

OM-Wertermittlung



Ihre Marktwertentwicklung

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



Ohne-Makler.net Team



Humboldtstr. 25a
21509 Glinde



info@ohne-makler.net



040 / 781 0206 10

040 / 781 0206 12

OM-Wertermittlung

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

17. Juli 2024

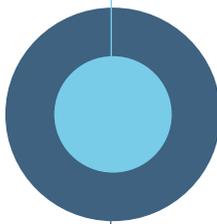


Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 2013

Wohnfläche: 170 m²
gemäß Nutzerangaben

Boowen Taarep 15
25938 Borgsum

Minimaler Preis
1.259.000 €



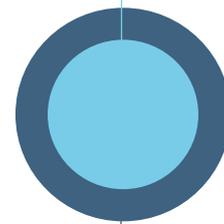
2.232.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

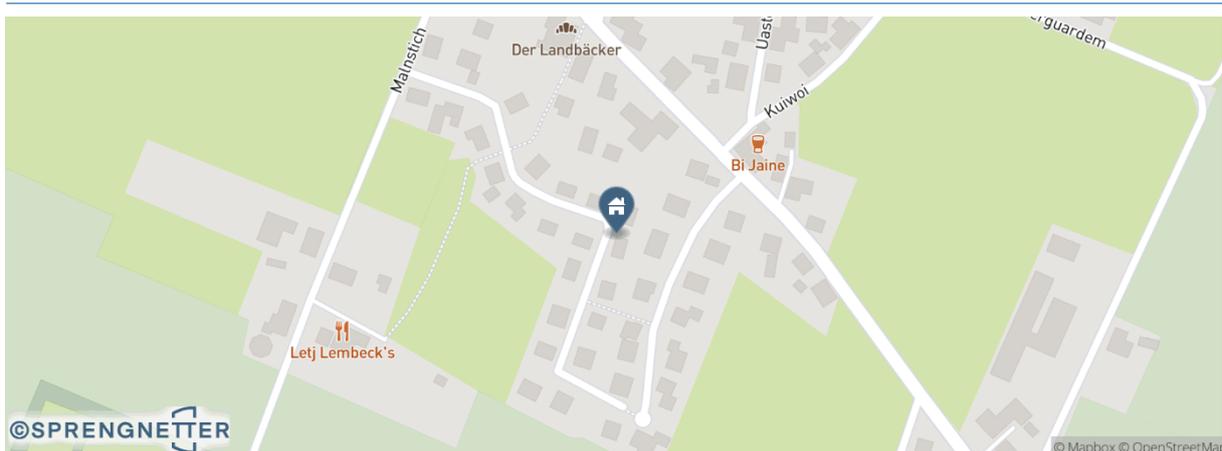


+17,0 %
2023-2024

Minimale Miete
1.786 €



2.495 €
Maximale Miete



Boowen Taarep 15
25938 Borgsum

OM-Wertermittlung

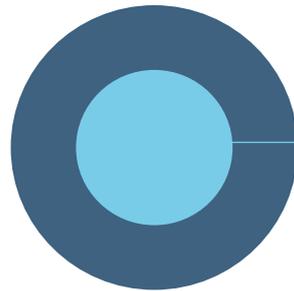
Marktpreisspanne

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
1.259.000 €
7.406 €/m²

Maximaler Preis
2.232.000 €
13.129 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
1.257.000 €
7.394 €/m²



mittel
1.503.000 €
8.841 €/m²



gehoben
1.610.000 €
9.471 €/m²



stark gehoben
1.799.000 €
10.582 €/m²

Top 10 Vergleichsangebote

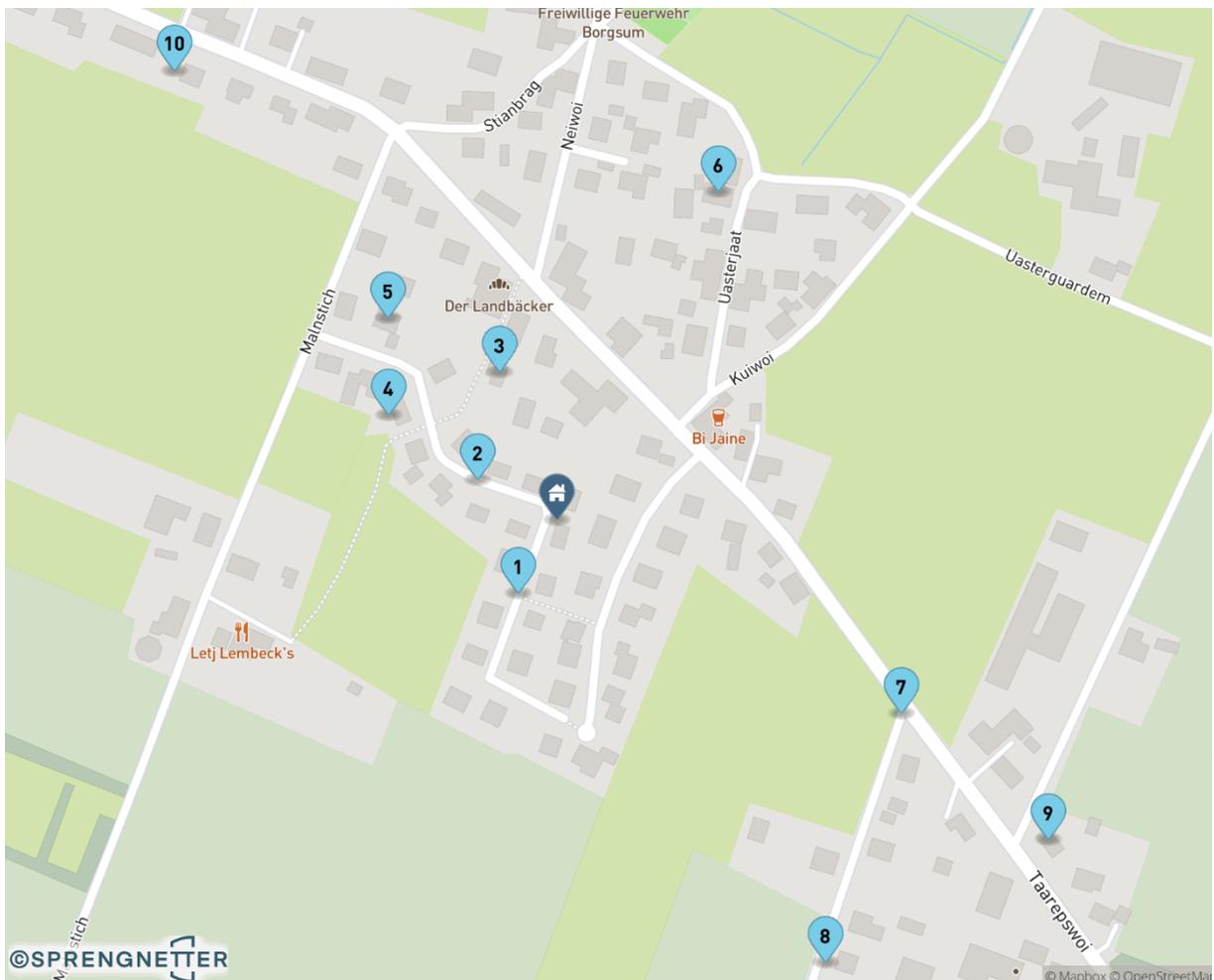
Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umge-

bung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die

ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

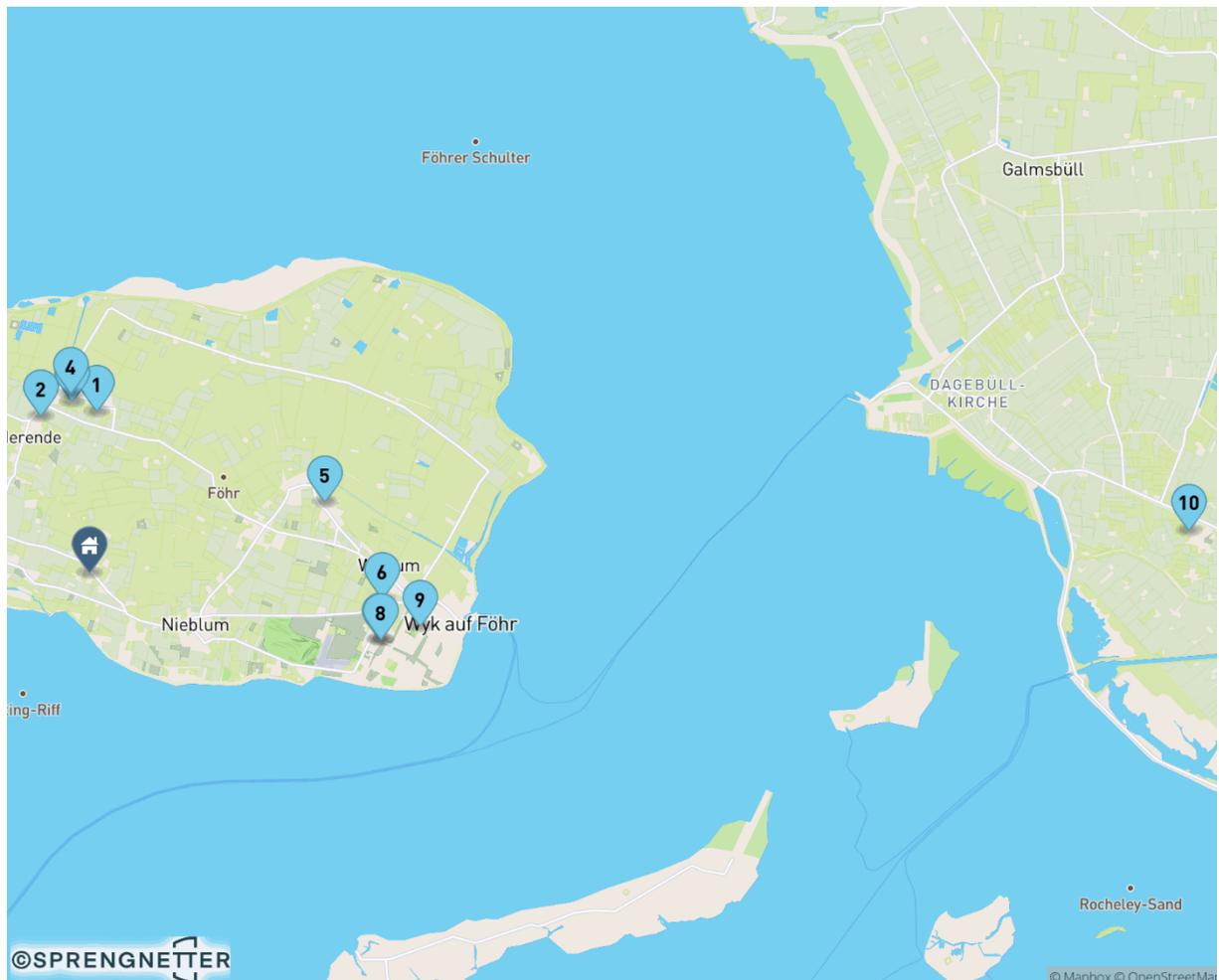
Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	5.278 €/m ²	2024	ca. 50 m	freistehend	2013	180 m ²	675 m ²	k. A.	██████████
2	8.754 €/m ²	2023	ca. 50 m	freistehend	2012	297 m ²	982 m ²	gehoben	██████████
3	6.159 €/m ²	2019	ca. 100 m	freistehend	2008	227 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████
4	5.957 €/m ²	2023	ca. 150 m	freistehend	2001	115 m ²	863 m ²	k. A.	██████████
5	3.630 €/m ²	2019	ca. 150 m	freistehend	2003	146 m ²	835 m ²	mittel	██████
6	9.944 €/m ²	2023	ca. 250 m	freistehend	2013	178 m ²	413 m ²	gehoben	██████████
7	10.400 €/m ²	2024	ca. 250 m	Doppelhaus	2023	125 m ²	333 m ²	k. A.	██████████
8	11.333 €/m ²	2021	ca. 350 m	Doppelhaus	2021	135 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████
9	5.769 €/m ²	2018	ca. 350 m	Doppelhaus	2012	130 m ²	1.351 m ²	gehoben	██████████
10	7.047 €/m ²	2024	ca. 400 m	Doppelhaus	2024	149 m ²	1.134 m ²	gehoben	██████████



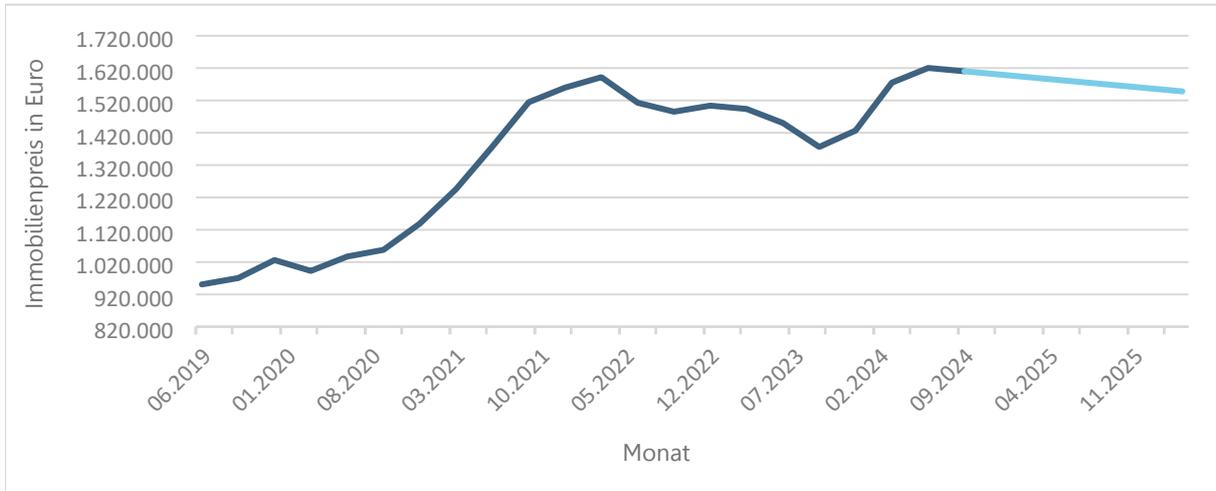
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	10,29 €/m ²	2024	ca. 3.150 m	Doppelhaus	k. A.	68 m ²	629 m ²	k. A.	████████
2	7,92 €/m ²	2018	ca. 3.200 m	freistehend	2018	120 m ²	500 m ²	gehoben	██████████
3	10,20 €/m ²	2023	ca. 3.350 m	freistehend	1962	147 m ²	1.600 m ²	mittel	██████
4	9,18 €/m ²	2023	ca. 3.500 m	k. A.	1962	147 m ²	1.600 m ²	k. A.	██████
5	10,39 €/m ²	2023	ca. 4.800 m	freistehend	1994	154 m ²	800 m ²	mittel	██████████
6	10,00 €/m ²	2022	ca. 5.700 m	Doppelhaus	2015	122 m ²	320 m ²	gehoben	██████████
7	13,91 €/m ²	2024	ca. 5.800 m	freistehend	2023	115 m ²	370 m ²	gehoben	██████████
8	14,35 €/m ²	2023	ca. 5.850 m	k. A.	k. A.	115 m ²	370 m ²	k. A.	████
9	11,00 €/m ²	2020	ca. 6.500 m	Doppelhaus	2020	82 m ²	310 m ²	gehoben	██████
10	13,50 €/m ²	2020	ca. 21.400 m	freistehend	2018	163 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████

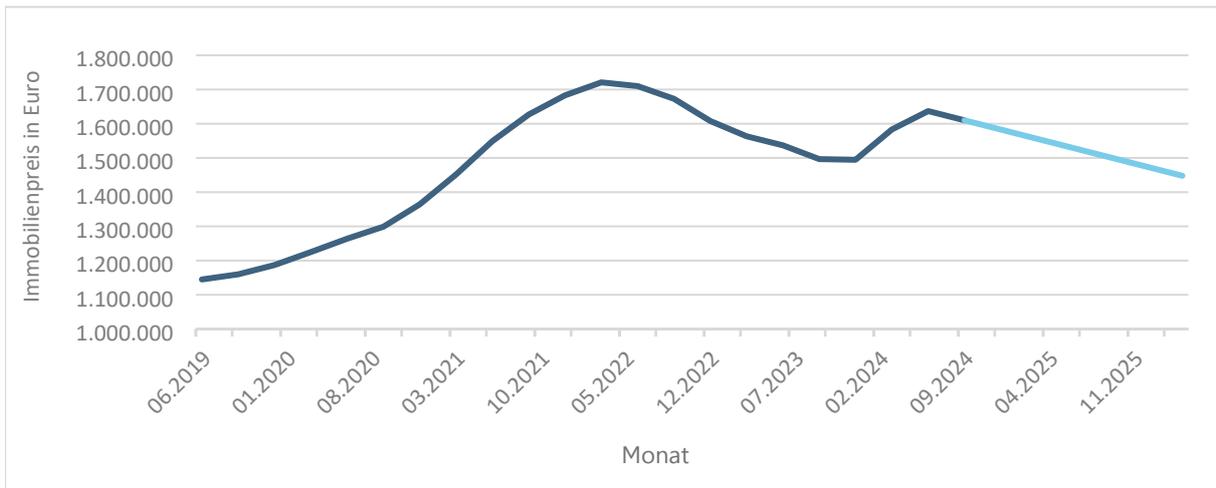


Wertentwicklung

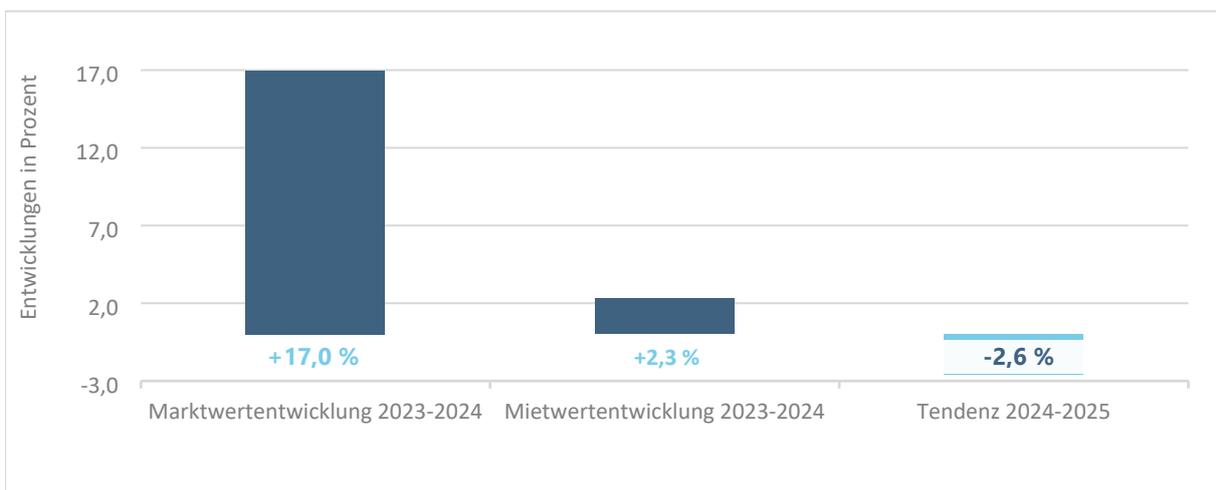
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Kreis Nordfriesland



Wertentwicklung in dem Bundesland Schleswig-Holstein



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Kreis Nordfriesland

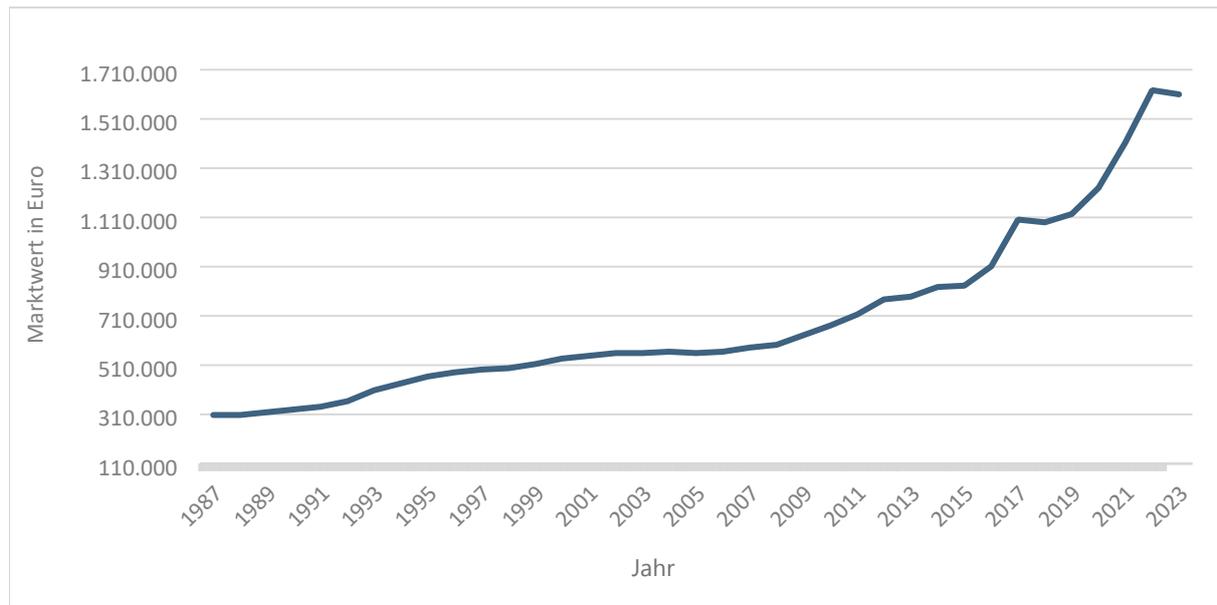


OM-Wertermittlung

Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Immobilienpreise in der Sprengnetter-Auswerteregion gemäß Sprengnetter Immo- Marktpreise vergleichbarer Immobilienregion wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreientwicklung in Nordfriesische Inseln (ohne Sylt)



Kurzfristige Entwicklung

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

Marktpreis-/Mietpreientwicklung in dem Kreis Nordfriesland

