

# ImmoWertReport



## Ihre Immobilienwert- und Marktanalyse

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie 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 Bewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer Immobilie verschaffen. Der Wert macht den Unterschied. 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 unter dem Marktpreis anzusetzen. Ein zu niedriger Preis, welcher 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 genau ermitteln.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften eine Marktpreisspanne, die den – in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und 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 der Immobilienmarkt bezogen auf Ihr Objekt in den letzten Jahren entwickelt hat. Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

## Kontakt

### Sprengnetter Vertrieb



Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



[immobilienwirtschaft@sprengnetter.com](mailto:immobilienwirtschaft@sprengnetter.com)



02641/827-3000



# ImmoWertReport

Erstellt von: Sprengnetter Vertrieb

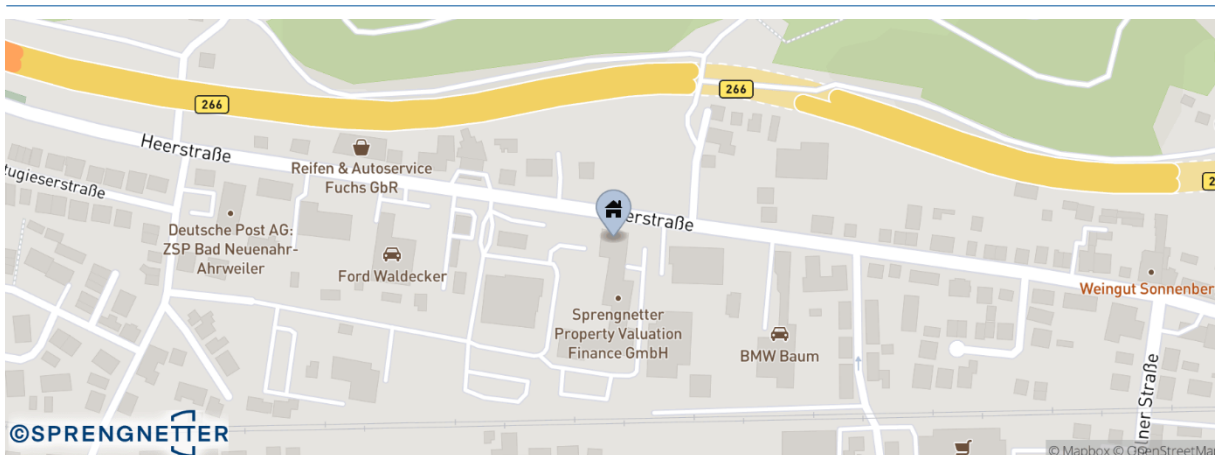
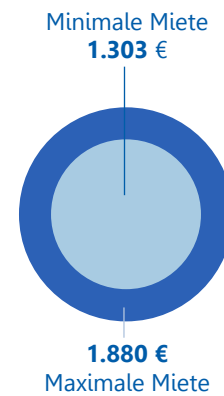
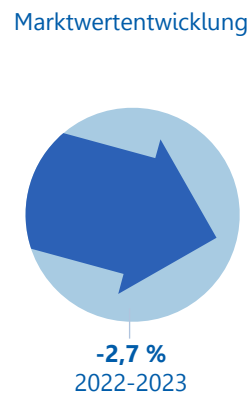
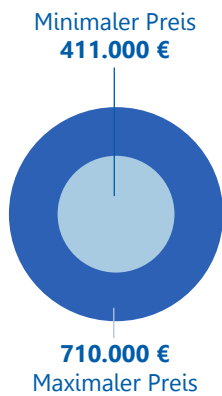
26. Juni 2023



Einfamilienwohnhaus  
Baujahr: 1980

Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Heerstraße 109  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Heerstraße 109  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**SPRENGNETTER**

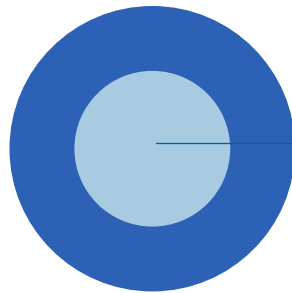
## Marktpreisspanne

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**  
**411.000 €**  
2.740 €/m<sup>2</sup>

**Maximaler Preis**  
**710.000 €**  
4.733 €/m<sup>2</sup>

## Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



**einfach**  
**402.000 €**  
2.680 €/m<sup>2</sup>



**mittel**  
**491.000 €**  
3.273 €/m<sup>2</sup>



**gehoben**  
**521.000 €**  
3.473 €/m<sup>2</sup>



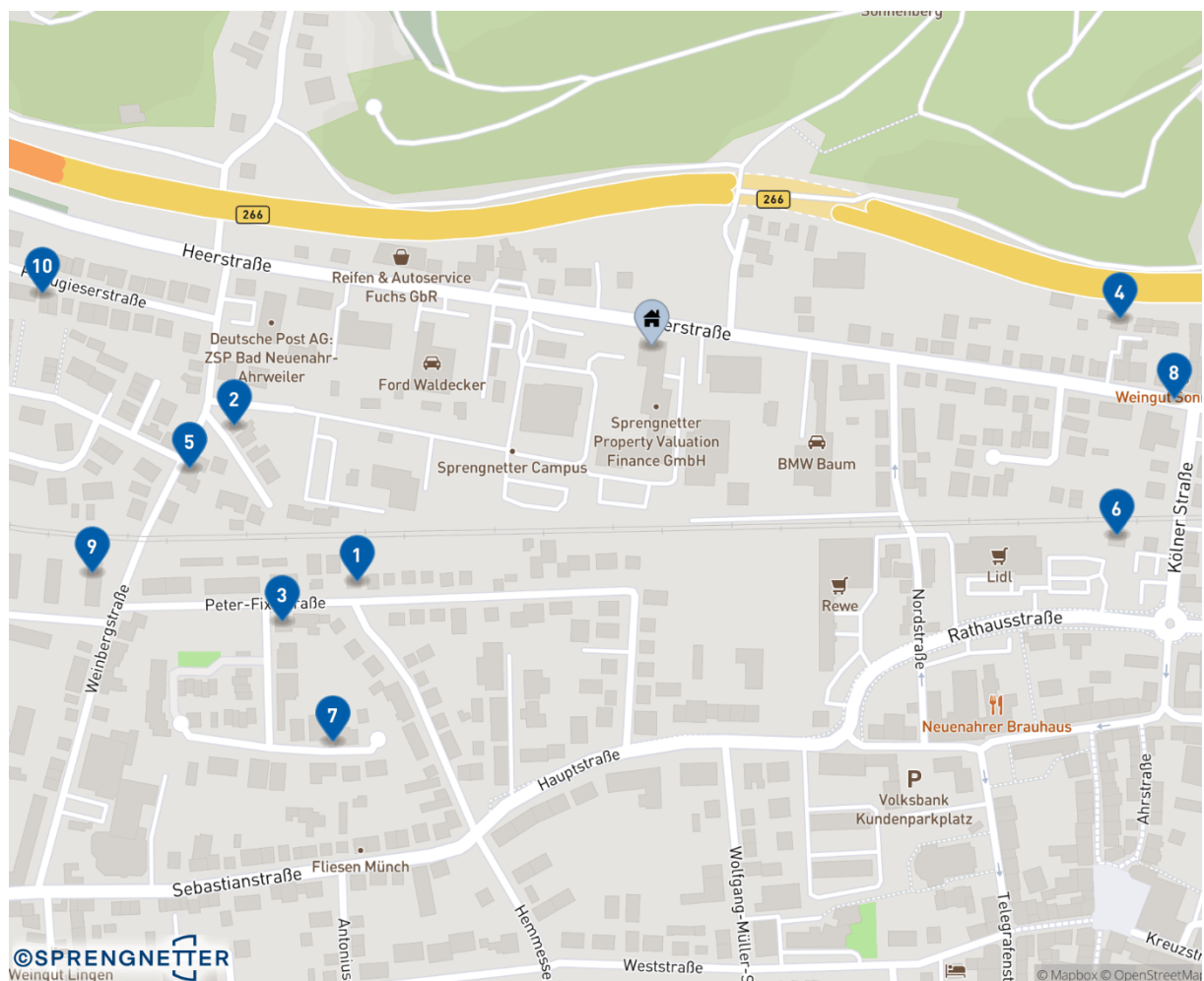
**stark gehoben**  
**584.000 €**  
3.893 €/m<sup>2</sup>

## 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 ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

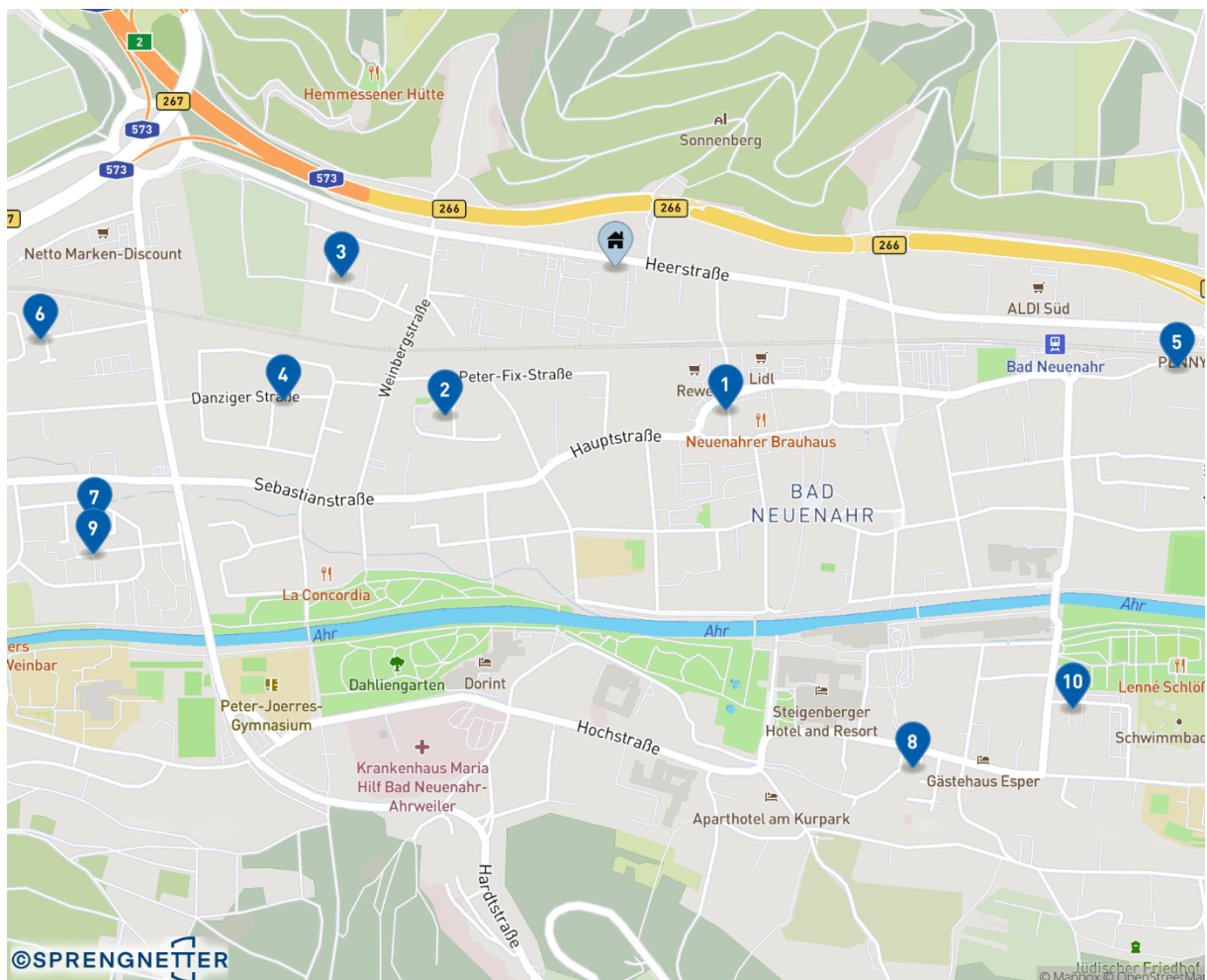
## Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.232 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 300 m	Reihenmittelh.	1982	125 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ★ ☆ ☆
2	2.190 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 350 m	freistehend	1954	100 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
3	3.542 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 350 m	Reihenmittelh.	1981	153 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
4	4.207 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 400 m	freistehend	2010	164 m <sup>2</sup>	778 m <sup>2</sup>	stark gehob.	★ ★ ★ ★ ☆
5	2.778 €/m <sup>2</sup>	2018	ca. 400 m	freistehend	2017	135 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ★
6	2.647 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 400 m	freistehend	1970	170 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ★ ☆ ☆
7	2.975 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 400 m	Doppelhaus	1972	121 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
8	2.808 €/m <sup>2</sup>	2018	ca. 450 m	freistehend	2006	156 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ★
9	2.747 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 500 m	freistehend	2017	162 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ☆ ☆ ☆ ☆
10	3.407 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 500 m	Reihenendh.	2018	135 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ★



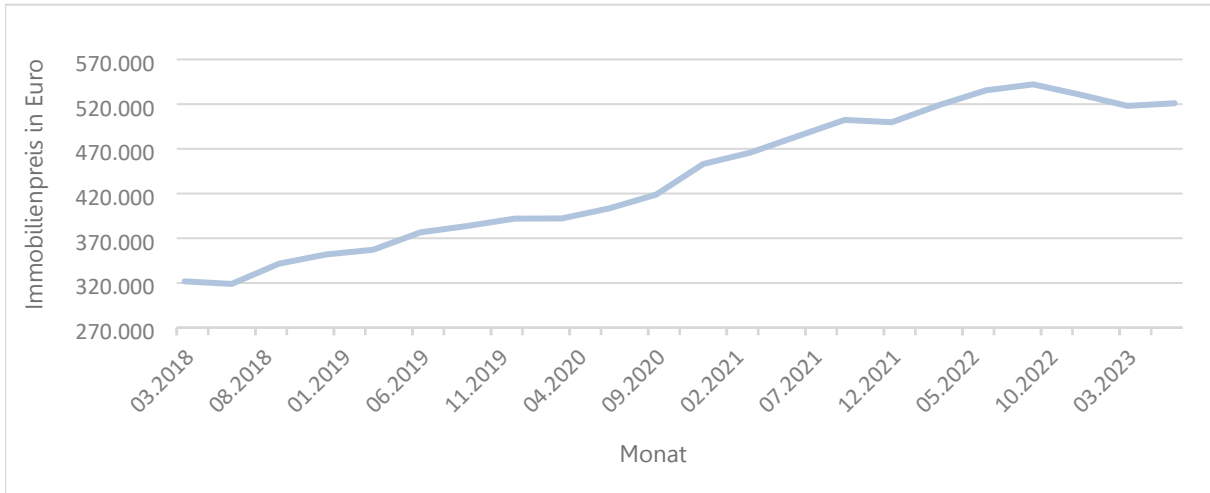
## Vergleichsangebote Vermietung

Nr. Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	9,55 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 350 m	freistehend	2015	155 m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ☆
2	9,67 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 450 m	Reihenendh.	1982	150 m <sup>2</sup> 268 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ★
3	10,77 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 550 m	Reihenmittelh.	k. A.	130 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
4	7,81 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 700 m	k. A.	1970	192 m <sup>2</sup> 414 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ☆ ☆ ☆ ☆
5	8,14 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 1.100 m	freistehend	2018	221 m <sup>2</sup> 507 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ☆ ☆
6	9,70 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 1.100 m	freistehend	2014	165 m <sup>2</sup> 360 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ☆ ☆ ☆
7	10,71 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 1.100 m	Reihenendh.	k. A.	112 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ☆ ☆ ☆
8	6,81 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 1.100 m	k. A.	1964	135 m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
9	10,42 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.150 m	Reihenendh.	1989	120 m <sup>2</sup> 277 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ★
10	9,35 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 1.200 m	Doppelhaus	1949	138 m <sup>2</sup> 647 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ☆ ☆ ☆

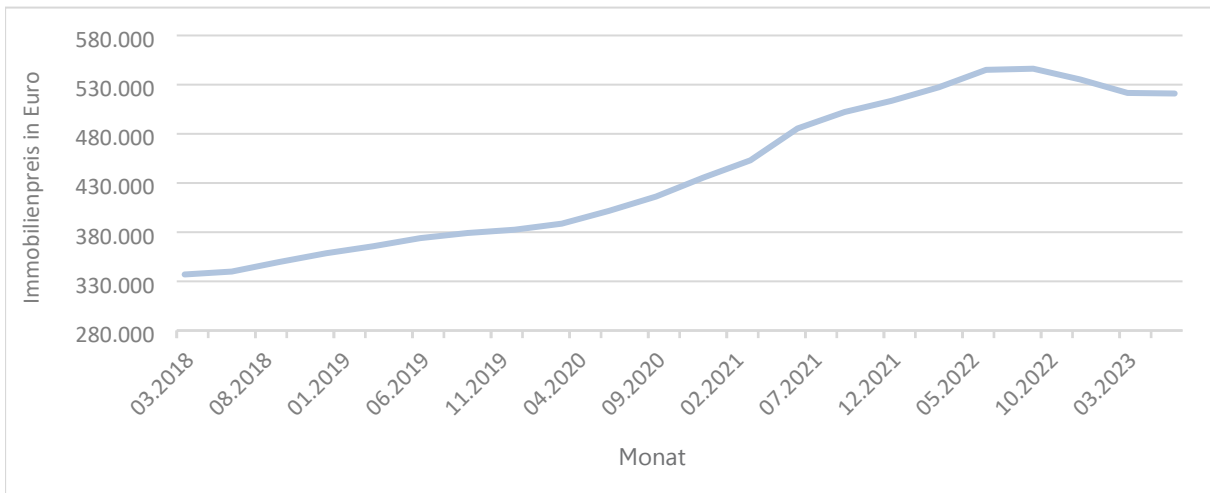


## Wertentwicklung

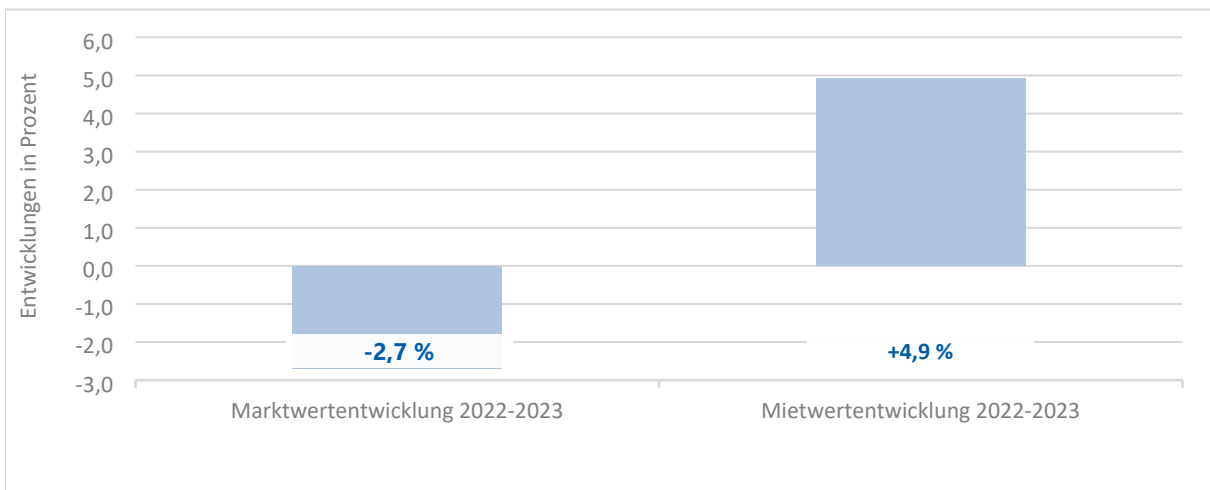
### Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Kreis Ahrweiler



### Wertentwicklung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



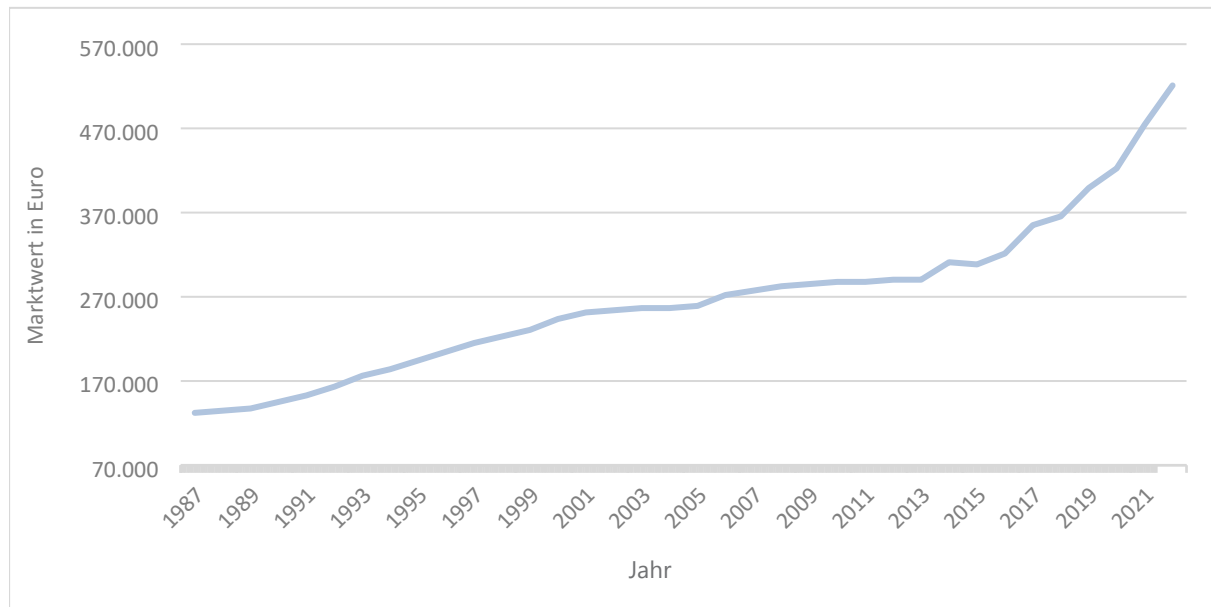
### Entwicklungen im letzten Jahr in dem Kreis Ahrweiler



## Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 36 Jahren haben sich Immobilienmarktpreise (S-IM) die Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Immobilienpreise in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

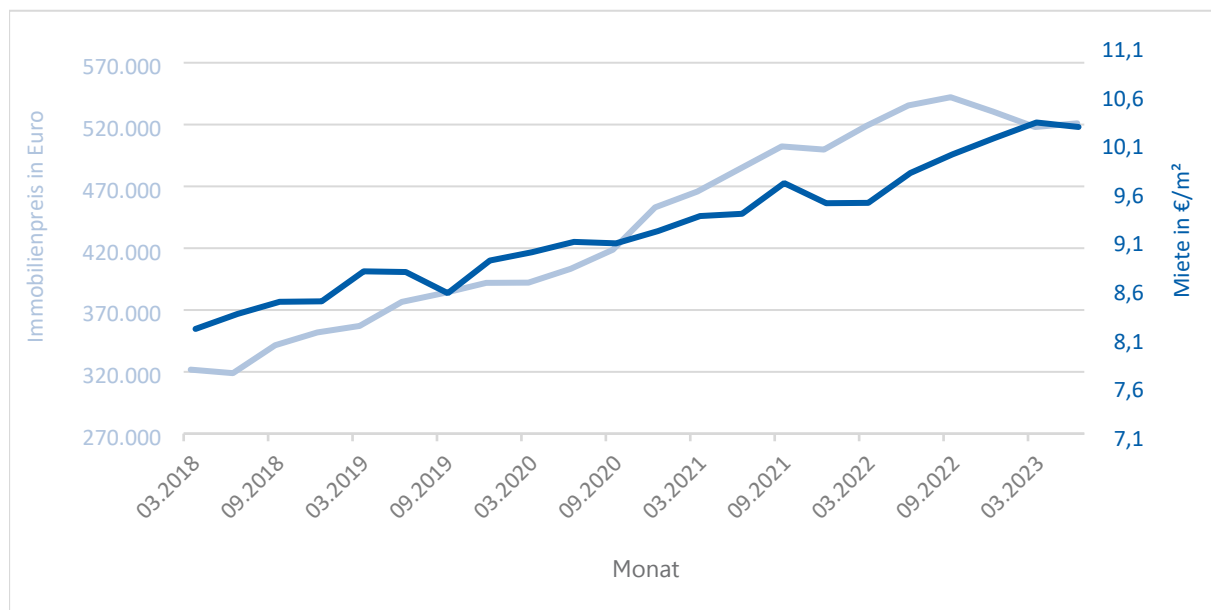
### Langfristige Marktpreientwicklung in Bad Neuenahr-Ahrweiler



## Kurzfristige Entwicklung

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

### Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in dem Kreis Ahrweiler





## Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 6 Milliarden Objektinformationen. Siehe [www.sprengnetter.de/AVM](http://www.sprengnetter.de/AVM).

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren

abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe [www.sprengnetter.de/S-IM](http://www.sprengnetter.de/S-IM).

## Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Hunderttausend aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über eine Milliarde Objektinformationen zur Verfügung.



**1 Mio.**

Kaufpreise



**7,5 Mio.**

Kaufpreisangebote



**12,5 Mio.**

Mieten



**6 Mrd.**

Objektinformationen

## Urheberrecht und Haftung

### Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox und deren bereitgestellten Datengrundlagen basierend auf dem Datenmaterial von OpenStreetMaps.

Datenquellen:

<https://www.mapbox.com/about/maps>.

<http://www.openstreetmap.org/copyright>.

### Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter Real Estate Services GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Real Estate Services GmbH nicht besichtigt. Von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Deutschland

Geschäftsführung:

Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

T +49 (0) 2641 9130 0  
F +49 (0) 2641 9130 1010  
M [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)

## Platz für Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---