

# Ihre exklusive Immobilien-Wertanalyse



---

 **IMMOBILIEN  
NAGEL GmbH**  
Die Experten für Ihr Eigentum

# Marktpreis- einschätzung für:

XXXXXXXX XXXX  
XXXXXXXX Straße XX  
32549 Bad Oeynhausen

Datum: 11.08.2019



## Herzlich willkommen!

Die Bewertung Ihrer Immobilie ist Vertrauenssache. Daher freuen wir uns, dass Sie uns für die fachgerechte Bewertung Ihrer Immobilie und für die Ermittlung des optimalen Verkaufspreises ausgewählt haben.

## Sie möchten den bestmöglichen Verkaufspreis?

Wir auch! Darum sind Sie bei uns genau richtig- denn Ihr Wunsch ist unser Ziel. Unser Fokus liegt auf der Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises für Ihre Immobilie sowie eine optimale und professionelle Betreuung von der Besichtigung bis zum Notartermin.

## Wir finden den passenden Käufer für Ihre Immobilie .

Wir kennen den Immobilienmarkt und wissen genau, wer als Käufer Ihrer Immobilie in Frage kommt. Auf der Suche

nach einem passenden Käufer können wir als erfahrene Immobilienexperten der Region nicht nur auf die üblichen Vermarktungsinstrumente und unsere Interessenten-Datenbank zurückgreifen, sondern auch auf ein stetig wachsendes regionales Netzwerk.

## Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist?

Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, ist es wichtig und notwendig, vorab den Wert Ihrer Immobilie genau zu bestimmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass wirklich alle relevanten Besonderheiten, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen oder sogar steigern, auch bei der Preisfindung berücksichtigt werden. Unsere Immobilien-Wertanalyse ist dabei ein wertvolles Instrument, um den besten Verkaufspreis auch für Ihre Immobilie zu erzielen.

## Ihre Vorteile im Überblick

- Individuelle Bewertung durch Experten - fachgerecht gemäß ImmoWertV
- Berücksichtigung aller Besonderheiten Ihrer Immobilie - inklusive Besichtigung
- Ermittlung des besten Verkaufspreises
- Entwicklung einer optimalen Vermarktungs-Strategie für eine zügige und reibungslose Vermarktung
- professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie und Betreuung bis zum Notar

## Ihr Ansprechpartner

 **IMMOBILIEN  
NAGEL GmbH**

Die Experten für Ihr Eigentum



Frank Haseloh  
Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen  
Telefon: 05731/21001  
E-Mail: [info@immobilien-nagel.de](mailto:info@immobilien-nagel.de)

**Rufen Sie uns an und wir besprechen  
gemeinsam, wie es weitergeht.**

# Ihre Immobilie:

---

Objektnummer: 00-75

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

32549 Bad Oeynhausen

---

## Beschreibung und Lage

---

Moderne Eigentumswohnung in reizvolle Lage von Bad Oeynhausen Dehme.

Dehme liegt südlich des Wiehengebirges und westlich der Weser im Nordosten der Stadt Bad Oeynhausen. Im Westen grenzt Dehme an den Stadtteil Eidinghausen, im Süden an den Stadtteil Rehme. Im Osten grenzt der Ort an die Stadtteile Costedt (getrennt durch die Weser) und Barkhausen der Stadt Porta Westfalica, im Norden an die Stadtteile Häverstädt und Dützen der Stadt Minden.

Dehme liegt in landschaftlich reizvoller Lage nahe der Einmündung der Werre in die Weser. Wo beide Flüsse sich küssen wurde am 17. Oktober 1999 eine modern geschwungene Brücke für Fußgänger und Radfahrer eingeweiht. In Sichtweite davon steht seit 1992 ein Flößerdenkmal am Weserufer.

Mit ca. 3500 Einwohnern und einer Geschichte von mehr als 900 Jahren hat Dehme neben seiner historischen Bedeutung mit einer urgeschichtlichen Wallburg am Wiehengebirge und germanischen Brandgräbern auf dem Gemeindefriedhof einiges zu bieten.

Neben Gewerbe, Handel und Landwirtschaft lebt Dehme auch durch die mehr als 20 Vereine und Gemeinschaften die sich zu einem Vereinsring zusammengeschlossen haben.

Dieser veranstaltet alljährlich ein großes Osterfeuer am Sonntag mit Spielen für die Kinder sowie am 1. September-wochenende einen Mahl- und Backtag auf der Hofmühle Berg an der Bundesstraße 61. Das Wahrzeichen des Ortes ist der Glockenstuhl in der Dorfmitte, der 1988 neu errichtet wurde.

Dehme war bis Ende 1972 eine selbständige kommunale Einheit. Der Ort gehört jetzt mit einer Reihe anderer Dörfer zur Stadt Bad Oeynhausen, einem Kurort mit ca. 50.000 Einwohnern.

Ihre neue Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2000 ist Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohnungen und liegt in sehr schöner, reizvoller Lage von Dehme mit direkter Sichtweite zur Weser!

\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

### Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de

# Bewertung der Immobilie

Die Bewertung der Immobilie wurde nach den vorgeschriebenen Richtlinien der ImmoWertV durchgeführt. Dabei wurden die offiziell anerkannten Verfahren zur Berechnung eines Sachwertes (NHK 1914 inklusive Berechnung des fiktiven Baujahrs gem. NHK 2010) bzw. Ertragswertes angewendet. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich vornehmlich nach der Objektart sowie nach der voraussichtlichen künftigen Nutzung der Immobilie (ertragswirtschaftliche Absicht oder Selbstnutzung). Sachwert- und Ertragswertverfahren werden auch bei der Ermittlung eines Belegungswertes (Ableitung des Verkehrswertes) zur Festlegung der Finanzierungsbedingungen bei Finanzierung der Immobilie angewendet. Falls ein Vergleichswert vorliegt, kann dieser mit dem hier berechneten Quadratmeterpreis zur Plausibilisierung abgeglichen werden. Ein Vergleichswert ist ein statistisch ermittelter Durchschnittswert von vergleichbaren verkauften Immobilien aus der Region, die von den Gutachterausschüssen im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Wegen zu großer Werteabweichungen wird eine Plausibilisierung durch Vergleichsimmobilien nur bei Eigentumswohnungen empfohlen. Hinweise: Der ermittelte Sach- oder Ertragswert muss nicht einem möglichen Verkaufspreis entsprechen, sondern sollte lediglich als Hilfestellung für die Festlegung eines marktgerechten Verkaufspreises herangezogen werden. Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein gerichtsfestes Gutachten

## Bodenwert

Bauland (Vorderland)	384 m <sup>2</sup> (anteilig gem. MEA 192 / 1000)	51.840 €
Gartenland (Hinterland)	0 m <sup>2</sup> (anteilig gem. MEA 192 / 1000)	0 €
		<b>51.840 €</b>

## Ertragswert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag		10.000 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,00 %	– 1.000 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		– 2.333 €
Reinertrag bauliche Anlagen		6.667 €
	x Barwertfaktor 20,64	<b>137.607 €</b>
Ertragswert* (vorläufig)	189.447 €	
<b>Ertragswert*</b>	<i>nach Wertanpassung 20 %</i>	<b>227.336 €</b>
Rohertragsfaktor	22,7	
Quadratmeterpreis	<i>je m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	1.977 €

**Empfohlener  
Verkaufspreis  
229.000€**

\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

### Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de

# Bewertungsgrundlagen

Der Wert Ihrer Immobilie ist individuell und wird von den aufgeführten Merkmalen maßgeblich bestimmt. Weitere uns bisher nicht bekannte Faktoren können den Wert Ihrer Immobilie jedoch beeinflussen. Die Immobilien-Wertanalyse wird erstellt auf Grundlage der Angaben zur Immobilie, die uns bisher von Ihnen vorliegen. Wir bitten Sie, die Objektangaben bei Durchsicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und uns fehlerhafte oder fehlende Angaben mitzuteilen. Ein marktgerechter Verkaufspreis sollte erst nach Besichtigung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren bestimmt werden.

Objektart:	<b>Eigentumswohnung</b>
Bewertungsverfahren:	<b>Ertragswertverfahren</b>
Wohnfläche:	<b>115 m<sup>2</sup></b>
Baujahr:	<b>2000</b>
Fiktives Baujahr gemäß NHK 2010:	<b>keine Modernisierungen erfolgt</b>
Grundstücksfläche:	<b>384 m<sup>2</sup></b> (anteilig gem. MEA 192 / 1000)
Liegenschaftszins:	<b>4,6 %</b>
Bodenrichtwert:	<b>135 €/m<sup>2</sup></b>
Zimmer:	<b>5</b>
Garagen/Stellplätze:	<b>1</b>
Bezugsfrei ab:	<b>sofort</b>
<b>Daten zum Energieausweis</b>	
Energieausweisart:	<b>keine Angabe</b>
Gültig bis:	
Energieträger:	
Energiekennwert:	
Energieeffizienzklasse:	

\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

## Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de

# Modernisierungen gemäß NHK 2010

Jedes Gebäude unterliegt im Laufe der Jahre einer Wertminderung durch Verschleiß, Abnutzung und Überalterung (sog. Alterswertminderung). Durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen steigern den Wert und werten die Immobilie auf, insbesondere bei energetischen Maßnahmen, deren Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Angaben zu bisherigen Modernisierungen in der Vergangenheit sind somit wichtige wertbeeinflussende Faktoren und sollten daher vollständig zu jedem Gewerk angegeben werden. Hinweis: Fehlende Angaben zu Modernisierungen wirken sich negativ auf den Wert des Gebäudes und somit auf den Gesamtwert der Immobilie aus.

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:

**keine Modernisierung erfolgt**

Modernisierung der Fenster und Außentüren:

**keine Modernisierung erfolgt**

Modernisierung der Leitungssysteme:

**keine Modernisierung erfolgt**

Modernisierung der Heizungsanlage:

**keine Modernisierung erfolgt**

Wärmedämmung der Außenwände:

**keine Modernisierung erfolgt**

Modernisierung von Bädern:

**keine Modernisierung erfolgt**

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen:

**Vor 6 bis 10 Jahren**

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

**keine Modernisierung erfolgt**

\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

## Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de

# Fotodokumentation

---



\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

## Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de



\* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

### Ihr Ansprechpartner

Immobilien Nagel GmbH  
Frank Haseloh

Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen

Telefon: 05731/21001  
info@immobilien-nagel.de



# Wie geht es weiter?

---

## **Sie haben Fragen zur Immobilien -Wertanalyse oder zum ermittelten Wert Ihrer Immobilie?**

Dann rufen Sie uns an– wir erläutern Ihnen gerne alle Berechnungsschritte und erklären Ihnen, wie der Wert Ihrer Immobilie berechnet wurde.

## **Sie denken, dass der Wert oder der empfohlene Verkaufspreis nicht angemessen ist?**

Auch dann sollten Sie uns anrufen! Denn auch wir möchten, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis verkauft wird. Sollte es also Fakten geben, die uns bisher nicht bekannt sind und die den Wert Ihrer Immobilie verändern können, dann sollten und müssen diese selbstverständlich bei einer Bewertung berücksichtigt werden. In diesem Falle geben Sie uns bitte Rückmeldung und wir überarbeiten die Immobilien-Wertanalyse gerne für Sie.

## **Sie sind noch unsicher ?**

Falls Sie noch unsicher sind, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen sollen oder nicht, mit oder ohne Makler (oder einem anderen Makler), dann geht es Ihnen wie vielen Eigentümern in dieser Situation. Denn schließlich geht es um Ihre Immobilie und um viel Geld – Ihr Geld – daher ist jetzt Besonnenheit gefragt.

Aber auch bei solchen Unsicherheiten stehen wir Ihnen gerne neutral beratend zur Seite. Denn eine übereilte Handlung, wie z.B. ein privater Verkaufsversuch oder ein "Pokern" mit mehreren Maklern kann schwerwiegende

Folgen für Sie haben: Sie erhalten bei Verkauf wesentlich weniger für Ihre Immobilie, als mit Hilfe eines seriösen Maklers! Warum das so ist:

## **Was kann bei falscher Vermarktung passieren?**

Dies ist ein in der Immobilienbranche bekanntes Phänomen der Preisbildung. Wird eine Immobilie mit viel zu hohem Preis z.B. im Internet angeboten, muss durch die zu geringe Nachfrage häufig der Preis nach unten korrigiert werden. Dies erkennt der interessierte Beobachter und wartet ab, bis der Angebotspreis weiter sinkt. Somit verlängert sich die Vermarktungszeit erheblich! Zudem erkennt er Ihre missliche Lage und wird bei Verkaufsgesprächen mit großer Wahrscheinlichkeit den Preis nochmals weiter nach unten verhandeln. Daher ist die optimale Preisfindung der wichtigste Schritt für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

## **Nun sind Sie gefragt:**

### **Entscheiden Sie sich für den richtigen Weg!**

Den ersten Schritt haben Sie gut entschieden: Sie halten eine wertvolle Immobilien-Wertanalyse eines Experten in den Händen, kennennun den Wert Ihrer Immobilie und unsere Verkaufsempfehlung. Alle weiteren Schritte und Fragen besprechen wir gerne mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch– die finale Entscheidung treffen selbstverständlich Sie!

## **Sie haben noch Fragen?**

**Dann rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!**

## Die nächsten Schritte?

---

- Klärung aller offener Fragen
- Besichtigung Ihrer Immobilie mit Fotoshooting
- Festlegung des Angebotspreises
- Abstimmung des Maklervertrags
- Zusammenstellung und Aufbereitung aller notwendigen Unterlagen
- Erstellung und Abstimmung des Exposés
- Erstellung und Abstimmung der optimalen Verkaufsstrategie

## Ihr Ansprechpartner

---

 **IMMOBILIEN  
NAGEL GmbH**  
Die Experten für Ihr Eigentum



Frank Haseloh  
Herforder Straße 53  
32545 Bad Oeynhausen  
Telefon: 05731/21001  
E-Mail: [info@immobilien-nagel.de](mailto:info@immobilien-nagel.de)

**Rufen Sie uns an und wir besprechen gemeinsam, wie es weitergeht.**