

Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

23611 Sereetz, Bostedtstr. 18



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Sachverständiger für Immobilienwertermittlung Martin Ohm
Anschrift: Plöner Str. 56, 23701 Eutin

Telefon: 04521 79045 0
Mobil: 0171 5429715

E-Mail: martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Internet: www.im-norden-immobilien.de

Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

23611 Sereetz, Bostedtstr. 18

Kunde:

Kundennummer:

Bundesland: Schleswig-Holstein

Wertermittlungstichtag: 11.09.2025

Ihre
Immobilien-Preis-Einschätzung

195.000 €

Verkaufspreis € 225.000

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	4
2	Bodenwert	6
3	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert	7
4	Erläuterungen zum Sachwert	9
5	Ergebnisübersicht	10
6	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen.....	11
7	Abkürzungsverzeichnis	16
8	Rechtliche Hinweise.....	18
9	Unterlagenverzeichnis.....	19
10	Anlagenverzeichnis	20
11	Fotos	21
12	Anlagen	23

1 Objektangaben

Objekt in	23611 Sereetz, Bostedtstr. 18	
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)	
Geschosse	Erdgeschoss	
Dach	ausgebautes Dachgeschoss	
Unterkellerung	unterkellert	
Bauweise	Fertighaus	
Ausstattung	einfach	
Objektzustand	mäßig	
Wohnfläche	67,5 m ²	
BGF	124 m ² (berechnet)	
Grundstücksfläche	750 m ²	
Baujahr	1963	
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1965	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Modernisierungen durchgeführt	ja	
Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr
Modernisierung der Fenster	überwiegend	1987
Modernisierung der Heizungsanlage	überwiegend	2009
Wärmedämmung der Außenwände	mittel	2005
Modernisierungsgrad	einfach (1 Punkte)	
Garagen/Stellplätze	Garage (massiv) (1)	
Einliegerwohnung vorhanden	nein	
Nebengebäude	Stall (Baujahr 1965, 25 m ² WNFI.)	
Verwendung	Eigennutzung	
Lagespezifische Besonderheiten	Lageeinschätzung: mittel	

1.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die

Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

Restnutzungsdauer – RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche <i>m²</i>	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	600,00	Ja	250,00	150.000
Hinterland	150,00	Ja	62,50	9.375

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bodenwert (gesamt)

159.375 €

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 250,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Ostholstein zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandsfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

3 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude	169.308 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)	0 €
Garagen/Stellplätze	18.278 €

Neubauwert (gesamt) 187.586 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 43.849 €

+ Außenanlagen 5,00 % 2.192 €

Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen 46.041 €

+ Bodenwert 159.375 €

vorläufiger Sachwert 205.416 €

Marktanpassung -5,00 % -10.271 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 195.145 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ objektspezifische Nebengebäude/Stellplätze 0 €

Sachwert (im Volleigentum) 195.145 €

Marktwert auf Basis Sachwertermittlung 195.145 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 43.849 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m²	€/m²	% BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	124,00	1.167	17,00	169.308	42.327
Stall	31,25	809	12,00	28.315	0
Garage (massiv)	20,00	816	12,00	18.278	1.522

Bodenwert: 159.375 €

Grundstücksteil	Fläche m²	Grundstückswert €/m²	Grundstückswert €
Vorderland	600,00	250,00	150.000
Hinterland	150,00	62,50	9.375

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.01 Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %

Fiktives Baujahr	1965
Herstellungskosten im Basisjahr	619 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Stand: 2. Quartal 2025, Wertermittlungsstichtag: 11.09.2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.167 €/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

4 Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

5 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	159.375 €
	Sachwert	195.145 €
Ableitung vom Sachwert		195.145 €
Marktwert (gerundet)		195.000 €

6 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilien-preises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)	9

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatik-türen
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatik-türen; rollstuhl-gerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

7 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

8 Rechtliche Hinweise

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die wertermittelnde Firma hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die wertermittelnde Firma nicht vornehmen. Die wertermittelnde Firma hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtsmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die wertermittelnde Firma hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Maklerbewertung“ erfahren Sie unter www.on-geo.de.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der wertermittelnden Firma geltend zu machen.

Haftung

Die wertermittelnde Firma übernimmt keine Haftung für Schäden, die der wertermittelnden Firma aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn die wertermittelnde Firma handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die wertermittelnde Firma im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der wertermittelnden Firma für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.

Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wertermittelnde Firma nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

Die wertermittelnde Firma empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.

9 Unterlagenverzeichnis

Bezeichnung	Zusatz	angefordert	erhalten	Dokument vom
Flurkarte			24.09.2025	

10 Anlagenverzeichnis

Fotos:

IMG_5121

IMG_5115

IMG_5120

Anlagen:

Flurkarte

11 Fotos



IMG_5121



IMG_5115



IMG_5120

Planung der Besichtigung: Januar 2026

Übergabe des Hauses: Sommer/Herbst 2026

Weitere Optionen:

Wallbox für E-Auto vorhanden

Glasfaser-Anschluss vorhanden + angemeldet

VDSL-Telefonanschluss vorhanden (nicht genutzt und nicht angemeldet)

Kabelanschluss vorhanden (nicht genutzt und nicht angemeldet)

