

Marktpreiseinschätzung

für das Objekt:
Ahornweg 123 | 34560 Fritzlar
Objekt-Nr.: 2021-0038-p
Stichtag: 01.01.2121



Diese Preiseinschätzung ist ausschließlich zum Gebrauch durch den Eigentümer bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte - insbesondere an Kaufinteressenten - ist nicht zulässig.

Objektdaten

Allgemeine Angaben

Objektart: Einfamilienhaus
Eigentümer: Mustermann, Hugo

Anschrift: Schleifweg 38, 34560 Fritzlar
Telefon:

Lage

Objektanschrift: Ahornweg 123,
34560 Fritzlar
Ortsteil: Fritzlar
Grundbuch von: Fritzlar
Blatt: 3451
Flur: 24
Flurstück: 241/7

Objektbeschreibung

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau
Geschosse: Erdgeschoss
Keller: voll unterkellert
Dach: voll ausgebaut

Ursprl. Baujahr: 2005

Letzte Modernisierung: 2016

Gebäudestandard

Standardstufe:	detaillierte Aufstellung nach Gebäudeteilen
Herstellungskosten:	920,37 €/m ²
Kostenkennwert:	836,70 €/m ²
Korrekturfaktor:	1,10
Herstellungskosten:	920,37 €/m ²

Bauteil	Standardstufe	Beschreibung
Außenwände:	2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, Wärmeschutz vor 1995
Dächer:	3	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und 10cm Steinwollendämmung, tlw. zusätzliche Dämmung
Außentüren und Fenster:	2	Zweifachverglasung, Mahagoniholz 1979/1993, Wintergarten 1993, Haustür mit nicht zeitgemäßer Isolierung
Innenwände:	3	offene Raumgestaltung in OG, ansonsten nicht tragende Innenwände gemauert
Deckenkonstruktion und Treppen:	3	Eingang und Keller in Stein; OG in Massivholz
Fußböden:	4	Parkett, Fliesen, Korkparkett; im OG Dielenparkett gewachst, tlw. auf Isolieruntergrund
Sanitäreinrichtungen:	4	mehrere Bäder, tlw. hochwertige Ausführung, Sauna, Badewanne (Bad OG aus 2015)
Heizung:	4	Gasheizung THR10-50 aus 2010 mit WW-Speicher, Kamin im OG, Fußbodenheizung in der Praxis
Sonstige techn. Anlagen:	3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Elektrik in normaler Ausführung, PV-Anbindung

Weitere Objektbeschreibung

Keller:	voll unterkellert
Versorgung:	alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind vorhanden
Außenanlagen:	gepflasterte Hoffläche und Grünland
Bauzustand:	gepflegt, Ausstattung dem Baujahr entsprechend
Zimmer:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste -WC, Büro, Küche, Speisekammer und Wintergarten
Sonstiges:	Das Haus verfügt über eine Photovoltaikanlage mit ca. 4.9 Kwp und eine Solaranlage sowie einen wasserführenden Holzofen zur Warmwasser Bereitung.

Objektlage

Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche gesamt:	965 m ²	Bodenrichtwert	
Vorderland:	965 m ²	85,00 €	82.025,00 €
			82.025,00 €

Bodenwert:

82.025,00 €

Sachwertermittlung

bei Selbstnutzung

Bauliche Anlagen

	Größe in m ² /m ³	Kosten pro Einheit	Baupreis- index	Neubauwert
Gebäude	333,50 BGF	920,37	127,80	355.887,86 €
Herstellungskosten:				355.887,86 €
Alterswertminderung				
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre			
Restnutzungsdauer:	54 Jahre			
Methode:	Linear			
Abschlag:	22,8571 %			
Alterswertminderung:				
Zeitwert der baulichen Anlagen:				274.542,06 €
Wertzuschläge				
besondere Einrichtungen:	6000 Liter Zisterne			+ 4.500,00 €
Garage/Stellplatz:	Garage mit Werkstatttraum			+ 12.000,00 €
Grundstückswert:				+ 82.025,00 €
Sachwert inkl. Grundstück:				373.067,06 €
Wertanpassung				
Gründe Marktanpassung:	gem. Sachwertfaktor aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Schwalm-Eder 2020			
Sachwertfaktor:	0,88			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:				328.299,01 €

Besonderheiten

	Zu-/Abschlagswert
PV-Anlage	8.000,00 €
Solaranlage mit Speicher	3.800,00 €
Wasserführendr Holzofen	2.900,00 €
Carport	6.500,00 €
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	21.200,00 €

Preiseinschätzung für das Objekt:
Ahornweg 123 | 34560 Fritzlar
Objekt-Nr.: 2021-0038-p zum Stichtag: 01.01.2121

349.000,00 €

Die Ermittlung erfolgte auf Grund der Angaben des Verkäufers. Die Preiseinschätzung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit, auch – soweit rechtlich zulässig – der Haftung aus §§276, 278 BGB. Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Auftragnehmer nicht um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handelt und es sich bei der beauftragten Preiseinschätzung nicht um ein Wertgutachten handelt.

Ort, Datum

Fritzlar, 01.01.2121

Unterschrift



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Schöll-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

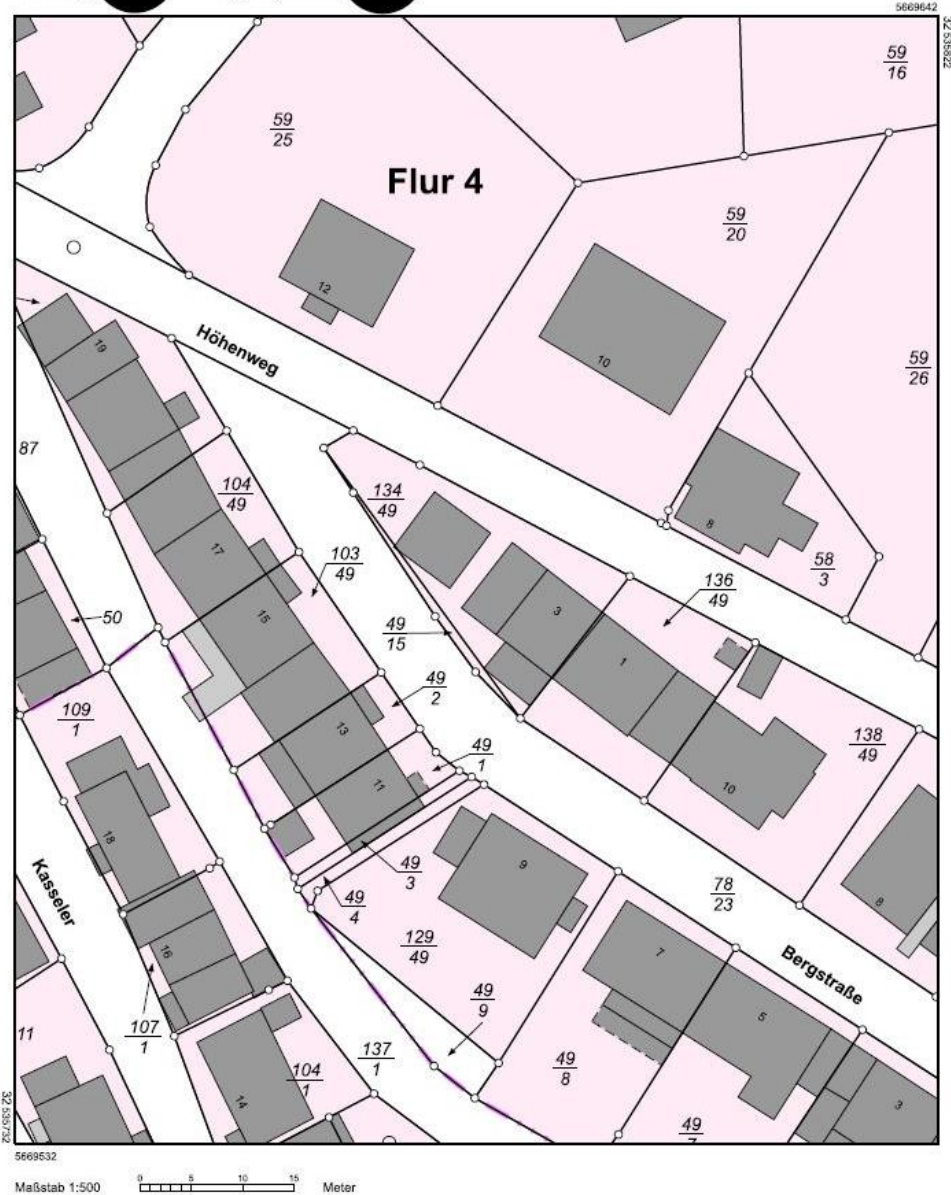
Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen

Erstellt am 18.01.2021
Antrag: 200796974-1
AZ: 2986087



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Vergleichsangebote Verkauf

Erstellt am 17.05.2021

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Nr.	Objekt-Typ	Baujahr	Wohnfl.	Zl.	Ausstattung	Daten aus	Distanz	Preis
	Ihre Immobilie	1928	128 m ²	6	Mittel			1.949 €/m ²
1	Einfamilienhaus		162 m ²	5	Gehoben	2019	0,3 km	2.100 €/m ²
2	Doppelhaushälfte	1910	315 m ²	8	k. A.	2019	0,4 km	1.300 €/m ²
3	Doppelhaushälfte	1910	315 m ²	8	k. A.	2019	0,4 km	1.400 €/m ²
4	Einfamilienhaus	2016	170 m ²	5	k. A.	2018	0,5 km	2.500 €/m ²
5	Doppelhaushälfte	2002	120 m ²	4	k. A.	2019	0,5 km	2.400 €/m ²
6	Einfamilienhaus	1949	140 m ²	7	Mittel	2014	0,5 km	2.300 €/m ²
7	Einfamilienhaus	1927	174 m ²	7	k. A.	2015	0,5 km	700 €/m ²
8	Einfamilienhaus	1975	277 m ²	8	k. A.	2020	0,6 km	2.200 €/m ²

Die Lage der Vergleichsobjekte



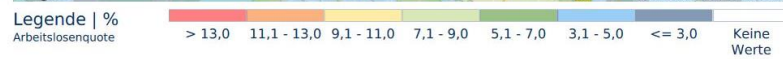
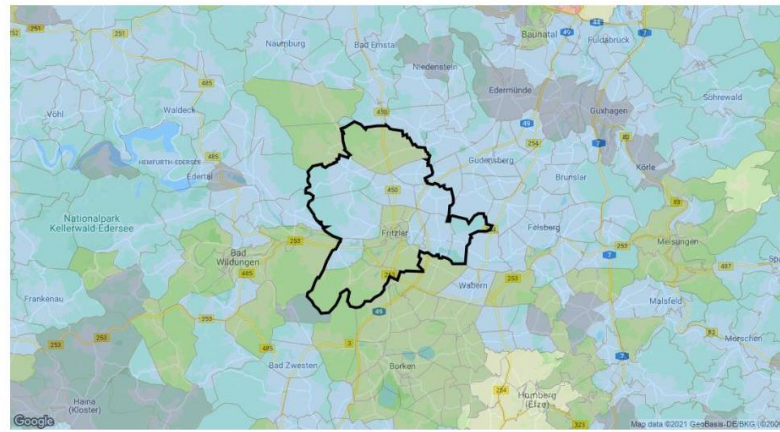
vr-immo-partner.de – Ihr Partner für Immobilien in Nordhessen!

Ihr Ansprechpartner: Oliver Woschek, Geschäftsführer

05681-9993333

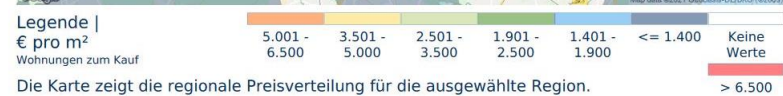
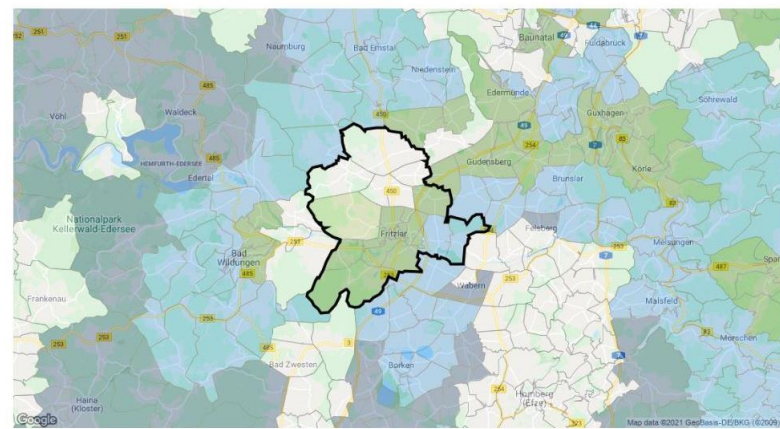
Arbeitslosenquote

Wohnungen zum Kauf
Hessen | Schwalm-Eder-Kreis | Fritzlar



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Wohnungen zum Kauf
Hessen | Schwalm-Eder-Kreis | Fritzlar



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Wertentwicklung Ihrer Immobilie

Erstellt am 17.05.2021

Quartaltrend

↗ +1,4 %

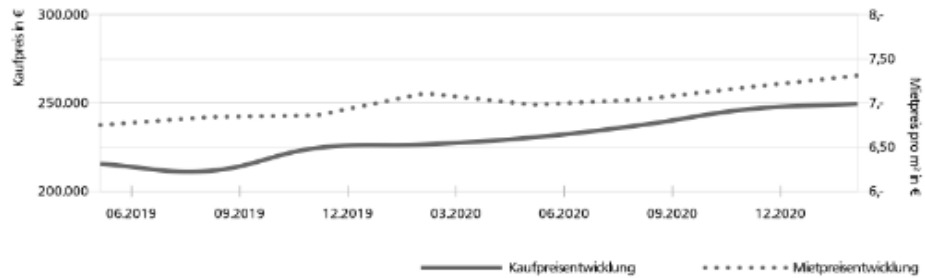
Durchschnittstrend p.a.

↗ +5,7 %

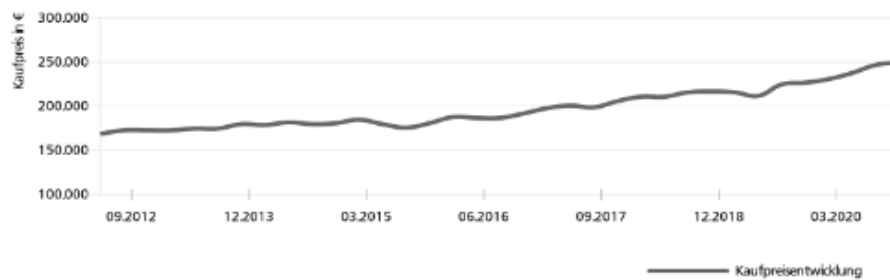
Prognose

↗ +4,0 %

WERTENTWICKLUNG ÜBER 2 JAHRE

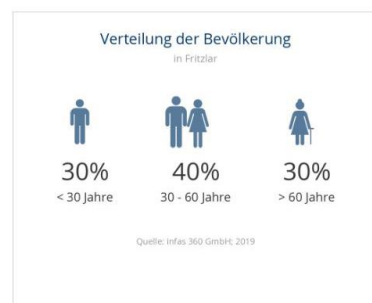
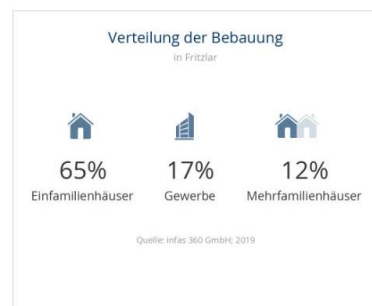


LANGFRISTIGE WERTENTWICKLUNG



Soziodemographische Diagramme

Wohnungen zum Kauf Hessen | Schwalm-Eder-Kreis | Fritzlar





DJI_0151





VR-IMMO-PARTNER.DE GMBH

Kasseler Straße 18
34560 Fritzlar

Telefon: 05681-999-3333
E-Mail: info@vr-immo-partner.de

WWW.VR-IMMO-PARTNER.DE

