland)	400 m <sup>2</sup>	16.400 €
		<b>318.570 €</b>

## Bauwert

Gebäudewert	302 m <sup>2</sup>	561.506 €
Außenanlagen	5 %	28.075 €
Baunebenkosten	10 %	58.958 €
		<b>648.539 €</b>

## Sachwert\* (vorläufig)

	967.109 € - 1.085.026 €	967.109 €
Sachwert*	nach Wertanpassung 0%	<b>967.109 €</b>
Quadratmeterpreis	je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	3.202 €

Empfohlener Verkaufspreis

**967.000 €**

\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.



## Wie geht es weiter?

### **Sie haben Fragen zur Immobilien-Wertanalyse oder zum ermittelten Wert?**

Dann rufen Sie uns an – wir erläutern Ihnen gerne alle Berechnungsschritte und erklären Ihnen, wie der Wert Ihrer Immobilie berechnet wurde.

### **Sie denken, dass der Wert oder der empfohlene Verkaufspreis nicht angemessen ist?**

Auch dann sollten Sie uns anrufen! Denn auch wir möchten, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis verkauft wird. Sollte es also Fakten geben, die uns bisher nicht bekannt sind und die den Wert Ihrer Immobilie verändern können, dann sollten und müssen diese selbstverständlich berücksichtigt werden. In diesem Falle geben Sie bitte Rückmeldung und wir überarbeiten die Immobilien-Wertanalyse gerne für Sie.

### **Sie sind noch unsicher?**

Falls Sie noch unsicher sind, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen sollen oder nicht, mit oder ohne Makler, dann geht es Ihnen wie vielen Eigentümern in dieser Situation. Denn schließlich geht es um Ihre Immobilie und um viel Geld – Ihr Geld – daher ist jetzt Besonnenheit gefragt.

Aber auch hier stehen wir Ihnen gerne neutral beratend zur Seite. Denn eine übereilte Handlung, wie z.B. ein privater Verkaufsversuch oder ein "Pokern" mit mehreren Maklern kann schwerwiegende Folgen haben: Sie erhalten bei Verkauf wesentlich weniger für Ihre Immobilie, als mit Hilfe eines seriösen Maklers. Warum das so ist:

### **Was kann bei falscher Vermarktung passieren?**

Dies ist ein in der Immobilienbranche bekanntes Phänomen. Wird eine Immobilie mit überhöhtem Preis angeboten, muss durch die zu geringe Nachfrage häufig der Preis nach unten korrigiert werden. Dies erkennt der interessierte Beobachter und wartet, bis der Angebotspreis weiter sinkt. Somit verlängert sich die Vermarktungszeit erheblich! Zudem erkennt er Ihre missliche Lage und wird bei Verkaufsgesprächen mit großer Wahrscheinlichkeit den Preis nochmals weiter nach unten verhandeln. Daher ist die optimale Preisfindung der wichtigste Schritt für einen erfolgreichen Verkauf!

### **Nun sind Sie gefragt: Entscheiden Sie sich für den richtigen Weg!**

Den ersten Schritt haben Sie gut entschieden: Sie halten eine wertvolle Immobilien-Wertanalyse eines Experten in den Händen, kennen nun den Wert Ihrer Immobilie und unsere Verkaufsempfehlung. Alle weiteren Schritte und Fragen besprechen wir gerne mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch – die finale Entscheidung treffen selbstverständlich Sie!

**Rufen Sie uns an und wir besprechen gemeinsam, wie es weitergeht.**