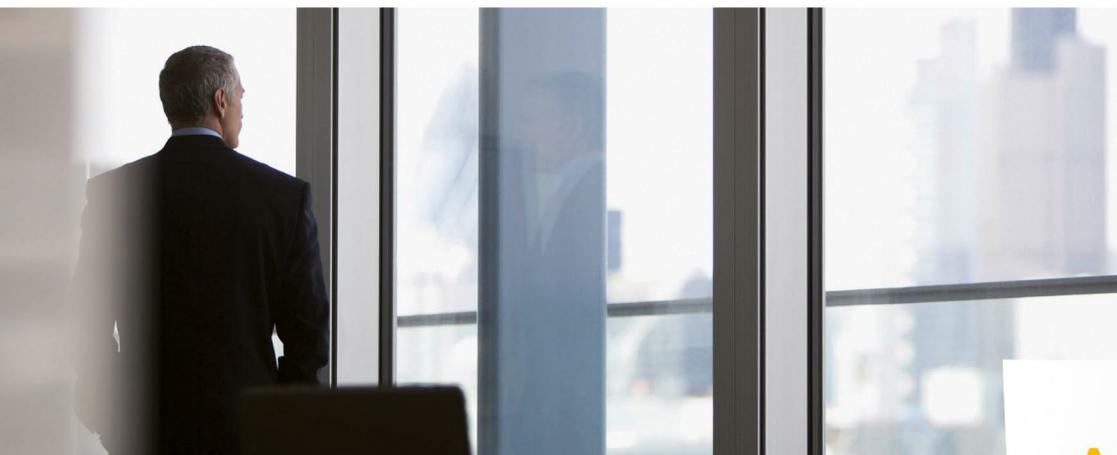


IMMOBILIENBEWERTUNG



Automatische Wertermittlung

auf Datenbasis der Immowelt AG
und der Bulwien Gesa AG

Bewertete Immobilie

Achternstr. 26
26954 Nordenham
Deutschland

Erstellt am

29.05.2017

Erstellt von

JÄGER VERWALTUNGS AG

Bewertungsnummer

21389-212297

Ermittelter Marktwert (ca.)

251.000 EUR

Immobilienbewertung der Immowelt AG

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

INHALT

Marktwertberechnung	1
Detaillierte Beschreibung	2
Lage	3
Nachbarschaft	4
Infrastruktur	5
Preisentwicklung	7
Erläuterungen	8
Urheberrecht und Haftung	10

Marktwertberechnung in EUR

Neubau - Herstellungskosten (ca.)	200.967
abzgl. Altersabschreibung (nach Ross)	-24.116
Gebäudewert (ca.)	176.851
Außenanlagen	+8.843
Baunebenkosten	+24.759
Bodenrichtwert (35 EUR/m ² lt. Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg)	+25.970
Sachwert (ca.)	236.422
Marktabhängige Lagebewertung	+14.776
Ermittelter Marktwert (ca.)	251.000

Anmerkung:

Für die Wertermittlung wurde aufgrund der Objektart das Sachwertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV verwendet. Die Wertschätzung erfolgte auf Basis der aufgeführten Daten (inkl. einem lageabhängigen Korrekturfaktor von 1,36% auf die Normalherstellungskosten der Immobilie. Der Korrekturfaktor bestimmt sich aus dem Bundesland, der Ortsgröße, dem Baujahr, dem Konjunkturfaktor, dem Baupreisindex, der Grundrissart sowie der Wohnungsgröße). Insbesondere sind Grundstücksrechte (z.B. Grundbuch, Denkmalschutzliste) und andere Besonderheiten nicht berücksichtigt worden. Je außergewöhnlicher Ihre Immobilie ist, desto höher ist in der Regel die Wertspanne. Hier empfiehlt sich zusätzlich das Hinzuziehen eines Sachverständigen. Für die Richtigkeit der dieser Wertschätzung zugrunde liegenden Daten kann keine Verantwortung übernommen werden. Die Berechnung des Grundstückswertes beruht auf Bodenrichtwerten der regionalen Gutachterausschüsse.

29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

Detaillierte Beschreibung

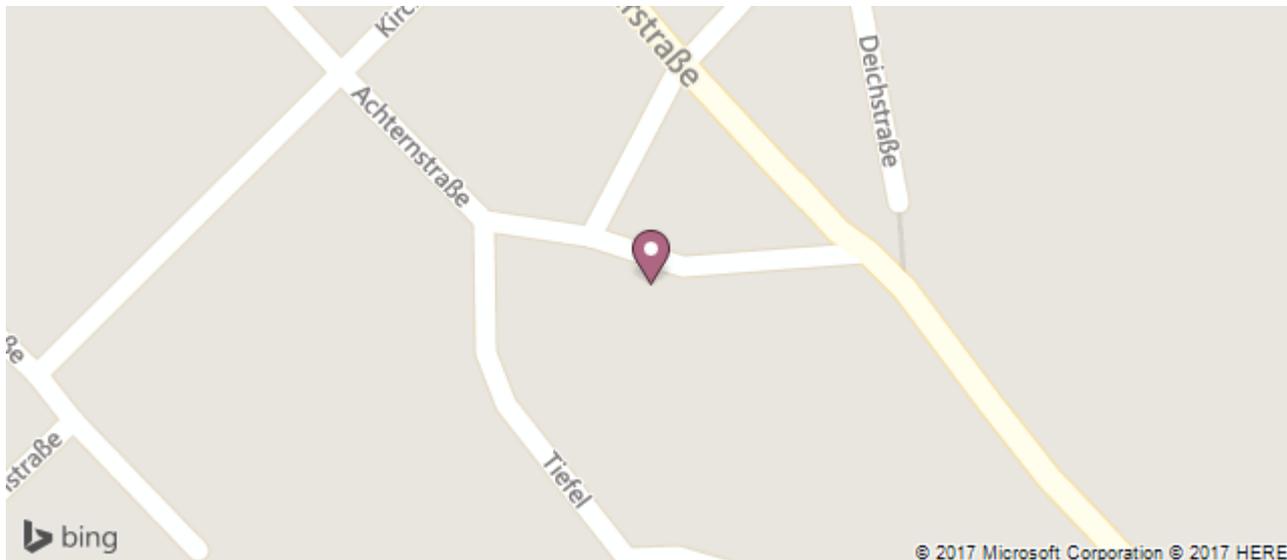
Objektart	Zweifamilienhaus
Haustyp	2-stöckiges, freistehendes Haus
Wohnfläche (ca.)	132 m ²
Grundstücksfläche	742 m ²
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Stellplätze	2 Garagenstellplätze
Dachform	geneigtes Dach
Dachgeschoss	ausgebautes Dachgeschoss
Keller	unterkellert
Baujahr	1905
Jahr der durchgreifenden Modernisierung	2017

Einzelne Umbau-/Ausbaumaßnahmen (Jahr der Fertigstellung)

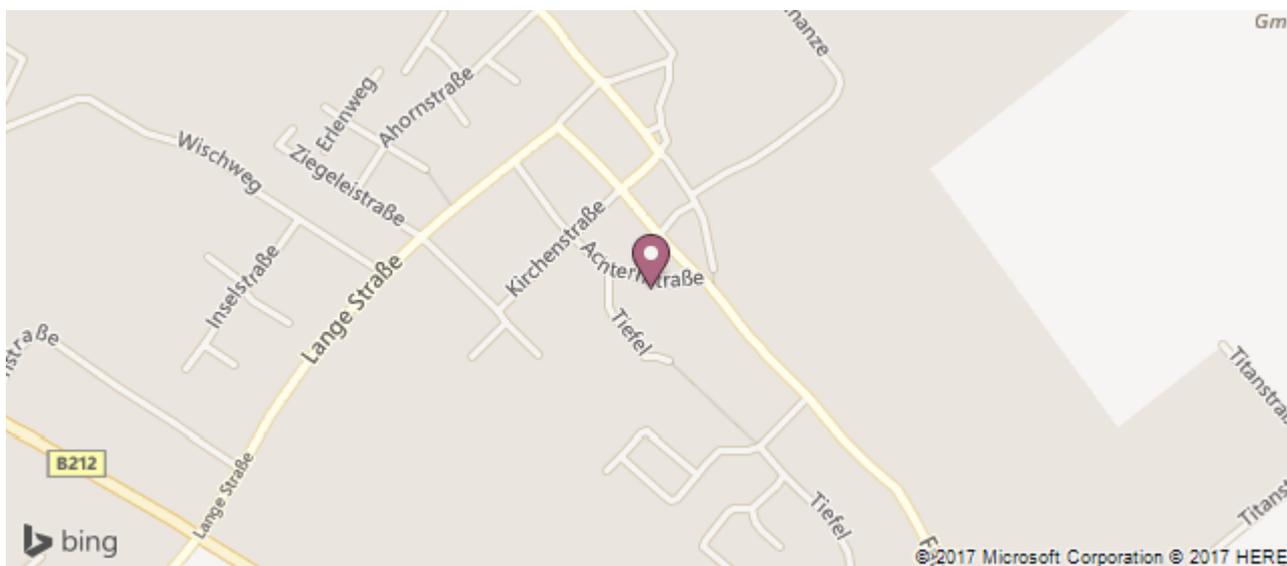
Dach	1998
Bad & WC	2017
Fassade	2017
Fenster	2000
Heizung	2017
Sanitär- und Elektroinstallation	2017

29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

Lage



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



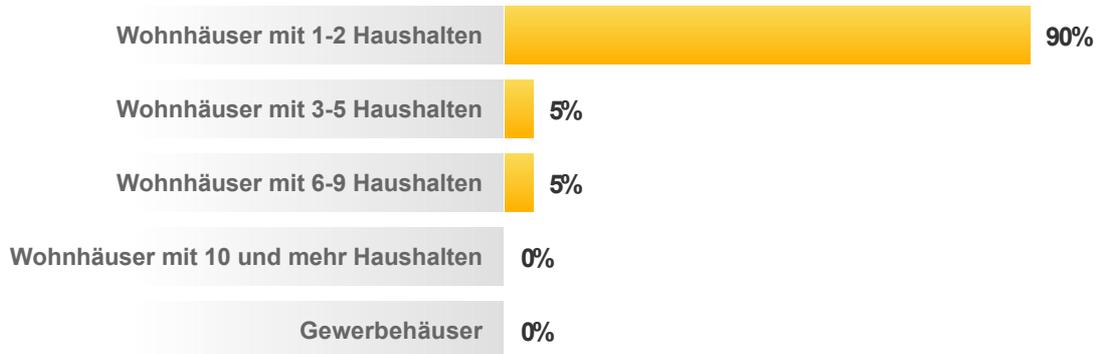
Quelle: Bing® Microsoft product screen shot(s) reprinted with permission from Microsoft Corporation.

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

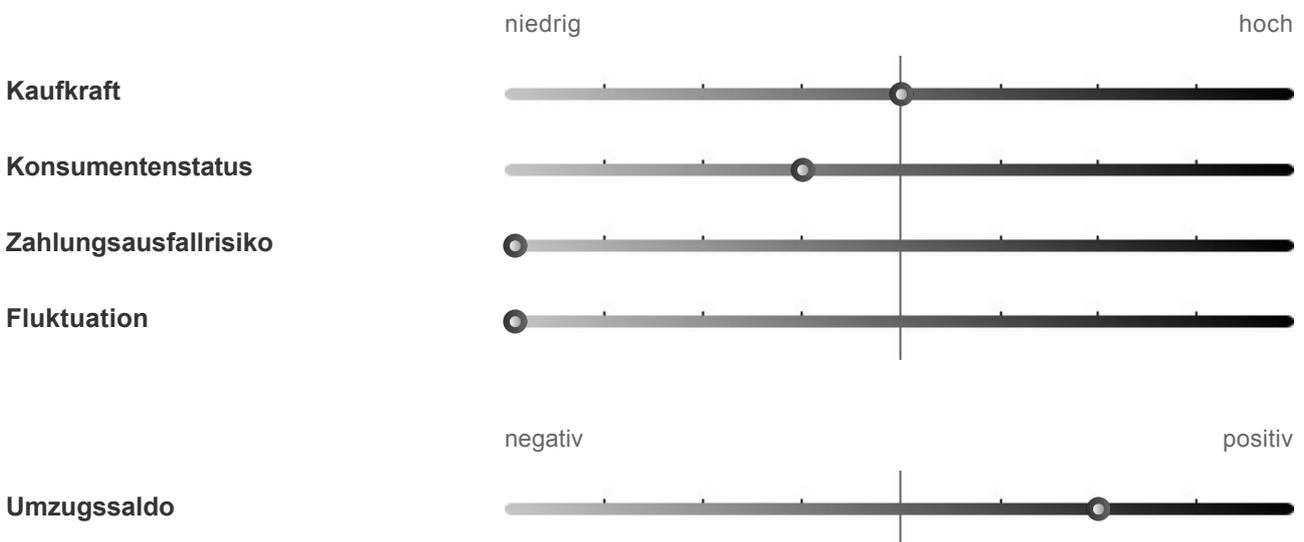
29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

Nachbarschaft

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



Die Lage des Objekts ist auf Grund folgender Faktoren **leicht überdurchschnittlich** zu beurteilen:



Datenbasis:

Im Straßenabschnitt sind 21 Objekte und 28 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: 21389-212297

Infrastruktur

In der Nähe (Umkreis: 2000m)

Arzt	Marie-Luise Meiners Facharztpraxis (403 m) 5 weitere in der Nähe
Zahnarzt	Michael Dotterweich Zahnarzt (1875 m) 1 weitere in der Nähe
Apotheke	Apotheke Einswarden e. K. (1205 m) 1 weitere in der Nähe
öffentliche Verwaltung	Stadt Nordenham (1691 m) 1 weitere in der Nähe
Kindergarten, Vor- und Grundschule	Grundschule Blexen (134 m) 4 weitere in der Nähe
weiterführende Schule	Hauptschule am Luisenhof (997 m) 2 weitere in der Nähe
Kirche	Ev. Pfarramt Blexen (248 m) 2 weitere in der Nähe
Bank/Sparkasse	Oldenburgische Landesbank AG Gschst. Blexen (208 m) 2 weitere in der Nähe
Lebensmittel Einzelhandel (Nahrungs-/Genussmittel)	Erwin Friedrichs Autohaus (313 m) 2 weitere in der Nähe
Gastronomie	Amarjit Singh Restaurant Badshah (157 m) 3 weitere in der Nähe
Sport und Fitness	Blexer TB Volleyballverein (134 m) 12 weitere in der Nähe
Nahverkehr Haltestelle	Blexen, Ort (Bus) (184 m) 12 weitere in der Nähe

29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

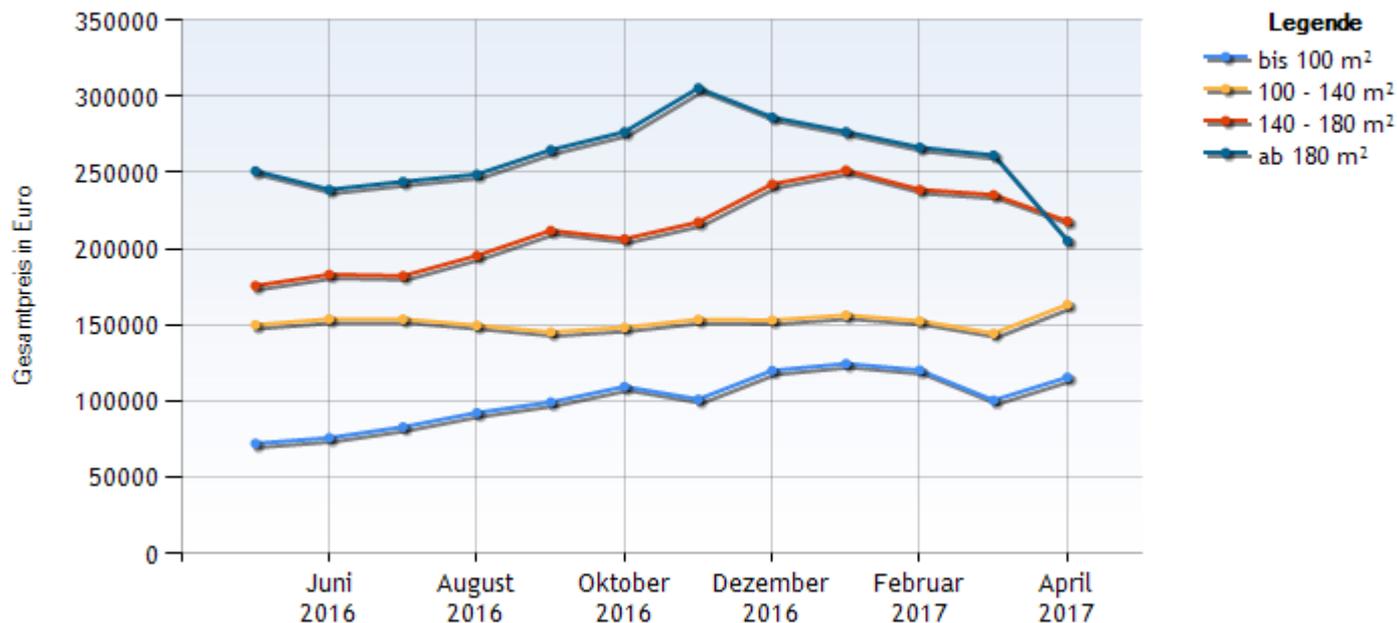
Weitere wichtige Adressen (ohne Umkreisbeschränkung)

Apotheke	Apotheke Einswarden e. K. (1,2 km)
Krankenhaus	AMEOS Klinikum Bremerhaven GmbH St. Joseph (3,7 km)
Anschlussstelle	(8) Bremerhaven-Geestemünde A27 (5,8 km)
Verkehrsknoten	(5) Wilhelmshavener Kreuz A29/B210 (34,8 km)
DB Haltestelle	Bremerhaven, Schaufenster (3,5 km)
DB Haltestelle mit IC/EC Anschluss	Hude (Oldenburg) (47 km)
Flughafen	Regionalflughafen Bremerhaven 0000 Flugbewegungen aus dem Jahr 2012 (3,8 km)
Flughafen (International)	Flughafen Bremen 46000 Flugbewegungen aus dem Jahr 2014 (56,2 km)

29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung für Häuser in Nordenham



Quelle:

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

Bewertungsnummer: 21389-212297

Erläuterungen

Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf dem Wert der Bauausführungen (Ausstattung, Architektur) des Objektes und wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie anstelle des Vergleichswertes bei eigen-genutzten Eigentumswohnungen angesetzt.

Zur Ermittlung des Sachwertes werden zunächst die Herstellungskosten auf Basis aktueller, d.h. heutiger Preise ermittelt und im Anschluss mit Abschlägen (Altersabschreibung, Restnutzungsdauer, Baumängel, etc.) sowie Zuschlägen (Bauausführung, Sonderausstattung, Außenanlagen, etc.) berechnet. Abschließend wird der Grundstückswert addiert und ggf. Lagefaktoren berücksichtigt.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte (€/m²) sind durchschnittliche Lagewerte, die zur Wertermittlung von Immobilien hilfsweise herangezogen werden, um den Bodenwert zu bestimmen. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den bundesweit existierenden Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt werden. Da der Bodenrichtwert nur ein Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen ist, muss der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes anhand seiner Besonderheiten geschätzt werden. Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Grundstückes können durchaus erheblich sein.

Bodenrichtwerte sind im System bereits für einige Bundesländer verfügbar und werden als Bewertungsgrundlage herangezogen. Ist der entsprechende Bodenrichtwert nicht vorhanden, sollte der Bodenrichtwert beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt werden. Hilfsweise wird ein Bodenwert vom System ermittelt (siehe Erläuterung zu Bodenwert).

Bodenwert

Der Bodenwert (€/m²) wird entweder direkt vom Nutzer angegeben oder vom System anhand von Angebotsdaten der letzten Jahre ermittelt und stammt damit im Gegensatz zum Bodenrichtwert nicht vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss. Er wird als lageangepasster Durchschnittswert auf Basis der Immobilienangebote der Immowelt AG auf PLZ-, Gemeinde oder Kreisebene berechnet, je nach Verfügbarkeit der Daten.

Der Bodenwert ergibt sich als Richtwert gleichartiger Grundstücksangebote sofern genügend vergleichbare Immobilien vorliegen. Da Anbieter selbst für ähnliche Grundstücke sehr unterschiedliche Preise verlangen, kann es zu Preisspannen kommen; daher kann der vom System ermittelte Bodenwert in Einzelfällen nicht unwesentlich vom tatsächlichen Bodenwert abweichen.

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 Sanitäreanlagen. 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.

29.05.2017 · Achternstr. 26 · 26954 Nordenham · Deutschland

• 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.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten erfolgt auf Basis der im Bewertungsformular getätigten Angaben zu Ausstattung und Bauweise der Immobilie. Für diese Angaben werden mit Hilfe der Baukostentabelle NHK 2000 (Neubau Herstellungskosten) die durchschnittlichen Kosten ermittelt, die für einen Neubau der zu bewertenden Immobilie nach aktuellen Baustandards in dieser Lage und Ausführung anfallen würden. Die NHK 2000 berücksichtigt dabei jedoch nicht sämtliche Objektarten und -ausstattungen. In diesen Fällen wird der entsprechend zulässige Alternativwert programmintern zur Berechnung herangezogen.

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.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer in Jahren bemisst die Zeit, in der eine Immobilie noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der angenommenen Gesamtnutzungsdauer, dem Baujahr, dem Ausstattungsstandard und den Modernisierungen der Immobilie. Für diese Immobilienbewertung wurde eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnimmobilien von 80 Jahren angesetzt.

Lagebewertung

Die Lagebewertung nimmt eine prozentuale Korrektur des errechneten Objektwertes anhand der Umgebungssituation des Grundstückes. Beeinflussend sind dabei neben Lage und Ortsgröße Umfeldfaktoren wie Kaufkraft, Status, Umzugssaldo und Zahlungsrisiko.

Grundstückswert

Der Grundstückswert bezeichnet den Wert eines Grundstücks in unbebautem Zustand (ohne Berücksichtigung baulicher oder sonstiger Anlagen) und ergibt sich als Multiplikator aus Grundstücksfläche und ermitteltem Bodenwert. Da Grundstücke über 800m² in der Regel nicht mehr ausschließlich als Bauland genutzt werden, werden Flächen über 800m² dem Grundstückswert nur anteilig angerechnet: Bauland bis 800m² zu 100%, Hinterland 801-1.200 m² zu 50%, Grünland über 1.200 m² zu 0%.

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.