

IMMOBILIE

Objekt-Nr. 4713

Beispiel 3 - EFH / ZFH
(Sachwertmethode)



BESCHREIBUNG & LAGE

Repräsentatives Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1995 erbaut und verfügt über zwei Hauseingänge.

Derzeit liegt folgende Aufteilung vor :

Keller :

- Waschküche
- Vorrats-und Büroraum
- Bad mit Dusche
- Schlafzimmer
- Doppelgaragen mit Werkstattraum

EG :

- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Wohn/Essküche
- Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenzutritt (Süd-West)

OG :

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Büro
- Balkon
- Bad mit Dusche

Der isolierte und voll ausgebaute Dachstuhl bietet zusätzlichen Wohnraum.

Das gesamte Haus ist dem Baujahr entsprechend modern und vor allem hell und großzügig ausgestattet. Es bietet der jungen Familie viel Platz zu Entfaltung und ist auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar.

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohngegend mit ländlichem Flair. Die City von Beispielhausen ist nur 10 Fahrminuten entfernt. Dort findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Autobahnanbindung an Beispielhausen ist in rund 15 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

* Bei der vorliegenden ImmobilienWertAnalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

IMMOBILIENWERTANALYSE

AUSSTATTUNG & DETAILS

Baujahr:	1995	Daten zum Energieausweis	
Grundstücksfläche:	1.200 m ²	Energieausweisart:	Verbrauchsausweis
Wohnfläche:	250 m ²	Gültig bis:	31.12.2016
Zimmer:	8	Energieträger:	Gas
Garagen/Stellplätze:	2	Energieverbrauch:	103,1 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	nach Absprache	Energieeffizienzklasse:	D
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.		

BODENWERT

Bauland (Vorderland)	600 m ²	144.000 €
Gartenland (Hinterland)	600 m ²	14.400 €
		158.400 €

BAUWERT

Gebäudewert	250 m ²	543.670 €
Außenanlagen	5 %	27.184 €
Baunebenkosten	10 %	57.085 €
		627.939 €

SACHWERT* **786.339 €**

Wertanpassung **784.000 €**

Empfohlener Verkaufspreis **795.000 €**

* Bei der vorliegenden ImmobilienWertAnalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

IMMOBILIENWERTANALYSE

Der Sachwert wurde ermittelt auf Grund folgender zusätzlicher Angaben

Objektart:	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	1995 fiktives Baujahr gemäß NHK 2010: 1999
Anzahl der Geschosse:	1
Ausstattung:	überdurchschnittlich
Bisherige Unterhaltung:	gut
Bodenrichtwert:	240 €/m ²
Unterkellerung:	voll unterkellert
Baupreisindex:	13,367
Grund der Wertanpassung:	Rundung

Modernisierungen gemäß NHK 2010

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme:	keine Modernisierung erfolgt
Modernisierung der Heizungsanlage:	vor 10 bis 20 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung von Bädern:	innerhalb der letzten 10 Jahre
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen:	keine Modernisierung erfolgt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	keine Modernisierung erfolgt

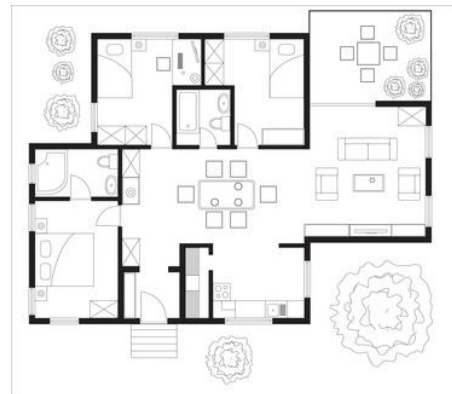
Ihr Ansprechpartner

Jürgen Knees

Immobilien Knees
 Ermelkeilstr. 46
 53115 Bonn

Telefon: 0228-9156040
 immobilien-knees@t-online.de
 www.immobilien-knees-bonn.de

* Bei der vorliegenden ImmobilienWertAnalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.



* Bei der vorliegenden ImmobilienWertAnalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.