Hamburger Immobilien

Marktpreis-Einschätzung

Baugrundstück Musterweg xx 2xxxx Hamburg

erstellt am: 22.05.2021

© Hamburger Immobilien
Inhaber Dr. Ingo Kohlschein
Friedhofsweg 17/19
22337 Hamburg

Telefon: 040 / 8797 5446
Mobil: 0171 / 545 6338
E-Mail: kontakt@hamburger-immobilien.de
Web: www.hamburger-immobilien.de

Aufsichtsbehörde:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Objektdaten

Objekttyp	Baugrundstück (Haus auf Abriss)
Anschrift	Musterweg xx
PLZ und Ort	2xxxx Kxxx
Baujahr Gebäude	19xx
Geschossfläche	xxx m2
Grundstücksgröße	ca. x.xxx m2
Zustand	gepflegt
Erschließung	teilweise erschlossen
Baugrundgutachten	liegt nicht vor
Baurecht	nach §34 BauG
Sonstiges	Asbest-Verdacht in Dachteilen
Derzeitige Verwendung	selbst genutzt

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

Lage des Objekts

Die Immobilie befindet sich in äußerst ruhiger und grüner Lage in xxx. xxx ist eine Gemeinde im Landkreis xxx in Niedersachsen mit rund xxxx Einwohnern. Sie gehört der Gemeinde xxx an und wird im Nordwesten von den Harburger Bergen und im Südosten vom Naturschutzpark Lüneburger Heide begrenzt.

XXX verfügt über eine Haltestelle der "xxx" und befindet sich innerhalb des HVV-Tarifbereichs. Über den Bahnhof Soltau besteht Anschluss an den Nah- und Regionalverkehr. Zu den Autobahnen A1 und A7 sind es circa 15 bzw. 20 Minuten Autofahrt. Die Fahrtzeit in die Innenstadt von Hamburg beträgt mit der Bahn ca. 55 Minuten und mit dem Auto ca. 60 Minuten.

Nahe der Hauptstraße von xxx befinden sich ein Supermarkt mit Bäckerei, ein Frisör sowie gastronomische Betriebe. Der Ort verfügt über eine Grundschule. Weitere Einkaufs- und Bildungsmöglichkeiten finden sich in xxx und xxx in der Nordheide (jeweils ca. 10-15 Minuten Fahrt mit dem Auto oder Bus). Rund um xxx gibt es eine Vielzahl von Naherholungs- und Naturschutzgebieten, darunter das xxx und ein Abschnitt des xxx.

Objektbeschreibung

Das betreffende Grundstück liegt an der Straße xxx in einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit (überwiegend) Wohngebäuden in xxx. Es hat eine Größe von xxx m2 und liegt mit der westlichen Seite über eine Länge von ca. 53m an der oben genannten Straße.

Auf dem Grundstück befand sich laut Auskunft der Eigentümer früher eine Landwirtschaft. Aktuell ist es mit einem zweiteiligen Wohnhaus in stark sanierungsbedürftigem Zustand und einer großen Doppelgarage mit Abstellräumen bebaut. Die mit den Gebäuden überbaute Fläche beträgt geschätzt circa 310qm zuzüglich einem befestigten Hof vor dem Schuppen, Kfz-Stellplätzen, Fußwegen vor und hinter dem Haus und Terrassen.

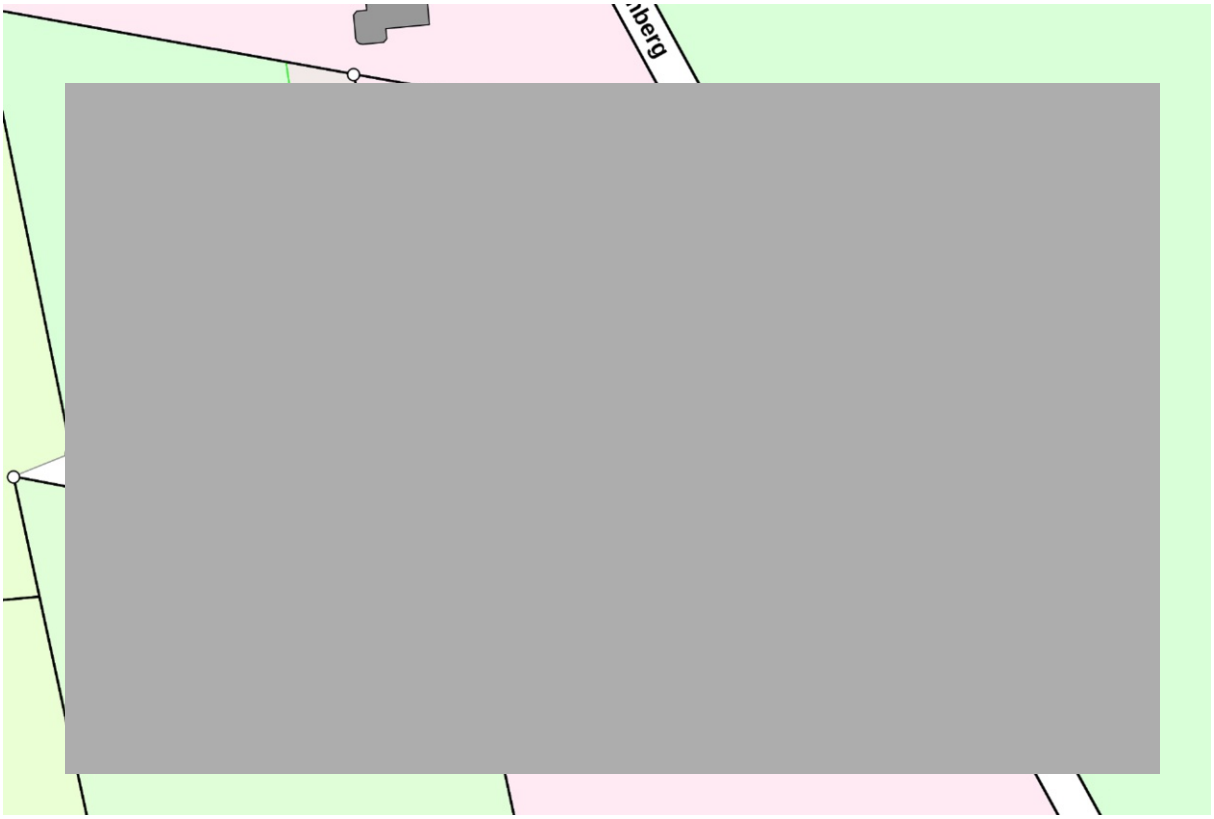
Für die bauliche Nutzung des Grundstücks gilt eine Entwicklungs- und Abrundungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch, die von der Gemeinde xxx am 15.12.1993 erlassen wurde.

Gemäß der Satzung müssen die Grundstücke im Geltungsbereich eine Mindestgröße von 2.000 m2 haben und dürfen nur mit Wohngebäuden als Einzelhäuser bebaut werden. Die Grundfläche der Häuser beträgt maximal 250 m2. Es gilt eine 1-geschossige Bauweise. Je Haus sind 2 Wohnungen zulässig.

Auswertung des Grundstücks

Der Gutachterausschuss hat für das Grundstück auf Basis der Kaufpreissammlung folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Anschrift:			
Grundstücksgröße			
Nutzung: Mehrfamilienhaus (3g), geschlossene Bauweise			
Stichtag	**Wert in € je qm**	**Veränderung in €**	**Veränderung in %**
31.12.2020			
31.12.2019			
31.12.2018			
31.12.2017			
31.12.2016			
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2016-2020 (CAGR):			11,4%



Ermittlung des Immobilienwerts

Auf Basis des Bodenrichtwertes vom 31.12.2020 ergibt sich ein Grundstückswert von (Werte gerundet auf 1.000 Euro)

x.xxx m2 * xxx Euro = xxx.000 Euro

Basierend auf dem Durchschnittswachstum der vergangenen 5 Jahre (6,3%) wird dieser zum Stichtag xx.xx.2021 hochgerechnet auf

x.xxx m2 * xxx Euro = xxx.000 Euro

Da die Nachfrage nach Grundstücken im Landkreis xxx - vor allem in vorteilhaften Lagen - gegenwärtig das Angebot deutlich überschreitet, kann basierend auf den Verkäufen in der Gegend aus der jüngeren Vergangenheit eine Marktwertanpassung zum Bodenrichtwert von 25 bis 40% vorgenommen werden. In Abhängigkeit der Höhe der Marktwertanpassung von bis zu 40% ergibt sich eine Wertspanne für das Grundstück von

xxx.000 bis xxx.000 Euro

Angesichts der hohen Nachfrage bleibt unberücksichtigt, dass rund die Hälfte des Grundstücks als Grünland und nicht als Bauland zu bewerten wäre. Es kann nicht garantiert werden, dass die Marktwertanpassung zum Zeitpunkt des Verkaufs in voller Höhe realisierbar ist.

Haftungsausschluss

Der Makler macht die Angaben zu den Immobilienobjekten nach bestem Wissen und Gewissen und so vollständig wie möglich. Er gibt in der Regel jene Angaben weiter, die er vom Verkäufer der Immobilie oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Der Makler ist nicht verpflichtet, die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Angaben zu Flächen, Größen und Längen sind Circa-Werte.