



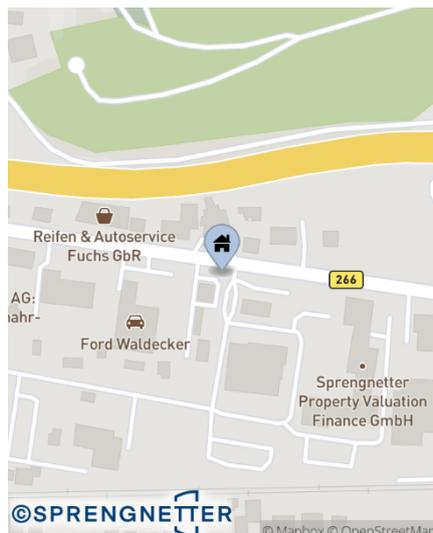
ImmoWertReport 08. März 2023

## Ihre Immobilienwert- und Marktanalyse

Herzlich Willkommen auf den Seiten Ihrer persönlichen Marktanalyse. Sie möchten eine Immobilie kaufen? Hier finden Sie alle relevanten Informationen zu dem Marktpreis bzw. dem möglichen Mietpreis und Erklärungen zu den verschiedenen Unterpunkten. Außerdem haben wir Ihnen die Top-10-Vergleichsangebote aufgelistet, die den lokalen Immobilienmarkt abbilden. Da wir größten Wert auf Transparenz legen, schlüsseln wir Ihnen am Ende Ihrer Marktanalyse die Erklärungen zu den Ermittlungsmethoden sowie zu der Datengrundlage auf, auf der die Berechnungen Ihres Immobilienwerts beruhen.

### Heerstraße 111

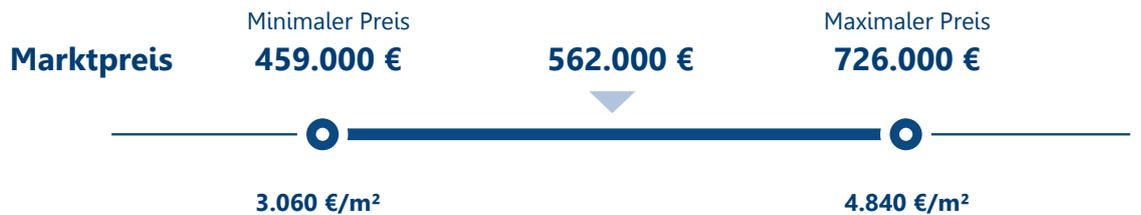
### 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Kategorie	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Einfamilienwohnhaus	1988	150 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>

## Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis 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 Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:



**Marktpreisentwicklung 2022-2023**

↗ **+3,0 %**

**Mietpreisentwicklung 2022-2023**

↗ **+5,9 %**

## Abweichende Ausstattungen

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



**Einfach**

**460.000 €**  
3.067 €/m<sup>2</sup>



**Mittel**

**562.000 €**  
3.747 €/m<sup>2</sup>



**Gehoben**

**596.000 €**  
3.973 €/m<sup>2</sup>



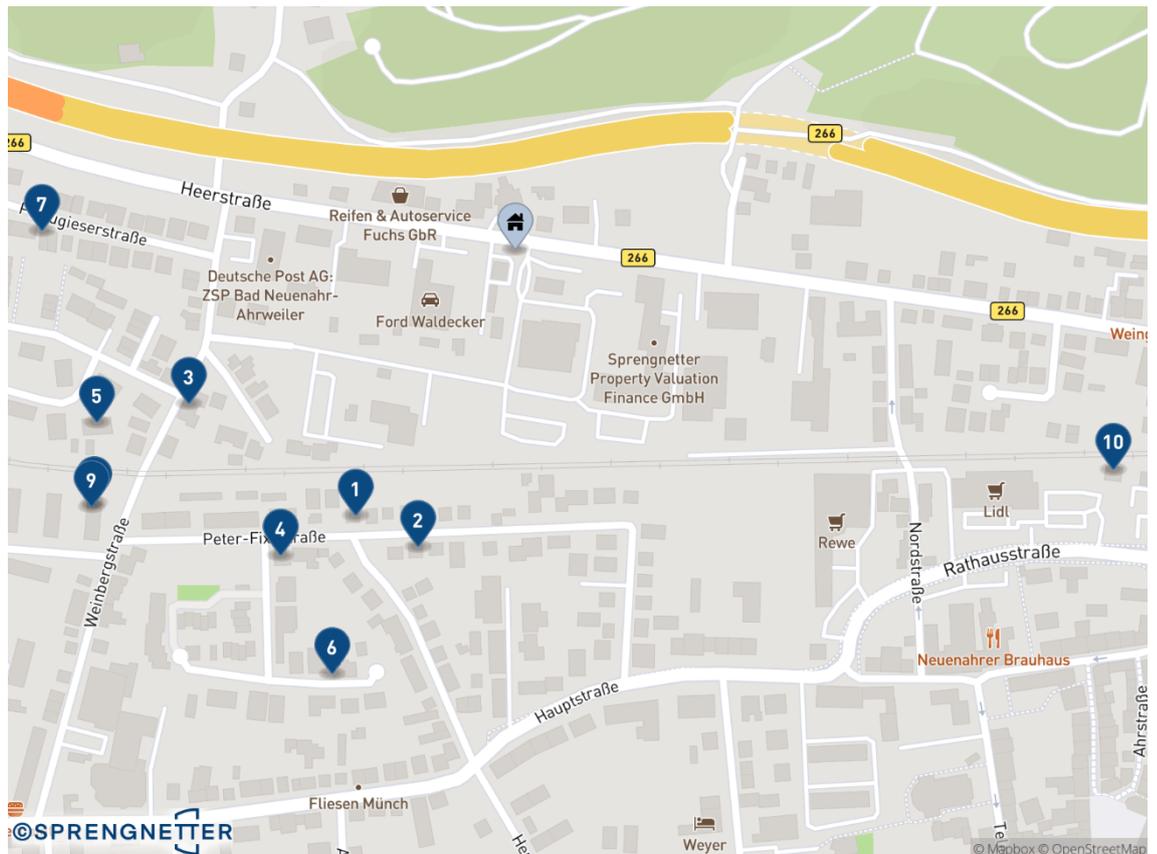
**stark Gehoben**

**665.000 €**  
4.433 €/m<sup>2</sup>

## Top 10 Vergleichsangebote Kauf

Die Top-10-Vergleichsangebote geben Ihnen einen transparenten Überblick über Ihren Markt und die in der Nähe Ihrer favorisierten Immobilie verkauften Objekte. Der Vergleich hilft Ihnen dabei, herauszufinden, ob der Preis, den Sie für den Kauf zahlen sollen, realistisch ist. Mit einem soliden Kaufpreis haben Sie die größten Chancen auf eine bestmögliche Baufinanzierung.

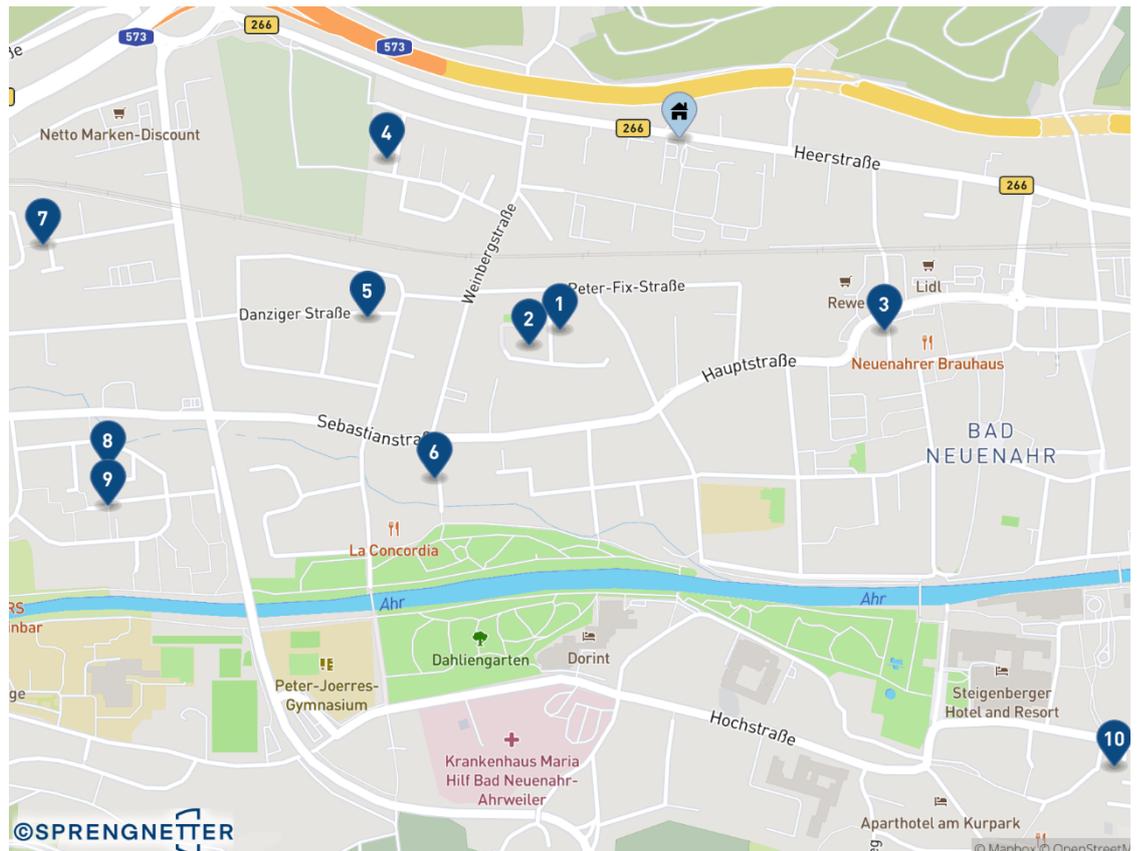
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	<b>2.232 €/m<sup>2</sup></b>	2017	ca. 250 m	Reihenmittelh.	1982	125 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ★ ★ ★
2	<b>2.510 €/m<sup>2</sup></b>	2014	ca. 250 m	freistehend	1960	147 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
3	<b>2.778 €/m<sup>2</sup></b>	2018	ca. 300 m	freistehend	2017	135 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ☆ ☆ ☆
4	<b>3.542 €/m<sup>2</sup></b>	2022	ca. 300 m	Reihenmittelh.	1981	153 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
5	<b>2.685 €/m<sup>2</sup></b>	2017	ca. 350 m	freistehend	2017	162 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
6	<b>2.975 €/m<sup>2</sup></b>	2023	ca. 400 m	Doppelhaus	1972	121 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ★ ★ ★
7	<b>3.407 €/m<sup>2</sup></b>	2019	ca. 400 m	Reihenendh.	2018	135 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ☆ ☆ ☆
8	<b>2.984 €/m<sup>2</sup></b>	2016	ca. 400 m	freistehend	2017	124 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ☆ ☆ ☆ ☆
9	<b>2.859 €/m<sup>2</sup></b>	2017	ca. 400 m	freistehend	2017	135 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆
10	<b>2.647 €/m<sup>2</sup></b>	2017	ca. 500 m	freistehend	1970	170 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆



## Top 10 Vergleichsangebote Vermietung

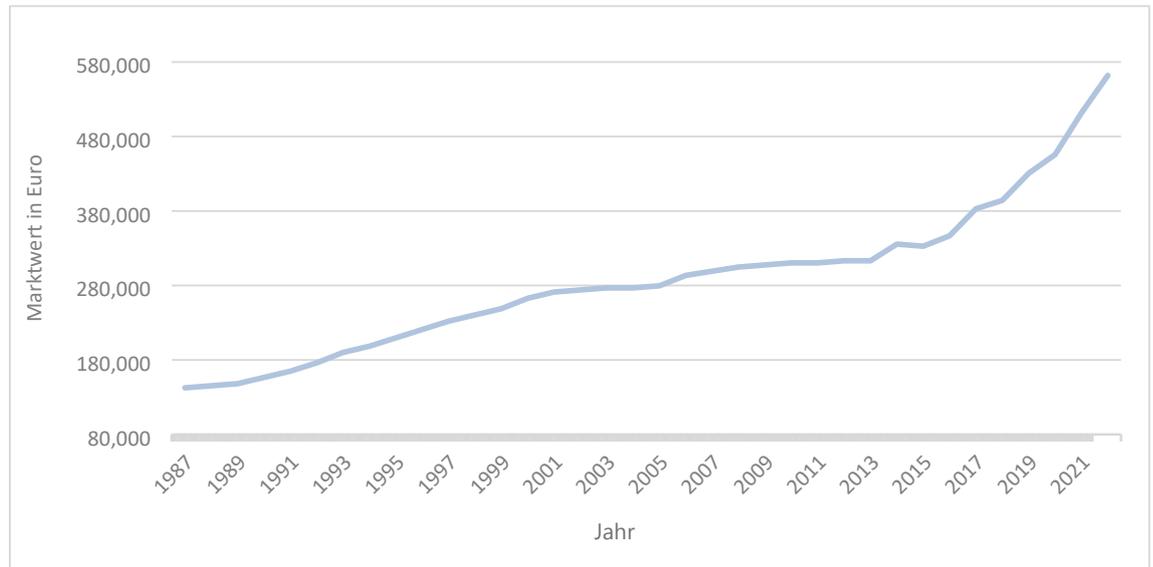
Sie möchten sofort oder perspektivisch Ihre Immobilie vermieten? Die Top-10-Vergleichsangebote helfen Ihnen dabei, einen realistischen und dem aktuellen Markt angemessenen Mietpreis festzulegen und damit zügig einen passenden Mietenden zu finden.

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	<b>9,67 €/m<sup>2</sup></b>	2022	ca. 350 m	Reihenendh.	1982	150 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ★ ★ ★
2	<b>6,96 €/m<sup>2</sup></b>	2019	ca. 400 m	freistehend	1982	158 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
3	<b>9,55 €/m<sup>2</sup></b>	2022	ca. 450 m	freistehend	2015	155 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ☆ ☆
4	<b>9,93 €/m<sup>2</sup></b>	2021	ca. 450 m	Reihenendh.	k. A.	141 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
5	<b>7,81 €/m<sup>2</sup></b>	2021	ca. 550 m	freistehend	1970	192 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ★ ☆ ☆
6	<b>9,62 €/m<sup>2</sup></b>	2020	ca. 650 m	freistehend	1973	130 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>	mittel	★ ★ ☆ ☆ ☆
7	<b>9,70 €/m<sup>2</sup></b>	2022	ca. 1.000 m	freistehend	2014	165 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ☆ ☆
8	<b>10,71 €/m<sup>2</sup></b>	2022	ca. 1.050 m	Reihenendh.	k. A.	112 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ☆ ☆ ☆ ☆
9	<b>10,42 €/m<sup>2</sup></b>	2023	ca. 1.050 m	Reihenendh.	1989	120 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★ ☆
10	<b>6,81 €/m<sup>2</sup></b>	2021	ca. 1.200 m	k. A.	1964	135 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ☆ ☆ ☆



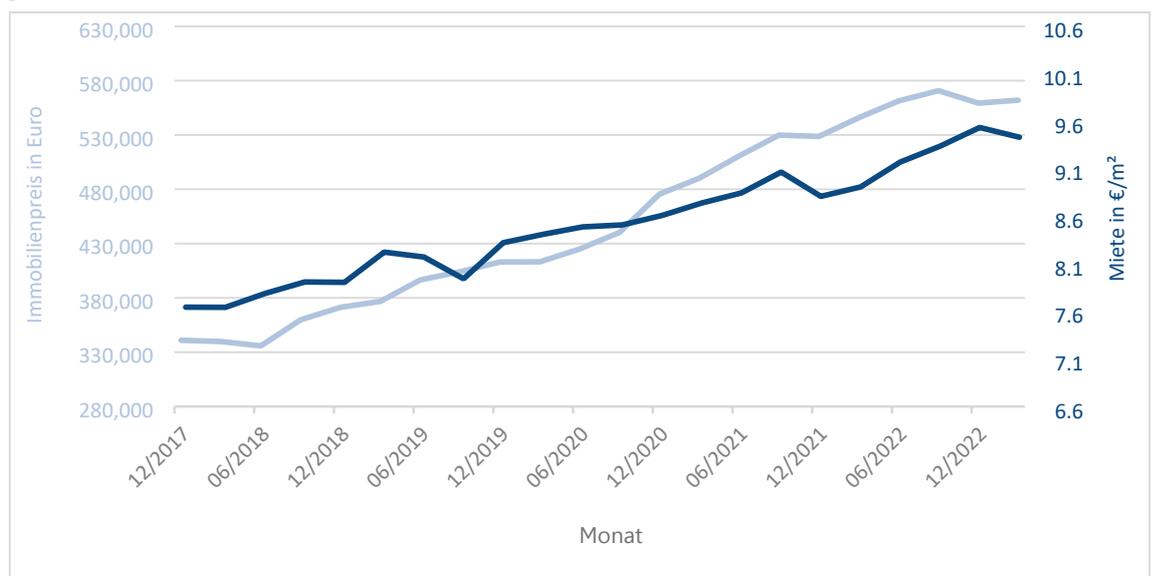
## Langfristige Marktpreientwicklung in Bad Neuenahr-Ahrweiler

In den letzten 36 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.



## Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in dem Kreis Ahrweiler

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.



---

## 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. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 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 Immobilienteilmärkte 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 Millionen 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 neun Milliarde Objektinformationen zur Verfügung.

**2 Mio.**  
Kaufpreise

**10 Mio.**  
Kaufpreisangebote

**17 Mio.**  
Mietpreisangebote

**9 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 Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt. Von der Sprengnetter Property Valuation Finance 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

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

Geschäftsführung: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.