



Marktpreis-Einschätzung

**Einfamilienhaus
Musterstraße xx
22391 Hamburg**

erstellt am: 15.09.2020

Objektdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus (freistehend)
Stadt-/Ortsteil	Wellingsbüttel
Anschrift	Musterstraße xx
PLZ und Ort	22391 Hamburg
Grundstücksgröße	ca. xxx m2
Wohnfläche	ca. xxx m2
Geschosse	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Bäder	2
Nutzfläche Keller	voll unterkellert, ca. 75 m2
Terrasse/Balkon	Terrasse mit ca. 20 m2, Loggia mit ca. 11 m2
Heizung	Gastherme (Baujahr 2007)
Garage	Garage Massivbau
Baujahr	1930er Jahre, Erweiterung in 60er und 80er Jahren
Zustand	gepflegt
Technische Ausstattung	mittel
Derzeitige Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	gut

Marktpreis-Einschätzung: xxx.000 bis xxx.000 Euro

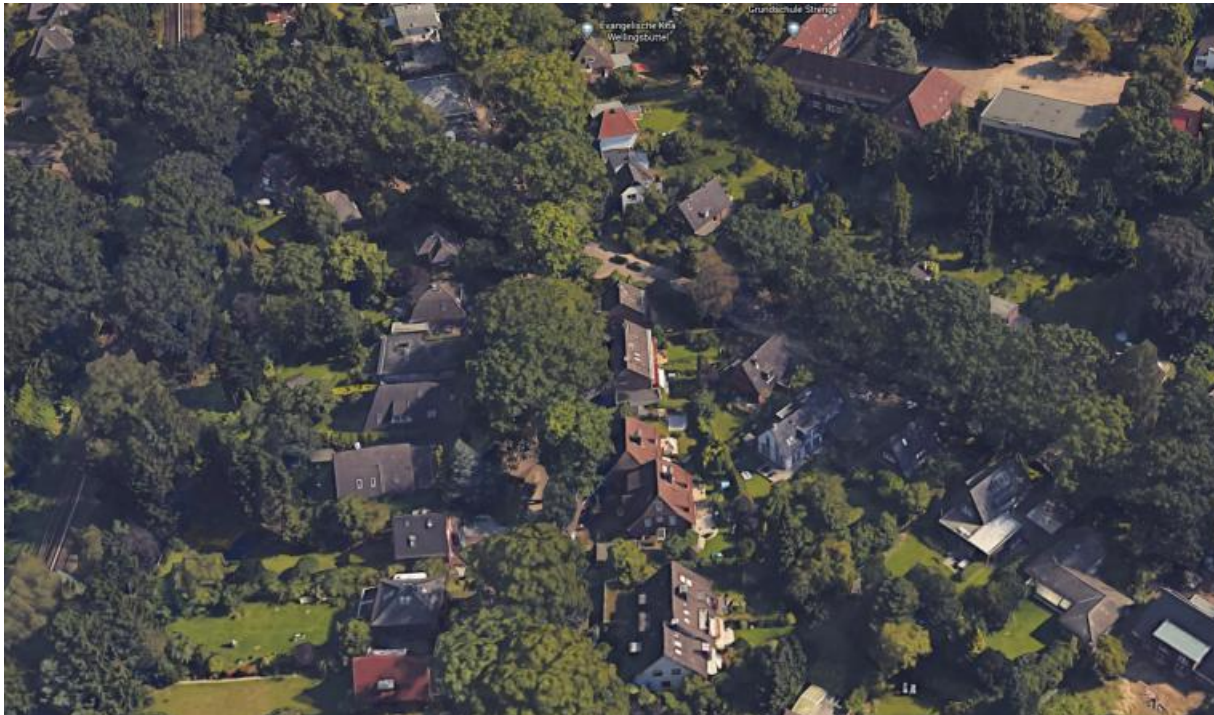
Lage des Objekts

Die Immobilie befindet sich in der xxx-straße im Hamburger Stadtteil Wellingsbüttel. In dem Stadtteil des Bezirks Wandsbek leben rund 11.000 Menschen. Wellingsbüttel gehört zu den wohlhabendsten Stadtteilen Hamburgs, in dem sich zahlreiche Villen und weitläufige Parkgrundstücke befinden. Das Pro-Kopf-Einkommen liegt mehr als doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt.

Den Kern des Stadtteils bildet die Kreuzung von Wellingsbütteler Weg und Rolfinckstraße. An der Kreuzung finden sich eine S-Bahn-Haltestelle (S1/S11) sowie zahlreiche Geschäfte, Anbieter von Dienstleistungen und ein Ärztehaus. Durch die eher dünne Besiedlung weist der Stadtteil viel Grün und einen großen Baumbestand mit Buchen und Eichen auf. Der Stadtteil bietet seinen Bewohnern mit drei Waldgebieten viel Grün. Im Süden hat man Zugang zum Ohlsdorfer Parkfriedhof, im Norden zum Alster-Grünzug.

Die xxx-straße verläuft in Nord-Süd-Richtung von der xxx zum Ohlsdorfer Friedhof. Die Straße ist großteils mit hochwertigen Einfamilienhäusern bebaut. Im südlichen Bereich grenzt die Straße an das Sportgelände xxx. In der unmittelbaren Nähe liegt die Grundschule xxx.

Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten von den S-Bahn-Haltestellen "Hoheheiden" und "Wellingsbüttel" (jeweils S1/S11) entfernt.



Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, geoportal-hamburg.de

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Satteldach sowie angrenzender massiver Garage mit einem Flachdach. Das Grundstück hat eine vorteilhafte Ausrichtung Ost nach West, wobei die Straßenseite nach Osten und der Garten mit Terrasse nach Süden/Westen zeigt.

Das Haus wurde in den 1930er Jahren in Massivbauweise mit einer Rotklinkerfassade errichtet. Ende der 60er Jahre erfolgte eine Erweiterung um einen Windfang und ein Dusch-WC. Zu Beginn der 80er Jahre folgte eine Sanierung (u.a. Dach, Doppelverglasung Fenster, Sanitärrohre) und Erweiterung um einen Anbau Richtung Straße sowie der Bau der Garage. Eine neue Gastherme wurde im Jahr 2007 eingebaut und der Schornstein entsprechend modernisiert. Die Flachdächer wurden vor einigen Jahren neu abgedichtet.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über ein geräumiges Wohnzimmer mit rund 26 m² Wohnfläche, ein Esszimmer, ein Gästezimmer, eine Küche mit Terrassenzugang sowie ein Dusch-WC und einen Windfang. Das Dachgeschoss bietet ein geräumiges Schlafzimmer mit rund 22 m² Wohnfläche plus Abseite sowie ein vorgelagertes Club-Zimmer mit Zugang zu einer Loggia unter dem Satteldach. Ferner finden sich im Dachgeschoss ein Bad und ein weiteres kleines Zimmer. Der Spitzboden kann als Ausbaureserve genutzt werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert, wobei die Flächen unter den Anbauten eine komfortable Deckenhöhe und großteils gute Belichtung mit Kellerfenstern aufweisen. Es gibt einen Kellerzugang vom Garten aus. Der rückwärtige Garten ist zu allen Seiten durch einen etablierten Bewuchs mit Sträuchern und Hecken geschützt. Die Terrasse schließt direkt an die Rückseite des Hauses an und wird im Sommer von mittags bis abends von der Sonne beschienen.

Ermittlung des Grundstückswerts

Bodenricht	vertraulich		
Anschrift: H			
Grundstück			
Nutzung: E			
Stichtag	Wert in € je qm	Veränderung in €	Veränderung in %
31.12.2019	1.065,78 €	21,98 €	2,1%
31.12.2018	1.043,80 €	76,91 €	7,4%
31.12.2017	966,89 €	76,91 €	8,0%
31.12.2016	889,98 €	87,90 €	9,9%
31.12.2015	802,08 €	81,02 €	10,1%
Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, www.geoportal-hamburg.de/boris			

Auf Basis des Bodenrichtwertes vom 31.12.2019 ergibt sich ein Grundstückswert von (alle Grundstückswerte auf Tsd. Euro gerundet)

xxx.000 Euro

Basierend auf dem Durchschnittswachstum des vergangenen Jahres (2,1%) wird dieser zum Stichtag 15.09.2020 hochgerechnet auf

xxx.000 Euro

Basierend auf Angaben des Gutachterausschusses bzw. der Bewertungsdaten-Bank On-Geo/LORA ist eine Marktanpassung von 10 bis 15% angemessen. Es kann nicht garantiert werden, dass die Marktanpassung in vollem Umfang als Kaufpreis realisierbar ist.

xxx.000-xxx.000 Euro

Die bauliche Nutzung des Grundstücks ist geregelt durch den Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 vom 29.08.2014 (siehe Anlage). Gemäß dem Bebauungsplan gilt für das Grundstück u.a.: WR 0, 3 Wo, GRZ 02, I. Demnach darf eine Fläche von xxx * 0,2 = 95 m² bebaut werden. Garagen und Nebengebäude bis 50% dieser Fläche kommen hinzu. Es kann ein Vollgeschoss errichtet werden.

Ermittlung des Gebäudewerts

Sachwert	vertraulich	
Anschaffungskosten		
Wohnfläche		
Einfach		
		Sachwert
Herstellungskosten Gebäude		
Herstellungskosten Garage		
Baunebenkosten		
Alterswertminderung		
Außenanlagen		
Wert der baulichen Anlagen		
Quelle: Immobilienbewertung LORA 3.0		

Basierend auf den Herstellkosten des Gebäudes sowie der weiteren Anlagen auf dem Grundstück (zum Zeitpunkt der Herstellung) ergibt sich gemäß der Alterswertminderung ein Sachwert für die baulichen Anlagen von (gerundet auf Tsd. Euro)

xxx.000 Euro

Die Schätzung des Gebäudewertes wurde mit der Software zur Immobilienbewertung LORA 3.0 am 31.08.2020 erstellt.

Ermittlung des Gesamtwerts

Der geschätzte Gesamt-Marktpreis der Immobilie ergibt sich aus der Summe von Grundstückswert und dem Sachwert des Gebäudes. Er beträgt (gerundet auf Tsd. Euro)

xxx.000 bis xxx.000 Euro