

IHRE IMMOBILIENBEWERTUNG

Musterstraße, Musterstadt (Wohnung)

Bewertungs-ID: XXXXX



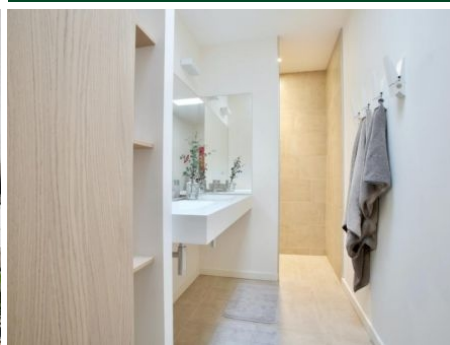
IMMOBILIENWERT24

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Ertragswert inkl.
Ausstattung
207.858,05 €

Bodenwertanteil
36.529,72 €

Richtwert
245.000,00 €



DETAILINFORMATIONEN

LAGE

Verkehrsbelastung
gering

Wohnlage
reine Wohnlage

Verkehrsanbindung
Bus und Bahn

Einkaufsmöglichkeiten
wenige

Bildungseinrichtungen
**Kindergarten und
alle Schultypen**

Freizeitmöglichkeiten
Sportmöglichkeiten

AUSSTATTUNG

Heizung
Standard

Fenstertyp
Isolierglas

Mauerwerk
**Mauerwerk mit
Dämmung**

Elektrik
Standard

Bäder und WCs
Standard

Boden
**Fliesen, Teppich,
Laminat**

Bereiche im Freien Balkon oder Loggia	Ausbau nicht vorhanden	Einbauküche nicht vorhanden
Kamin oder Ofen nicht vorhanden	Anzahl Zimmer drei Zimmer	Vermietungsstatus vermietet

BAUWEISE

Grundstück insgesamt 445,0 m²	Wohnfläche 74,0 m²	Wohnfläche gesamtes Haus 700,0 m²
Baujahr 1995	Jahr aufwendige Sanierung 2016	Sonstige Werterhöhung -
Sonstige Wertminderung -	Jahres-Nettomiete 12.600,00 €	Anzahl Parkplätze keine Parkplätze

BERECHNUNGSDetails

GRUNDSTÜCK

Bauland	345.551,40 €
Grün- und Gartenland	0,00 €
Grundstück gesamt	345.551,40 €
Miteigentumsanteil	10,57 %
Bodenwertanteil Wohnung	36.529,72 €

GEBÄUDE

Rohertrag	12.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	2.394,00 €
Reinertrag gesamt	10.206,00 €
Bodenwertverzinsung	1.278,54 €
Reinertrag ohne Grundstück	8.927,46 €
Kapitalisierungsfaktor	23,40
Ertragswert ohne Ausstattung	208.902,56 €

GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE

Ertragswert inkl. Ausstattung	207.858,05 €
Bodenwertanteil	36.529,72 €
Ertragswert Ausstattung und Grund	244.387,77 €

ERGEBNIS DER BEWERTUNG

Richtwert	245.000,00 €
------------------	---------------------

Begründung der Verfahrenswahl: Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Bewertung von Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Wohnungen sind häufig vermietet, sodass sich in der Regel eine Miete feststellen lässt. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt. Daher wenden wir eine Bewertung mit dem Ertragswertverfahren für Wohnungseigentum an.