

IMMOBILIENBEWERTUNG



Automatische Wertermittlung

auf Datenbasis der Immowelt AG
und der Bulwien Gesa AG

Bewertete Immobilie

**Kämmerer-Fremy-Str. 12
26409 Wittmund
Deutschland**

Erstellt am

29.05.2017

Erstellt von

JÄGER VERWALTUNGS AG

Bewertungsnummer

21386-264867

Ermittelter Marktwert (ca.)

87.000 EUR

Immobilienbewertung der Immowelt AG

Erstellt mit Hilfe der Datenbasis der Immowelt AG
in Zusammenarbeit mit Immo-Check GmbH.

INHALT

Marktwertberechnung	1
Detaillierte Beschreibung	1
Lage	2
Nachbarschaft	3
Infrastruktur	4
Preisentwicklung	6
Erläuterungen	7
Urheberrecht und Haftung	8

Marktwertberechnung

Aus dem Vergleich mit ähnlichen Immobilien ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von **1.170,00 EUR/m²**.

Ermittelter Marktwert (ca.)	87.000 EUR
------------------------------------	-------------------

Detaillierte Beschreibung

Objektart	Eigentumswohnung
Haustyp	Kopfhaus
Wohnfläche (ca.)	74 m²
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Dachform	geneigtes Dach
Dachgeschoss	nicht ausgebautes Dachgeschoss
Keller	unterkellert
Baujahr	1971
Jahr der durchgreifenden Modernisierung	2017

Einzelne Umbau-/Ausbaumaßnahmen (Jahr der Fertigstellung)

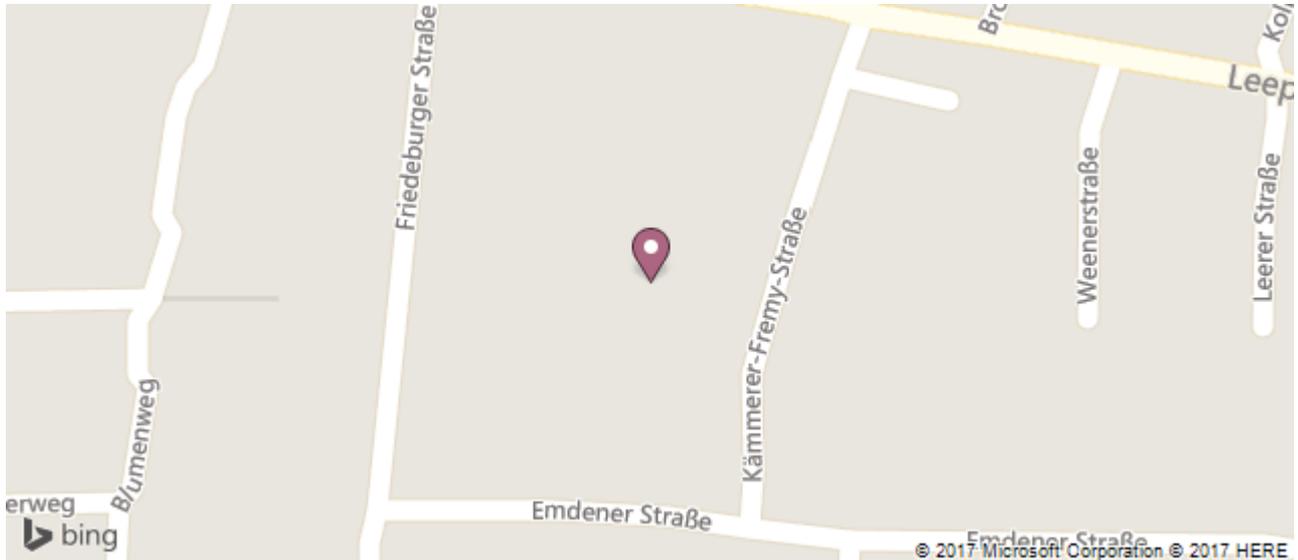
Bad & WC	2017
Fenster	2017

Anmerkung:

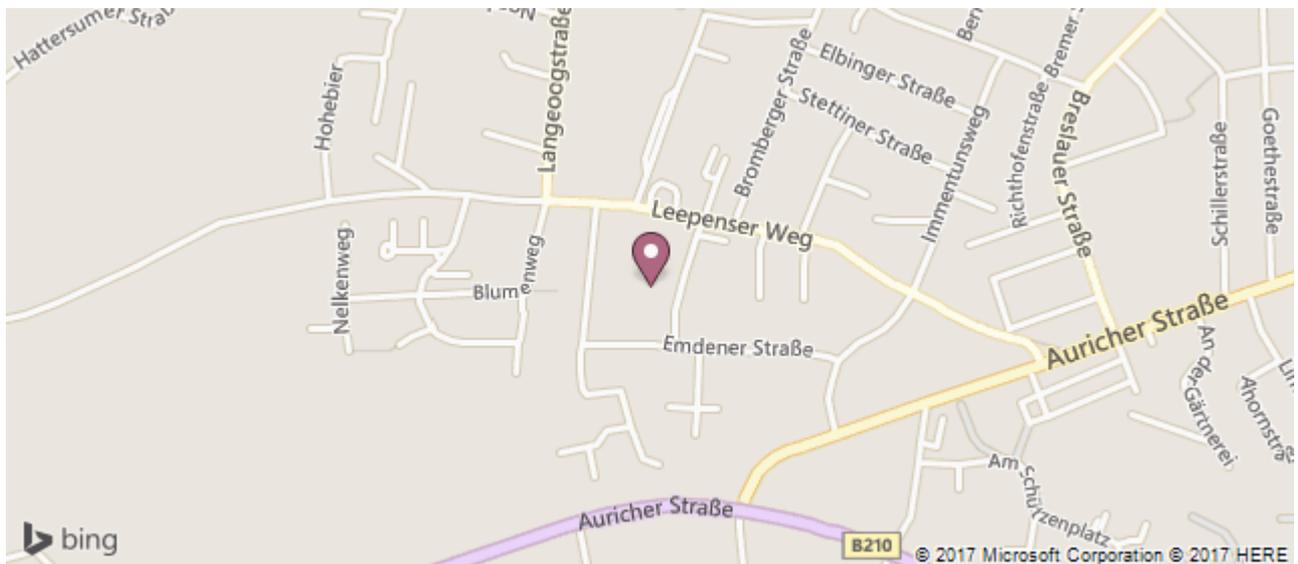
Für die Wertermittlung wurde aufgrund der Objektart das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV verwendet. Die Wertschätzung erfolgte auf Basis der aufgeführten Daten. Insbesondere sind Grundstücksrechte (z.B. Grundbuch, Denkmalschutzliste) und andere Besonderheiten nicht berücksichtigt worden. Für die Richtigkeit der dieser Wertschätzung zugrunde liegenden Daten kann keine Verantwortung übernommen werden. Die Berechnung des Marktwertes beruht auf Vergleichsdaten aus dem Immobilienangebot der Immowelt AG. Der Vergleichswert ist ein Richtwert, welcher aus den Angebotspreisen vergleichbarer Immobilien errechnet wird. Da Anbieter selbst für ähnliche Immobilien sehr unterschiedliche Preise verlangen, kann es zu Wertspannen kommen. Diese sind in Ballungsräumen mit hoher Homogenität des Angebots in der Regel geringer als in Märkten mit geringem Angebot und Nachfrage, wie zum Beispiel in ländlichen Regionen. Je außergewöhnlicher Ihre Immobilie ist, desto höher ist in der Regel die Wertspanne. Hier empfiehlt sich zusätzlich das Hinzuziehen eines Sachverständigen.

29.05.2017 · Kämmerer-Fremy-Str. 12 · 26409 Wittmund · Deutschland

Lage



Quelle: Bing® Microsoft product screen shot(s) reprinted with permission from Microsoft Corporation.



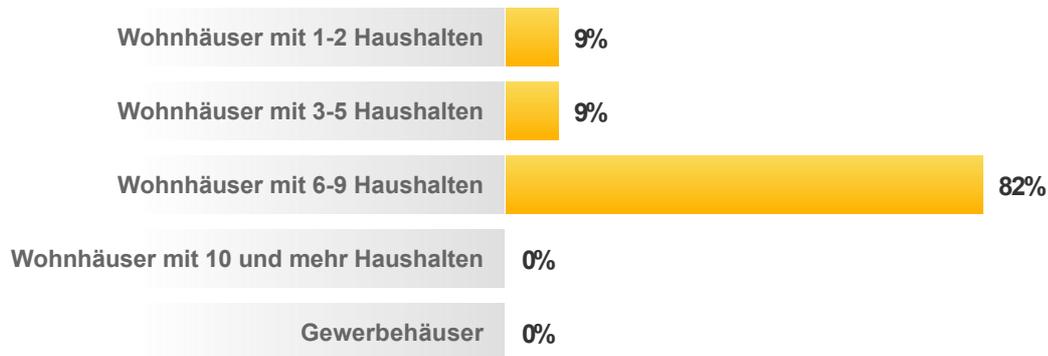
Quelle: Bing® Microsoft product screen shot(s) reprinted with permission from Microsoft Corporation.

Bundesland	Niedersachsen
Regierungsbezirk	früher: Reg.-Bez. Weser-Ems
Landkreis	Wittmund
Gemeinde	Wittmund, Stadt
Einwohnerzahl	20.000 bis 50.000 Einwohner
Typologie	Zentrum in verstädterter Region

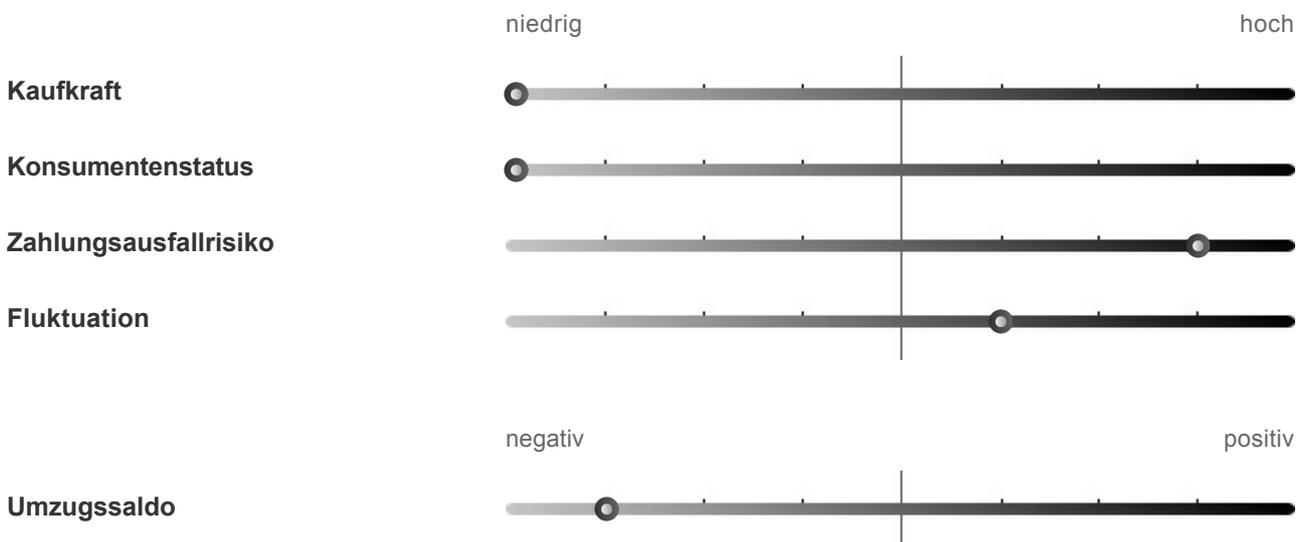
29.05.2017 · Kämmerer-Fremy-Str. 12 · 26409 Wittmund · Deutschland

Nachbarschaft

Es handelt sich um eine **reine Wohnstraße** mit folgender Verteilung:



Die Lage des Objekts ist auf Grund folgender Faktoren **weit unterdurchschnittlich** zu beurteilen:



Datenbasis:

Im Straßenabschnitt sind 11 Objekte und 65 Haushalte bekannt.

Die Daten, auf denen die Angaben basieren, wurden zur Verwendung in microgeographischen Analysen aus verschiedensten Quellen maschinell zusammengetragen und mit statistischen Verfahren aufbereitet. Sie basieren nicht auf einer Begehung vor Ort. Aufgrund datenschutzrechtlicher Anforderungen werden qualifizierende Angaben jeweils nur für Objekteinheiten mit mindestens 5 Haushalten gemacht. Sofern in einem Objekt selbst weniger als 5 Haushalte wohnen, wurden Daten aus benachbarten strukturähnlichen Objekten bei der Analyse zusammengefasst.

Quelle: microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 01.01.2017

Bewertungsnummer: 21386-264867

29.05.2017 · Kämmerer-Fremy-Str. 12 · 26409 Wittmund · Deutschland

Infrastruktur

In der Nähe (Umkreis: 2000m)

Arzt	Dr. med. Michael Rohrhurst Arzt für Allgemeinmedizin (1183 m) 19 weitere in der Nähe
Zahnarzt	Heike Meinen u. Karl-Enno Hinrichs Zahnärzte (280 m) 7 weitere in der Nähe
Apotheke	Finkenburg-Apotheke Inh. Andreas Hoche (1298 m) 3 weitere in der Nähe
öffentliche Verwaltung	Finanzamt Wittmund (329 m) 5 weitere in der Nähe
Kindergarten, Vor- und Grundschule	Ev. Kindergarten St. Nicolai (207 m) 6 weitere in der Nähe
weiterführende Schule	Berufs- und Berufsfachschule (146 m) 4 weitere in der Nähe
Kirche	Ev. Pfarramt II Wittmund (667 m) 3 weitere in der Nähe
Bank/Sparkasse	Raiffeisen-Volksbank eG (1459 m) 4 weitere in der Nähe
Lebensmittel Einzelhandel (Nahrungs-/Genussmittel)	Anita Möse-Christians Kiosk (592 m) 10 weitere in der Nähe
Hotel, Gasthof, Pension	Hotel Rademacher (823 m) 2 weitere in der Nähe
Gastronomie	Dana Ring Texasgrill (469 m) 19 weitere in der Nähe
Sport und Fitness	MTV Wittmund Niels Klasing (77 m) 18 weitere in der Nähe
Nahverkehr Haltestelle	(Bus) (415 m) 12 weitere in der Nähe

29.05.2017 · Kämmerer-Fremy-Str. 12 · 26409 Wittmund · Deutschland

DB Haltestelle

Wittmund (Zug) (1947 m)

1 weitere in der Nähe

Weitere wichtige Adressen (ohne Umkreisbeschränkung)

Apotheke

Finkenburg-Apotheke Inh. Andreas Hoche
(1,3 km)

Krankenhaus

Mukiku Mutterkind-Kurberatung- Friesland UG
(haftungsbeschränkt) (13 km)

Anschlussstelle

(6) Sande A29 (18,6 km)

Verkehrsknoten

(5) Wilhelmshavener Kreuz A29/B210 (17 km)

DB Haltestelle

Wittmund (1,9 km)

DB Haltestelle mit IC/EC Anschluss

Norden (36 km)

Flughafen

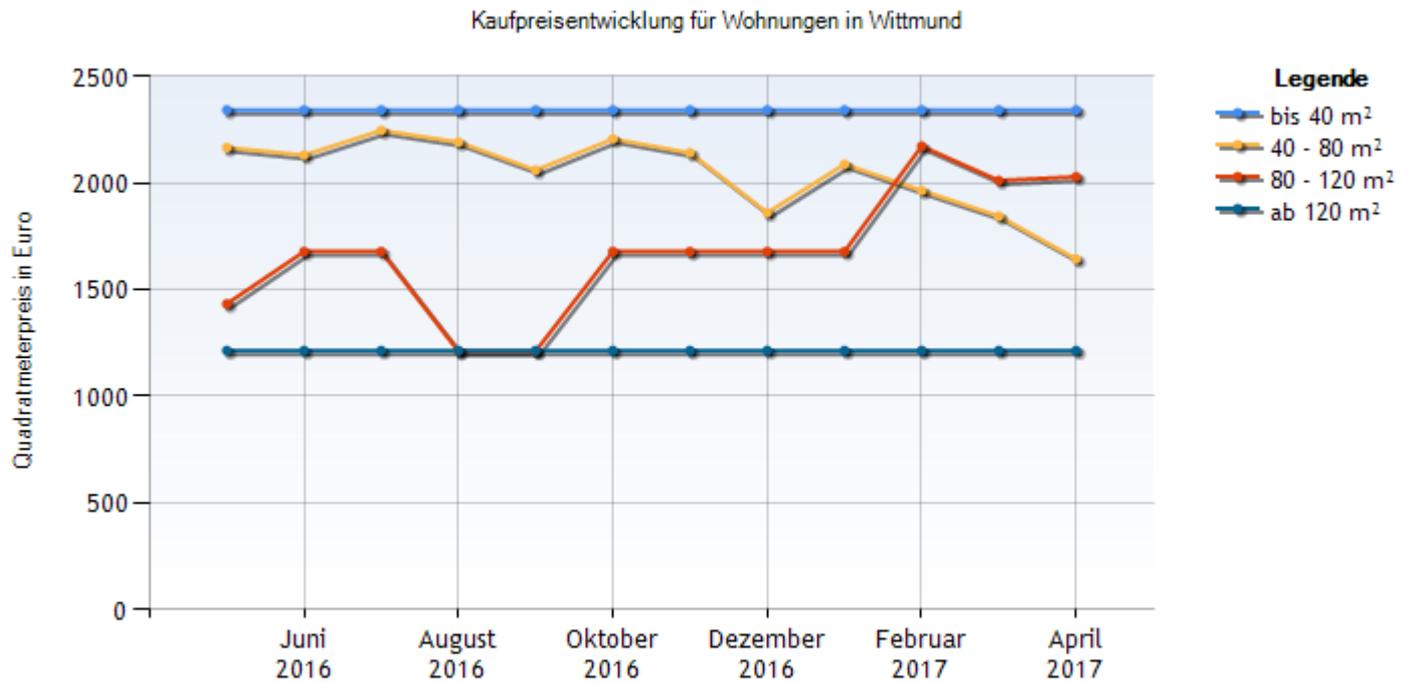
Regionalflughafen Bremerhaven 0000
Flugbewegungen aus dem Jahr 2012 (54,3 km)

Flughafen (International)

Flughafen Bremen 46000 Flugbewegungen aus
dem Jahr 2014 (90,1 km)

29.05.2017 · Kämmerer-Fremy-Str. 12 · 26409 Wittmund · Deutschland

Preisentwicklung



Quelle:

Die Daten basieren auf einer Auswertung der über das Immobilienportal www.immowelt.de angebotenen und nachgefragten Wohnungen in Wittmund.

Erläuterungen

Vergleichswertberechnung

Das Regelverfahren zur Ermittlung von Grundstückswerten ist das Vergleichswertverfahren. Bei ausreichender Anzahl von vergleichbaren Objekten ist es die einfachste und auch zuverlässigste Methode zur Ermittlung eines Grundstückswertes.

Der Wert von Eigentumswohnungen kann ebenfalls nach diesem Verfahren berechnet werden. Grundlage für die Berechnung sind dabei die Angebotspreise einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Immobilien. Eine valide Vergleichswertermittlung wird gewährleistet durch die Nutzung von Kaufpreisangeboten der letzten drei Jahre aus dem Angebot der ImmoWelt AG sowie Markt Recherchen der BulwienGesa AG.

Da Anbieter selbst für ähnliche Immobilien sehr unterschiedliche Preise verlangen, kann es zu Wertspannen kommen; diese sind in Ballungsräumen mit hoher Homogenität des Angebots in der Regel geringer als in Märkten mit geringem Angebot und Nachfrage, wie zum Beispiel in ländlichen Regionen. Je ungewöhnlicher eine Immobilie in ihrer Bauausführung oder Bauausstattung ist, desto höher ist in der Regel die sich ergebende Wertspanne.

Modernisierung

Umbau- oder Ausbaumaßnahmen können den Wert einer Immobilie, insbesondere bei älteren Objekten aufgrund der damit einhergehenden Verlängerung der Restnutzungsdauer nachhaltig beeinflussen. Modernisierung betrifft beispielsweise die Erneuerung von Heizung, Fenstern, Türen, Sanitäranlagen, Elektroinstallationen, Dach, Dämmung, etc. Je neuer die Ausstattung einer Immobilie ist, desto positiver ist der Einfluss auf den Immobilienwert.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard fließt als Faktor in die Baukosten und damit in die Bewertung von Wohnimmobilien mit ein. Bewertet wird der Standard von Heizung, Bodenbelägen, Dämmung, Fenster und Türen, Elektroinstallation sowie Sanitäranlagen. Der Ausstattungsstandard wird subjektiv vom Bewertenden selbst festgelegt. Kriterien für verschiedene Standards können sein:

• Einfache Ausstattung

Beispiele: Einfachverglasung, Dach ohne Wärmedämmung, PVC-Boden (niedriger Standard), Speicherheizung, Einzelöfen, Bäder ohne oder nur mit geringer Verfliesung.

• Durchschnittliche Ausstattung

Beispiele: Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden, mittlerer Wärmedämmungsstandard, Bad mit Dusche und Badewanne, Teppich, PVC-Boden (mittlerer Standard), Fliesen, Kunststofftüren, Zentralheizung.

• Hochwertige Ausstattung

Beispiele: Aluminiumfenster, Wärmeschutzverglasung, hoher Wärmedämmstandard, 1-2 Bäder, Gäste-WC, Fliesenboden, Parkett, Glastüren, Zentralheizung.

• Sehr hochwertige Ausstattung

Beispiele: Wandhohe Verfliesung, raumhohe Verglasung, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Dachausschnitte mit Glas, Oberlichter, aufwändige Dachausbauten, Natursteinböden, mehrere Bäder mit Bidet, Whirlpool, Einbruchschutz, massive Türen, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlage.

Urheberrecht und Haftung

Haftungsausschluss

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Online-Immobilienbewertung. Die Bewertung beruht ausschließlich auf den Angaben des Anwenders und den daraus resultierenden Daten. Seitens der Immowelt AG und der Immo-Check GmbH wurden die Angaben nicht überprüft und die Objekte nicht besichtigt. Daher kann für die Richtigkeit der dargestellten Daten keine Haftung übernommen werden.

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Immowelt AG, Nürnberg.