



TWE-Immobilien

Wir vermitteln – mit Sicherheit.

OBJEKT | KURT-SCHUMACHER-STR. 31 NEUWIED

Eckdaten

Baujahr:	1970
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 86,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	6
Etage:	1
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Anzahl Badezimmer:	2
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Keine Angabe
Bodenbelag:	Linoleum
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Fenster, Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Garage
Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Befuerung/Energieträger:	Heizöl

IHR ANSPRECHPARTNER
HERR OLLIG

TWE-Immobilien Thomas Erthle e. K.
Edisonallee 7
89231 Neu-Ulm

Tel.: +49 731 88033900
Fax: +49 731 88033929
ollig@twe-immobilien.de
www.twe-immobilien.de

IMMOBILIENBEWERTUNG

Datenanalyse zur Immobilie

Geschätzter Marktwert
191.000 €

MARKTWERT BEI LAGEÜBLICHER AUSSTATTUNG

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag 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
2.221 €

22-Fache

der Jahresmiete

Die in dem Zeitraum 2024-2025 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

-0,6 %



2023-2024

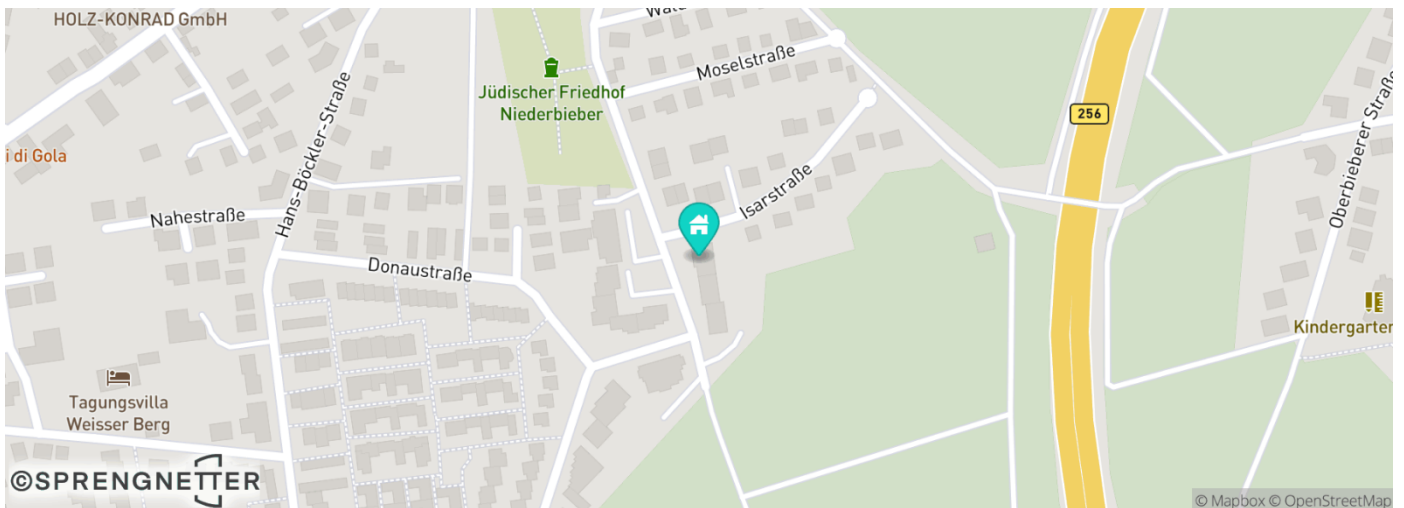
MARKTWERTSPANNE



735 €

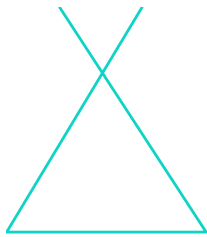
8,55 €/m² Geschätzter
Mietwert

159.000 € - 240.000 €



MARKTWERTE FÜR ABWEICHENDE AUSSTATTUNGEN

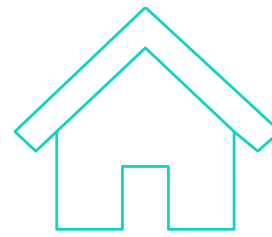
Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



Einfach

161.000 €

1.872 €/m²



Mittel

183.000 €

2.128 €/m²



Gehoben

201.000 €

2.337 €/m²



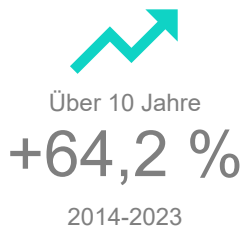
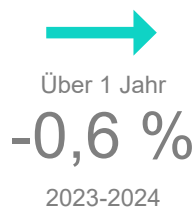
Stark Gehoben

211.000 €

2.453 €/m²

WERTENTWICKLUNG

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



Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2024-2025 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

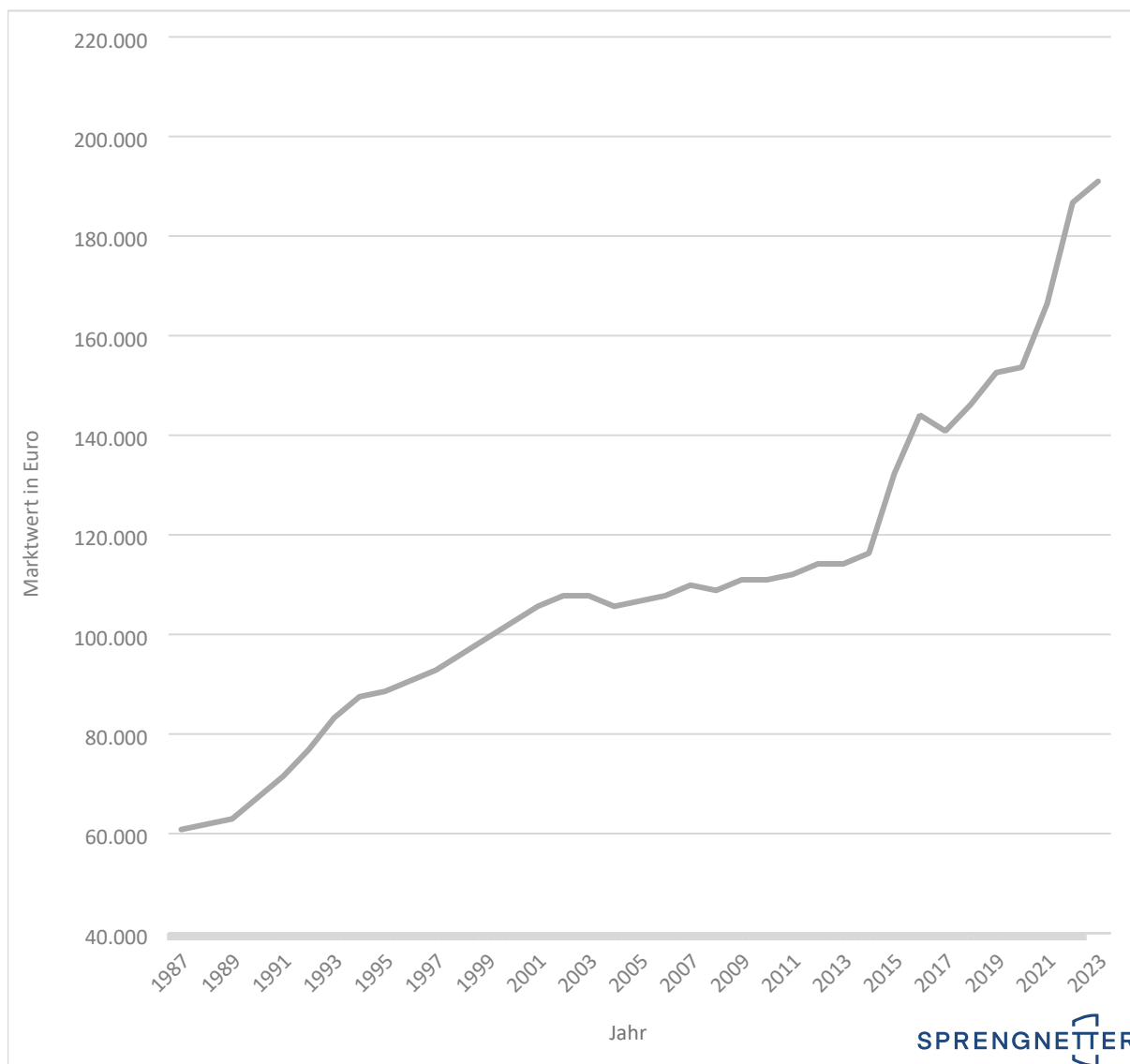
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	1.965 €/m²	2024	ca. 0 m	Etagenwohnung	1973	86 m ²	4	mittel	
2	1.570 €/m²	2017	ca. 50 m	Etagenwohnung	1974	86 m ²	3	mittel	
3	1.338 €/m²	2017	ca. 50 m	Dachgeschoss	1972	71 m ²	3	k. A.	
4	2.607 €/m²	2024	ca. 300 m	k. A.	2002	61 m ²	3	k. A.	
5	2.115 €/m²	2017	ca. 500 m	Erdgeschoss	2014	104 m ²	3	k. A.	
6	2.290 €/m²	2022	ca. 600 m	Erdgeschoss	1994	100 m ²	3	mittel	
7	2.098 €/m²	2023	ca. 750 m	Dachgeschoss	1900	102 m ²	3	k. A.	
8	1.800 €/m²	2023	ca. 800 m	Dachgeschoss	2000	155 m ²	5	k. A.	
9	3.070 €/m²	2023	ca. 950 m	Etagenwohnung	2013	114 m ²	3	gehoben	
10	3.147 €/m²	2024	ca. 1.000 m	Erdgeschoss	2014	95 m ²	3	gehoben	

VERGLEICHSANGEBOTE VERMIETUNG

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	8,00 €/m²	2023	ca. 50 m	Dachgeschoss	1971	75 m ²	4	mittel	
2	8,91 €/m²	2024	ca. 100 m	Terrassenw.	1991	92 m ²	3	mittel	
3	7,61 €/m²	2024	ca. 150 m	Etagenwohnung	k. A.	90 m ²	4	k. A.	
4	9,43 €/m²	2024	ca. 350 m	k. A.	1910	70 m ²	2	gehoben	
5	9,00 €/m²	2024	ca. 350 m	Dachgeschoss	2004	50 m ²	2	k. A.	
6	6,09 €/m²	2018	ca. 400 m	Etagenwohnung	1993	64 m ²	3	mittel	
7	8,93 €/m²	2023	ca. 400 m	Erdgeschoss	1992	75 m ²	3	mittel	
8	7,89 €/m²	2022	ca. 400 m	k. A.	1995	76 m ²	3	k. A.	
9	6,75 €/m²	2015	ca. 500 m	Terrassenw.	2012	103 m ²	3	gehoben	
10	6,83 €/m²	2017	ca. 500 m	Etagenwohnung	2012	104 m ²	3	gehoben	

LANGFRISTIGE MARKTWERTENTWICKLUNG

In den letzten 37 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 der Region LK Neuwied (ohne Stadt Neuwied) 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 Gemeinde Neuwied, Stadt wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

