

# Sachverständige Marktwerteinschätzung

Einfamilienhaus  
Musterstraße XX  
XXXXX Musterstadt



Auftraggeber: Eheleute Muster, Eigentümer

Die Ausarbeitung bezieht sich auf den Stichtag: 03. August 20XX.

**Einschätzung des Marktwertes: XXX.000,- €**  
**(XXXXX tausend Euro)**

### **Beschreibung des Grundstückes und seiner Lage:**

Der Bauplatz mit einer Größe von **694 qm** ist nahezu rechteckig geschnitten, siehe Lageplan. Der Platz ist rund 20 m tief und rund 34 m breit. Das Grundstück ist eben.

Die Liegenschaft befindet sich im Baugebiet „XXXXXXX“, nahe dem südlichen Ortsrand von XXXX. Die XXXstraße ist eine ruhige Wohnstraße mit sehr wenig Durchgangsverkehr. Das „XXXviertel“ ist eine beliebte Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

Innerhalb von XXXX ist die Wohnlage als „sehr gut“ zu bezeichnen.

Das Grundstück ist baulich eher gering ausgenutzt, was dem Gebietscharakter entspricht.

Der Bodenrichtwert ist in diesem Gebiet mit **400 Euro/qm** festgesetzt.

Das Bodenrichtwertgebiet, in dem der genannte Wert gilt, umfasst den gesamten südlichen Ortsbereich von XXXX. Es gilt auch für Bereiche, die deutlich schlechtere Lageeigenschaften haben und auch für Grundstücke, die über einen wesentlich ungünstigeren Zuschnitt verfügen. Es ist deshalb gutachterlich geboten, einen Aufschlag auf den Bodenrichtwert von 20% vorzunehmen.

**Der Wert des Grundstückes wird mit deshalb mit rund XXX.000,- € ermittelt.**

### **Beschreibung der baulichen Anlagen:**

Das Wohnhaus wurde im Jahr XXXX gebaut. Es ist voll unterkellert. Die Garage links vom Haus wurde gleichzeitig gebaut. Das Dach des Hauptgebäudes wurde über diese Garage „gezogen“, so dass ein Lagerraum entstanden ist, der über das Dachgeschoss erreichbar ist.

Im Kellergeschoss ist eine Wohnung ausgebaut, die über einen separaten Eingang zu zugänglich ist.

Auf der östlichen Grenze wurde ein Nebengebäude aus Holz erstellt, das über eine Garage und weitere Lagermöglichkeiten verfügt.

Auf in der östlich-südlichen Ecke des Grundstückes wurde ein überdachter Freisitz geschaffen, der durch die Außenwände der Nachbar-Garagen gefasst wird.

### **Raumprogramm:**

Erdgeschoss: Eingangsflur, Gäste-WC, Garderobe, Küche (Einbauküche aus XXXX), Esszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, Kaminzimmer.

Dachgeschoss: Flur, Bad, WC, Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, 2 Kinderzimmer, Durchgang zum Lager über der Garage.

Keller: Das Untergeschoss ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Im linken Teil ist eine Wohnung ausgebaut. Sie ist über einen Eingang auf der Ostseite des Hauses zu erreichen. Nach dem Eingang folgt ein Wohn- /Esszimmer. Eine separate Küche, Schlafzimmer und Bad

schließen sich an. Die Belichtung ist gut. Der rechte Teil des Kellers ist vom Haupthaus zugänglich. Er verfügt über einen Hauswirtschaftsraum sowie zwei weitere

Kellerräume. Die Räume sind auf Wohnbereichs-Standard ausgebaut.

Der Ausstattungsstandard ist aus gutachterlicher Sicht in die mittlere Kategorie (Stufe 2 und 3 nach NHK 2010) einzuordnen.

### **Außenanlagen:**

Die Zufahrt zu den Garagen ist gepflastert. Die Terrasse auf der Südseite ist gefliest. Der Garten und Vorgarten sind als Ziergarten gärtnerisch angelegt. Der Garten ist teilweise eingezäunt.

### **Umbauten**

Der Grundrisszuschnitt im Dachgeschoss wurde geändert, indem ein Kinderzimmer aufgelöst und dem Eltern-Schlafzimmer zugeschlagen wurde. Im Erdgeschoss wurde die Wand zwischen Büro und Wohnzimmer entfernt, so dass dieser Raum jetzt ein Kaminzimmer bildet.

### **Modernisierungen**

1994: Balkonsanierung (neuer Fliesenbelag mit Abdichtung) Dachgeschoss mit Erneuerung des Geländers

2014: Einbau einer Glas-Schiebetür zwischen Küche und Essplatz

2019: Einbau einer neuen Eingangstür zur Einliegerwohnung UG

2022: Tausch der Fenster auf der Westseite des Hauses (neu: 2-fach-Isolierverglasung)

### **Energetische Situation**

Das Haus ist seit dem Baujahr nicht energetisch modernisiert worden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Hier besteht kurz- bis mittelfristig Modernisierungsbedarf an der Dachfläche, den noch nicht getauschten Fenstern und an den Außenwänden.

Das Haus wird mit Elektro-Nachtspeicheröfen beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Keller (Elektro-Boiler). Diese Heizungsart ist veraltet und steht zur Erneuerung an. Wegen fehlender Heizungsleitungen wird diese Modernisierungsmaßnahme kostenintensiv werden.

### **Bauschäden**

Es wurden keine Bauschäden festgestellt.

### **Beurteilung des Hauses und dessen Zuschnittes:**

Das Haus entspricht in Zuschnitt und Größe den aktuellen Marktanforderungen, die Interessenten stellen. Diese Art von Wohnhäusern wird besonders zur eigenen Nutzung gesucht.

### **Wertermittlung:**

Der ermittelte **Sachwert** beläuft sich auf **XXX.000 Euro**. Der Sachwert wird aus dem Bodenwert, den Baukosten, dem Ausstattungsstandard und der Alterswertminderung abgeleitet. Sachwertfaktoren, die das aktuelle Markgeschehen widerspiegeln, sowie Modernisierungen, die im Laufe der Jahre erfolgt sind, werden hierbei berücksichtigt.

Die Doppelgarage mit darüber liegendem Lagerraum, das Nebengebäude im Ostteil und das Nebengebäude im Westteil des Grundstückes mit Außenanlagen wurden mit einem Zeitwert von XX.000 Euro bewertet, sie sind im Sachwert enthalten.

Als besondere Bauteile wurde die Holzkaminanlage und der Balkon im Dachgeschoss berücksichtigt.

Die Liegenschaft ist als Verkaufsangebot für Investoren, die Erträge erwirtschaften wollen, sowie für Eigennutzer, die selbst dort wohnen wollen, nicht gleichermaßen interessant. Bei Häusern dieser Art ist der Erwerb zur **eigenen Nutzung** eher vorherrschend.

Der Marktwert ist nach den üblichen Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt einzuschätzen, deshalb ist hier der **Sachwert** anzusetzen.

Der Marktwert wird deshalb auf **XXX.000.- Euro** sachverständig eingeschätzt.

Karlsdorf-Neuthard, den 09.07.20XX



Jürgen Storck  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten.



Lageplan

Fichter & Storck GmbH

Bahnhofstr. 44

76689 Karlsdorf-Neuthard

Tel: 07251 - 3662115

Mail: [info@ihrimmobilienplus.de](mailto:info@ihrimmobilienplus.de)

Web: [www.ihrimmobilienplus.de](http://www.ihrimmobilienplus.de)



### Hinweise zur Marktwerteinschätzung:

Der Gutachter hat sich bei seiner Einschätzung komplett auf die Angaben der Eigentümerseite gestützt. Es wurden keine Angaben zur Wohnfläche, Baujahr und sonstigen wichtigen Daten zur Liegenschaft näher überprüft. Ferner wurde davon ausgegangen, dass alle Baulichkeiten und deren Nutzung baurechtlich zulässig und genehmigt sind. Es wurden keine Bauteile geöffnet. Der Sachverständige ging bei seiner Einschätzung davon aus, dass keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden sind und dass keine Altlasten – oder Altlastenverdachtsflächen, sowie kein Denkmalschutz vorliegen.