Februar

2021

IMMOWERT REPORT

Doppelhaushälfte in 94036 Passau

MARCDAVID'S IMMOBILIEN

ImmoWertReport

Ihre Immobilienwert- und Marktanalyse

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder 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 Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen.

Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. 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 eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der 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 sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im 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 Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte!

Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt

MarcDavid's Immobilien

Pankratiusweg 14
94530 Auerbach

info@m-d-immobilien.de

+49 (0) 9901 9194 24

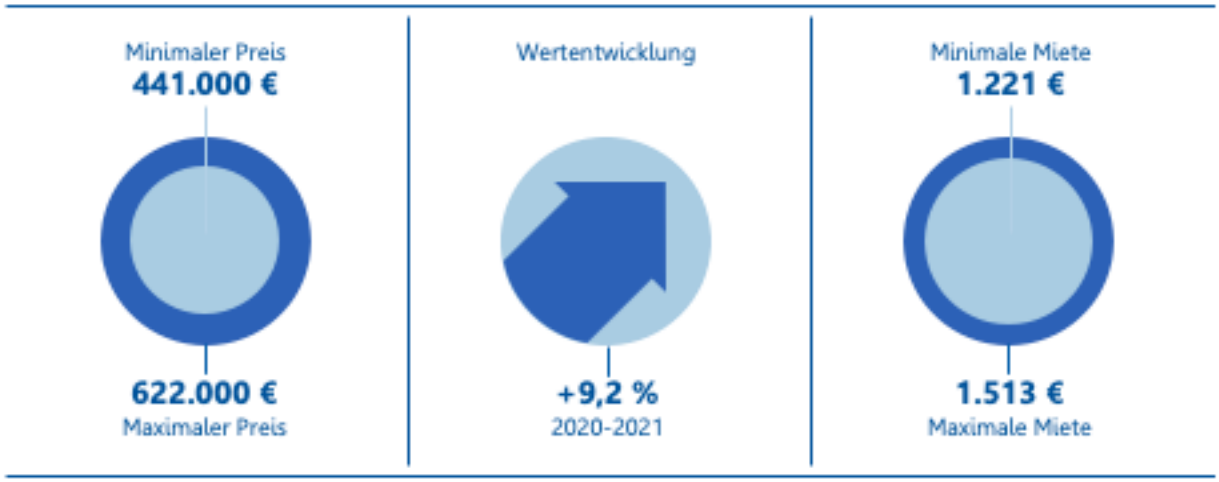
ImmoWertReport

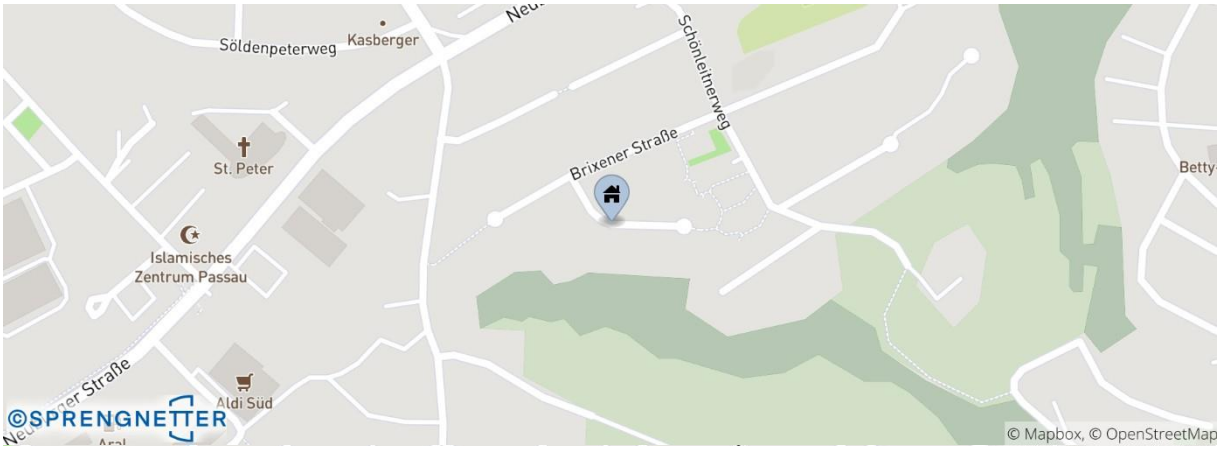
Erstellt von: MarcDavid's Immobilien

DHH
Baujahr: 2019

Wohnfläche: 128 m²
gemäß Nutzerangaben

Brixener Straße
94036 Passau



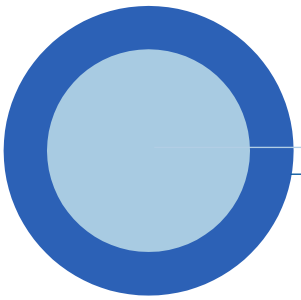


ImmoWertReport

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 geschätzte Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimal
441.000 €
3.445 €/m²

Maximal
622.000 €
4.859 €/m²

Abweichende Ausstattungen

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

einfach
405.000 €
3.914 €/m²

mittel
479.000 €
3.742 €/m²

gehoben
517.000 €
4.039 €/m²

stark gehoben
597.000 €
4664 €/m²

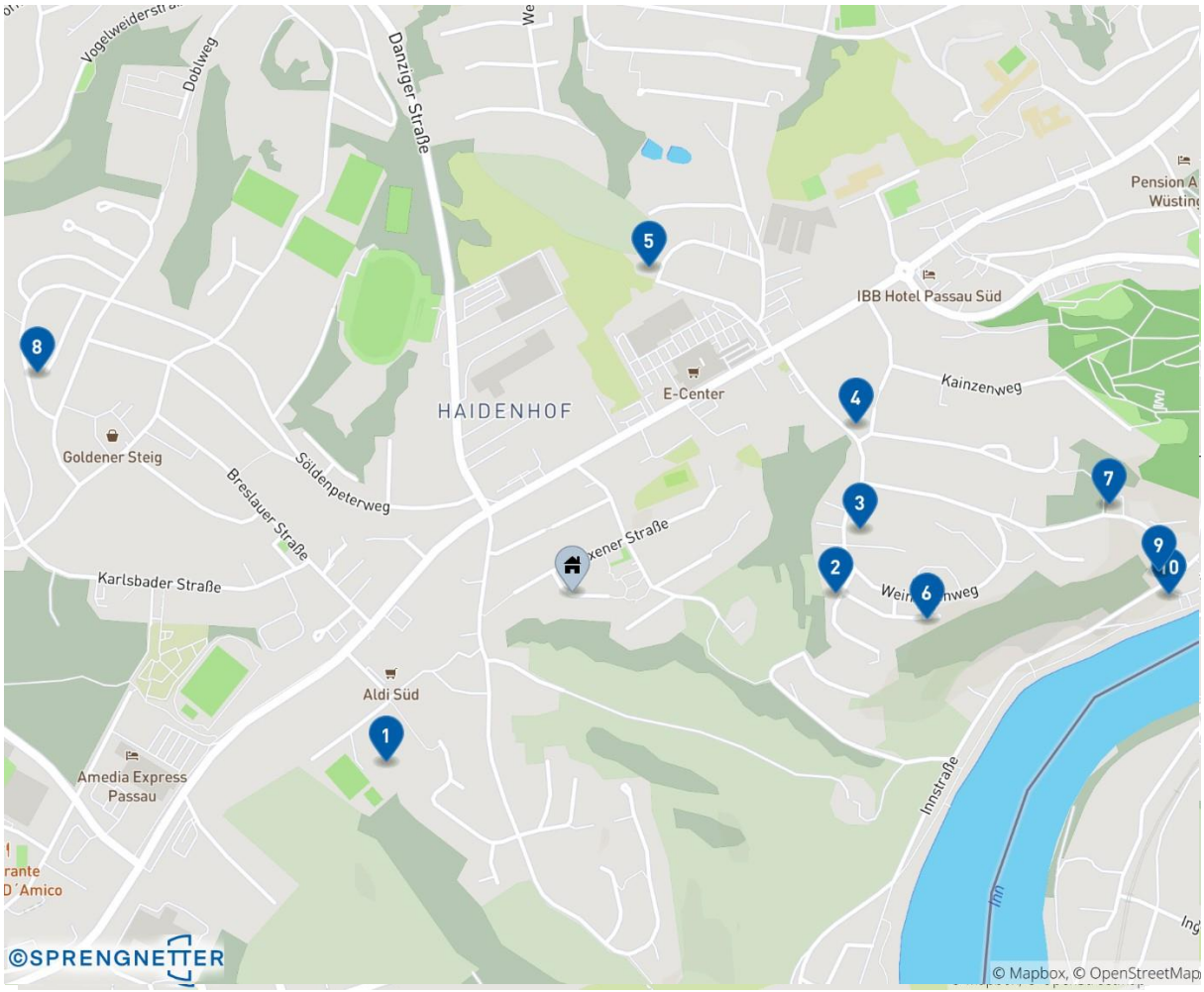
ImmoWertReport

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 Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

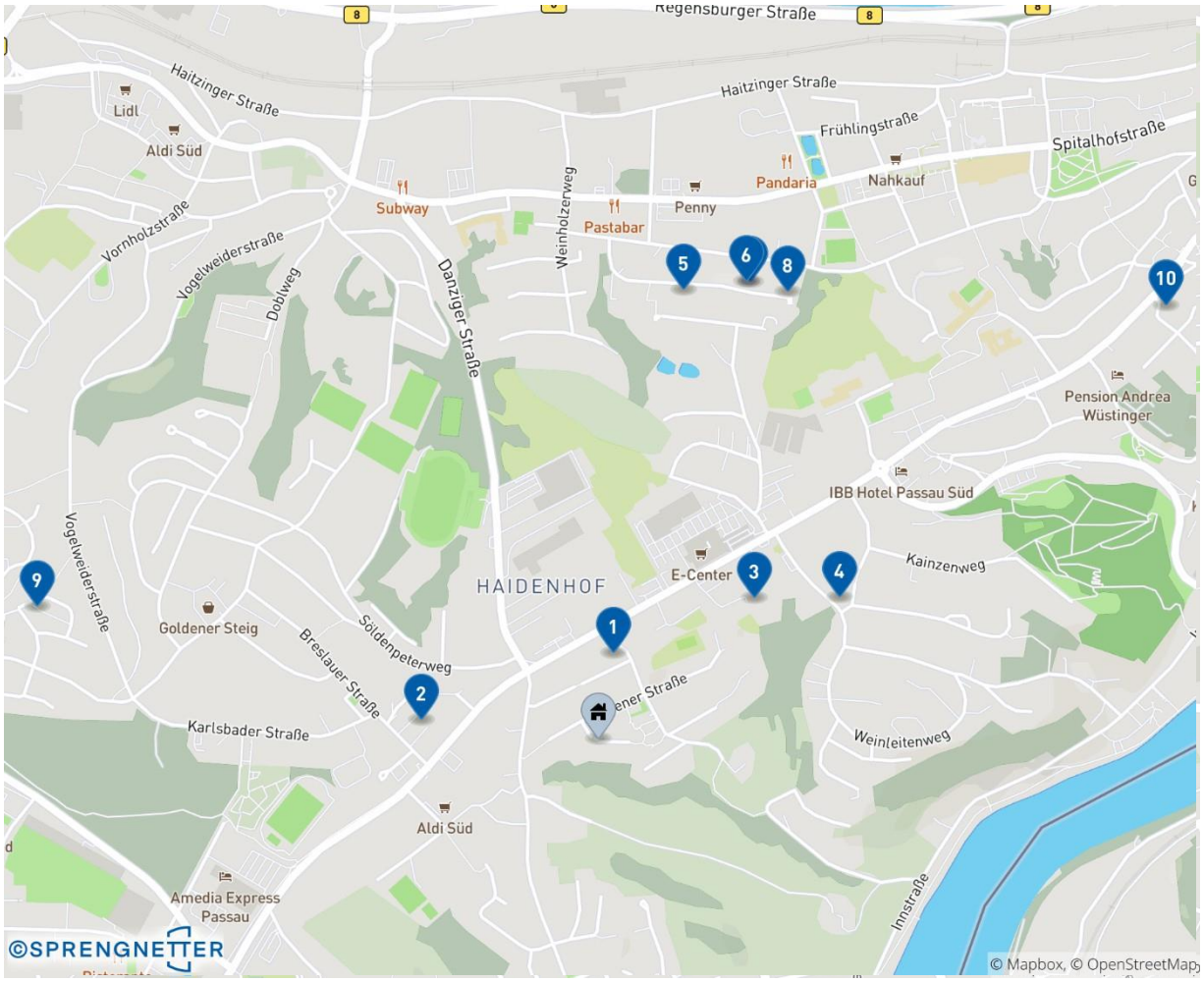
Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Preis	Vergleichbarkeit
1	freistehend	2019	125 m²	611 m²	gehoben	2019	ca. 450 m	3.304 €/m²	
2	freistehend	2000	224 m²	890 m²	gehoben	2020	ca. 450 m	3.973 €/m²	
3	freistehend	2002	176 m²	813 m²	k. A.	2019	ca. 500 m	3.381 €/m²	
4	freistehend	1933	105 m²	k. A.	k. A.	2019	ca. 550 m	2.838 €/m²	
5	Reihenendh.	1963	144 m²	437 m²	k. A.	2020	ca. 550 m	2.521 €/m²	
6	Doppelhaus	1966	140 m²	474 m²	k. A.	2018	ca. 600 m	2.136 €/m²	
7	Doppelhaus	1998	120 m²	270 m²	gehoben	2015	ca. 900 m	2.725 €/m²	
8	Doppelhaus	1966	170 m²	421 m²	mittel	2020	ca. 1.000 m	2.235 €/m²	
9	Doppelhaus	1997	145 m²	287 m²	mittel	2017	ca. 1.000 m	2.221 €/m²	
10	freistehend	2016	150 m²	k. A.	stark gehob.	2017	ca. 1.000 m	3.333 €/m²	



ImmoWertReport

Vergleichsangebote Vermietung

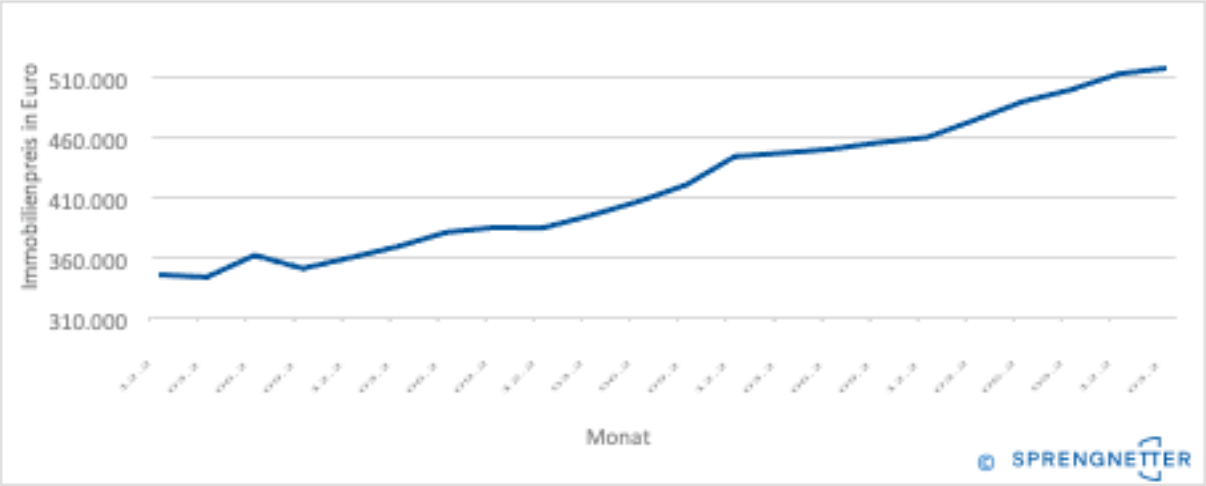
Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Miete	Vergleichbarkeit
1	Reihenmittelh.	1968	157 m²	130 m²	k. A.	2020	ca. 150 m	7,96 €/m²	
2	Reihenmittelh.	1976	118 m²	156 m²	gehoben	2020	ca. 350 m	8,47 €/m²	
3	freistehend	1992	200 m²	450 m²	gehoben	2020	ca. 400 m	8,65 €/m²	
4	k. A.	1933	110 m²	625 m²	k. A.	2020	ca. 550 m	9,00 €/m²	
5	Reihenmittelh.	1977	135 m²	274 m²	gehoben	2020	ca. 900 m	7,78 €/m²	
6	Doppelhaus		110 m²	400 m²	k. A.	2020	ca. 950 m	9,05 €/m²	
7	Doppelhaus		110 m²	500 m²	k. A.	2020	ca. 950 m	8,64 €/m²	
8	Doppelhaus	1967	110 m²	500 m²	k. A.	2020	ca. 950 m	8,50 €/m²	
9	Reihenmittelh.	1976	125 m²	186 m²	k. A.	2020	ca. 1.150 m	7,92 €/m²	
10	Reihenmittelh.	1968	110 m²	265 m²	mittel	2020	ca. 1.450 m	7,95 €/m²	



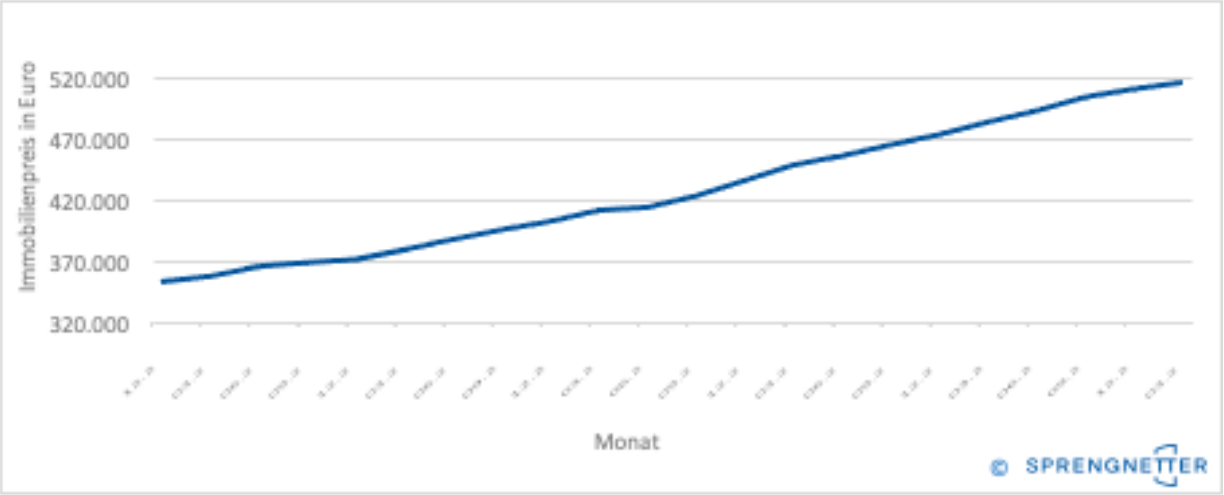
ImmoWertReport

Wertentwicklung

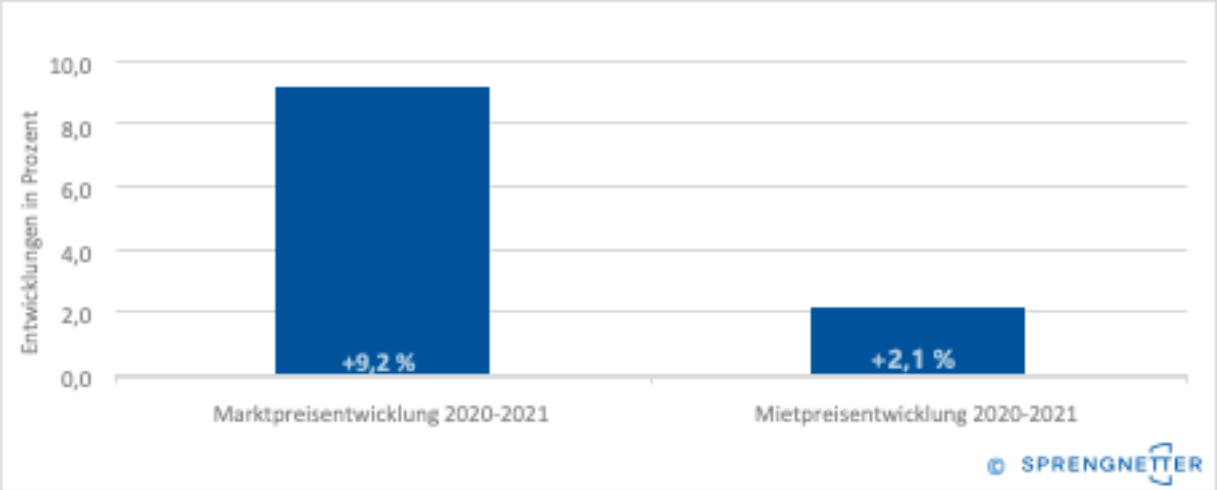
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Regierungsbezirk Niederbayern



Wertentwicklung in dem Bundesland Bayern



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Regierungsbezirk Niederbayern

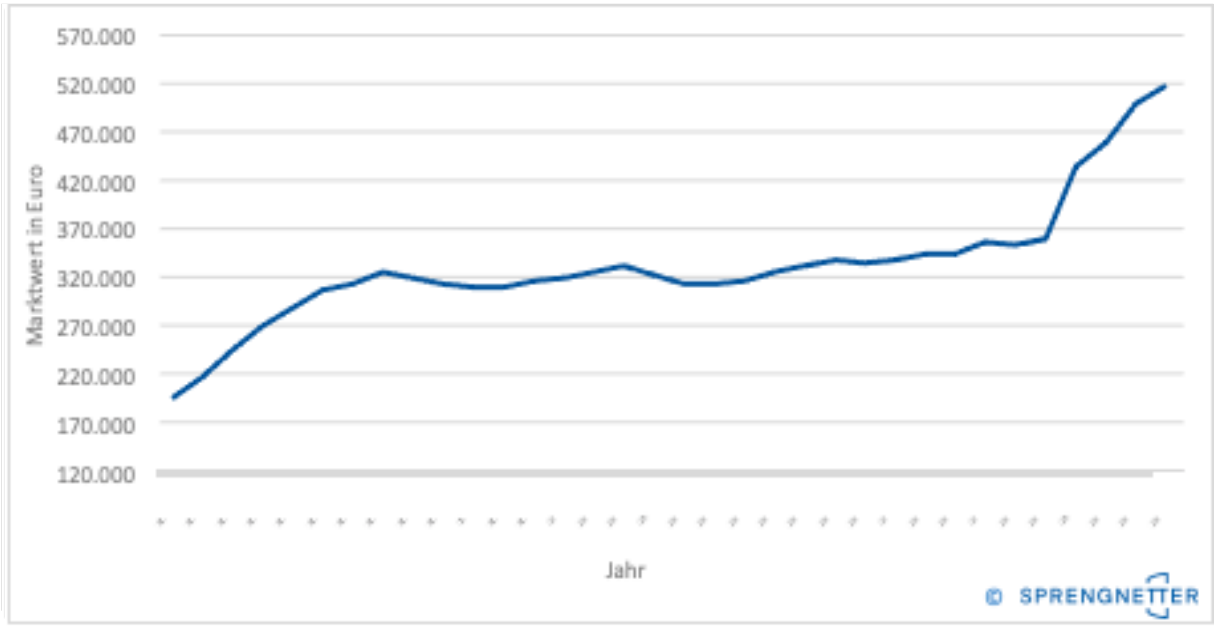


ImmoWertReport

Langfristige Wertentwicklung

In den letzten 34 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien wie folgt entwickelt.

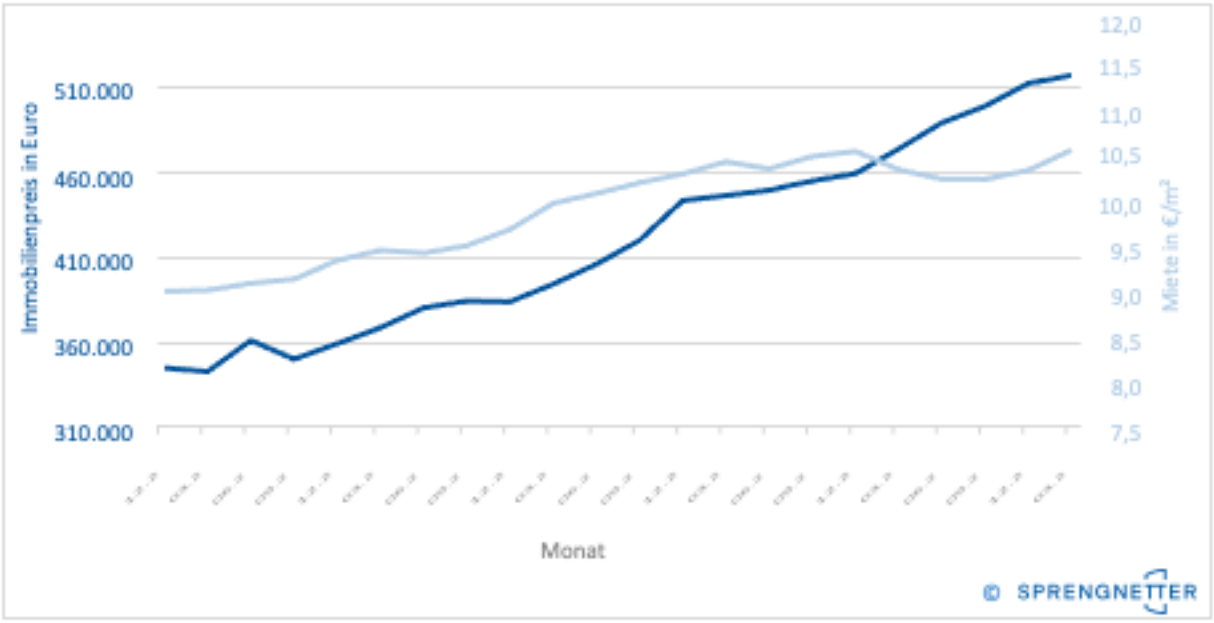
Langfristige Wertentwicklung in Stadt Passau



Kurzfristige Wertentwicklung

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

Markt-/Mietpreisentwicklung in der Regierungsbezirk Niederbayern



ImmoWertReport

Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Marktpreisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das AVM 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 6 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Wertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Wertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von über 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.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands und Österreichs. Das Besondere: Dort sind nicht nur Millionen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehr als eine Million aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über fünf Milliarden Objektinformationen zur Verfügung.

1 Mio.
Kaufpreise

7,5 Mio.
Kaufpreisangebote

12,5 Mio.
Mieten

6 Mrd.
Objektinformationen

ImmoWertReport

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Reports 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 Reports 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 Report 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

Platz für Notizen