Hamburger Immobilien

Marktpreis-Einschätzung

Eigentumswohnung
Musterweg xx
2xxxx Hamburg

erstellt am: 28.09.2021

© 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	Eigentumswohnung
Anschrift	Musterweg xx
PLZ und Ort	2xxxx Hamburg
Wohnfläche	74,8 m2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Bäder	2 (davon 1 Gäste-WC)
Lage im Haus	x. Obergeschoss
Terrasse/Balkon	ca. 7 m2 (Südwest-Ausrichtung)
Nutzfläche Keller	ca. 7 m2
Heizung	Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2010)
Garage	Stellplatz Gemeinschafts-Tiefgarage
Baujahr Gebäude	19xx
Grundstücksgröße	ca. x.xxx m2
Geschosse Gebäude	3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (ausgebaut)
Miteigentumsanteil	xx /1000
Zustand	gepflegt
Technische Ausstattung	mittel
Sonstiges	Gemeinschafts-Waschmaschine und Trockner, Fahrrad-Abstellraum, kein Aufzug)
Derzeitige Verwendung	selbst genutzt
Vermietbarkeit	sehr gut

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

Lage des Objekts

Die Immobilie befindet sich an der belebten Straße Musterweg im Hamburger Stadtteil Fuhlsbüttel. Vor der Wohnung gilt Tempo 30. Der Musterweg bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten. Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs können von der Wohnung aus fußläufig erledigt werden. Ebenso sind zahlreiche Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen erreichbar.

Der Anschluss an das Netz des HVV erfolgt über die Haltestelle "xxx" (U1), die nur wenige Fußminuten entfernt liegt. Mit der U1 sind es ohne Umsteigen ca. 25 Minuten Fahrt zum Hauptbahnhof und somit auch in die City. Die Fahrt mit dem Auto dauert ähnlich lang. Die Wohnung liegt rund 1 km Luftlinie entfernt vom Hamburger Flughafen, dabei aber nicht direkt unterhalb der Anflugbereiche und damit auch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Die Lage der Wohnung bietet Zugang zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche aller Altersgruppen. Direkt gegenüber der Wohnung liegt das xxx mit einer großen Sportanlage. Wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt von der Wohnung befindet sich das Alstertal mit großzügigen Grün- und Erholungsflächen.

Kurzbeschreibung von Wohnung und Haus

Die Eigentumswohnung gliedert sich in 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste-WC sowie einen Flur. Sie liegt im x. Obergeschoss des Hauses und weist einen Balkon zur Straße in Richtung Süd-Südwest auf. Das Wohnzimmer hat eine Fläche von ca. xx m2 und das Schlafzimmer, das zum Hof ausgerichtet ist, von ca. xx m2. Das Bad hat eine Dusche. Es gibt es getrenntes Gäste-WC. Die Wohnung verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche.

Im Keller des Hauses steht den Bewohnern eine Gemeinschafts-Waschmaschine und ein Trockner zur Verfügung. Außerdem finden sich dort ein Gemeinschaftsraum und eine Sauna. Die Wohnung verfügt über einen Kfz-Stellplatz in der rückwärtig unterhalb des Gartens gelegenen Sammel-Tiefgarage. Der großzügige Garten steht der Gemeinschaft zur Nutzung zur Verfügung. Es gibt einen abschließbaren Abstellraum für Fahrräder im Hof.

Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung im Keller, die vor einigen Jahren erneuert wurde. Auch die Bedachung und die Balkonbrüstungen wurden ersetzt, ebenso wie sowie eine Reihe von Fenstern im Gebäude (in der Wohnung das Schlafzimmerfenster).

Auswertung des Grundstücks

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. x.xxx m2 bei einer Straßenbreite von ca. xx und einer Tiefe von ca. xx m. Das Haus wurde xxxx als Grenzbebauung mit xx Wohnungen auf 4 Etagen errichtet. Rückwärtig finden sich unter der Gartenfläche eine Sammel-Tiefgarage sowie einige oberirdische Stellplätze. Die Zuwegung zu den Stellplätzen erfolgt mittels einer Gebäudedurchfahrt. Für das Grundstück gilt der Baustufenplan "Fuhlsbüttel-Alsterdorf" vom 03.01.1951 in der 4 Änderungsfassung vom 11.05.1960. Dieser setzt für das Grundstück eine Bauweise "W 3 g (nur Gruppenbau)" fest.

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

Anschrift: [redacted]			
Grundstücksgröße [redacted]			
Nutzung: Mehrfamilienhaus (3g), geschlossene Bauweise			
Stichtag	**Wert in € je qm**	**Veränderung in €**	**Veränderung in %**
31.12.2020	804,33 €	83,21 €	10,3%
31.12.2019	721,12 €	- €	0,0%
31.12.2018	721,12 €	138,68 €	19,2%
31.12.2017	582,44 €	61,01 €	10,5%
31.12.2016	521,43 €	72,12 €	13,8%
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2016-2020 (CAGR):			11,4%

Ermittlung des Immobilienwerts

Zur Ermittlung des Werts der Eigentumswohnung kommen zwei verschiedene Verfahren zum Einsatz: das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Aus den Werten wird eine Preisspanne für den Kaufpreis gebildet.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert auf Basis des jährlichen Reinertrags durch eine Vermietung. Das Vergleichwertverfahren zieht Verkaufspreise vergleichbarer Immobilien aus der unmittelbaren Umgebung zur Bewertung heran.

1) Anwendung des Ertragswertverfahrens

Folgende Paramter werden für die Ermittlung des Ertragswert für die Wohnung zu Grunde gelegt:
- Vermiete Fläche 74,8 m2
- Monatliche Miete 11,56 Euro/m2 für die Wohnung, 61,85 Euro für den Stellplatz
- Monatl. Bewirtschaftung 200,76 Euro für die Wohnung, 16,84 Euro für TG-Platz
- Restnutzungsdauer 31 Jahre, Liegenschaftszins -0,42%
- Bodenwert (anteilig) xxx.xxx Euro

Es ergibt sich ein Wert für die Wohnung auf Basis dieser Parameter gemäß dem Ertragswertfahren von (gerundet auf 1.000 Euro)

xxx.000 Euro

2) Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Als Vergleichsobjekte wurden zunächst 20 verkaufte Eigentumswohnungen (ETW) selektiert und für den Vergleich folgende 5 Wohnungen ausgewählt (Quelle on-geo Vergleichsdatenbank, Abfrage am 27.09.2021):
- ETW in 0,8 km Entfernung (PLZ: 22339), Baujahr 1970, Wohnfläche 70 m²
- ETW in 1,2 km Entfernung (PLZ: 22339), Baujahr 1973, Wohnfläche 75 m²
- ETW in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22335), Baujahr 1969, Wohnfläche 55 m²
- ETW in 1 km Entfernung (PLZ: 22339), Baujahr 1967, Wohnfläche 70 m²
- ETW in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22335), Baujahr 1984, Wohnfläche 80 m²

Auf Basis der Vergleichswohnungen ergibt sich ein Wohnungswert / m2 von x.xxx Euro. Der Preis für den Stellplatz beträgt xx.xxx Euro. Der Vergleichswert beträgt dementsprechend (gerundet auf 1.000 Euro)

xxx.000 Euro

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.