



Angebotspreis

235.000 €

1.780 €/m² Wohnfläche



Marktpreispanne

215.000 - 352.000 €

1.629 - 2.667 €/m² Wohnfläche

Überblick



132 m² Wohnfläche



464 m² Grundstück



Baujahr 1973



Energieeffizienzkl. H



1 Garage(n)



massiv

Lageinformationen



Gemeinde	Meschede
Einwohnerzahl	14500

Gebäudestandard

★★★★★ einfach (1,5)

Energieeffizienzklasse

H

Objektbeschreibung

Allgemeine Daten

Objektart	Zweifamilienhaus
Gebäudeart	-
Eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1973
Wohnfläche	132 m²
Brutto-Grundfläche	34.800 m² (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne Dach- und Kellergeschoss)	2
Anzahl der Zimmer	6,0
Bauweise	massiv
Dach	-
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	-

Gesamtgröße des Grundstücks:

464 m²

Gebäudestandard

Bestimmungsmethode	voll automatisch
--------------------	------------------

Resultierender Gebäudestandard:

Auf einer Skala von 1 bis 5



einfach (1,5)

Modernisierungsgrad

Bestimmungsmethode	voll automatisch
--------------------	------------------

Energieeffizienz



Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis	H
Ausstellungsdatum	-
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	- kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	- kWh/(m²·a)
CO ₂ -Emissionen	- kg CO ₂ Äquivalent/(m²·a)
Energieeffizienzhausstandard	-

Photovoltaikanlage

Baujahr	-
jährlicher Stromertrag	- kWh

Marktanalyse

Die Marktpreisspanne basiert auf dem Sprengnetter AVM, einem statistischen Bewertungsverfahren mit Deutschlands größter Immobiliendatenbank aus Millionen von Angebots- und tatsächlichen Kaufpreisen. Die Spanne zeigt, welche Preise für vergleichbare Immobilien in der Region realistisch erzielbar sind. Bei lagetypischer Ausstattung liegt der wahrscheinliche Verkaufspreis in diesem Bereich. Dabei sind übliche Marktschwankungen und Bewertungsunsicherheiten eingerechnet:

215.000 € - 352.000 €

Vergleich der Marktpreise für unterschiedliche Gebäudestandards

Weicht der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, ergeben sich abweichende Marktpreise:



Einfach

216.000 €

1.636 €/m²



Mittel

261.000 €

1.977 €/m²



Gehoben

275.000 €

2.083 €/m²



Stark gehoben

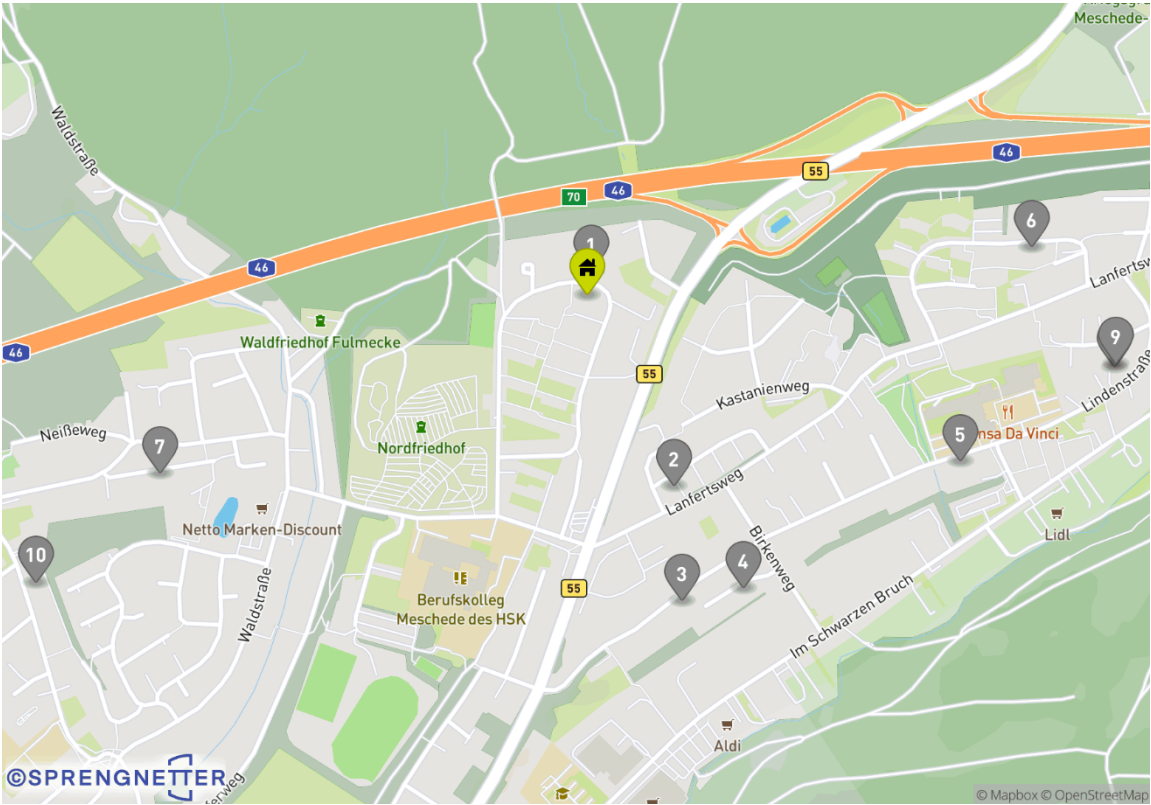
314.000€

2.379 €/m²

Vergleichsangebote in der Umgebung

Die folgende Übersicht zeigt vergleichbare Immobilien, die in letzter Zeit in der Umgebung zum Verkauf standen. Die Auflistung erfolgt nach der Nähe zum Bewertungsobjekt. Die Karte zeigt die ungefähren Standorte.

Nr	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Gebäudestandard	Vergleichbarkeit
1	1.435 €/m²	2026	ca. 50 m	freistehend	1979	230 m²	635 m²	mittel	★★★★★
2	1.684 €/m²	2023	cca. 300 m	Reihenmittel h.	1960	98 m²	236 m²	einfach	★★★★☆
3	1.554 €/m²	2023	ca. 500 m	freistehend	1966.	148 m²	236 m²	k. A.	★★★★☆
4	1.657 €/m²	2023	ca. 500 m	freistehend	1971	166 m²	600 m²	k. A.	★★★★☆
5	1.885 €/m²	2022	ca. 600 m	Doppelhaus	1981	148 m²	804 m²	k. A.	★★★★☆
6	2.000 €/m²	2022	ca. 700 m	Reihenmittel h.	1973	106 m²	493 m²	mittel	★★★★☆
7	1.967 €/m²	2023	ca. 700 m	freistehend	1980	183 m²	313 m²	gehoben	★★★★☆
8	1.904 €/m²	2025	ca. 800 m	freistehend	1966	157 m²	1.035 m²	mittel	★★★★☆
9	1.564 €/m²	2026	ca. 800 m	freistehend	1966.	172 m²	943 m²	k. A.	★★★★☆
10	2.019 €/m²	2025	ca. 950 m	freistehend	1980	158 m²	943 m²	mittel.	★★★★☆



Wertentwicklung

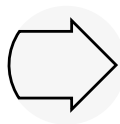
Im Folgenden wird die Preisentwicklung in dem Kreis Hochsauerlandkreis für die vorliegende Objektart dargestellt:



Über 1 Jahr

+4,3 %

2025-2026



Über 10 Jahre

+26,1 %

2016-2026



Tendenz

+4,6 %

2026-2027

Die Vorhersage für 2025-2026 (rechte Spalte) zeigt, wie sich die Preise wahrscheinlich entwickeln werden - basierend auf dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Im Vergleich dazu entwickelten sich im vergangenen Jahr die Mieten, die Kosten für den Wohnungsbau und die Lebenshaltungskosten folgendermaßen:

Mieten

+3,4 %

2025-2026

Baupreise

+4,0 %

2025-2026

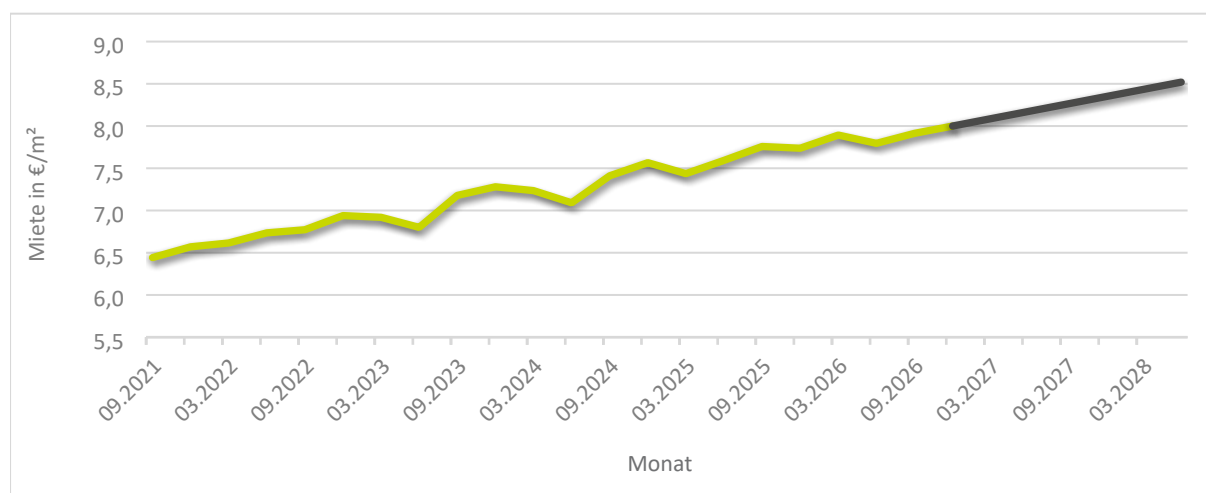
Verbraucherpreise

+2,1 %

2025-2026

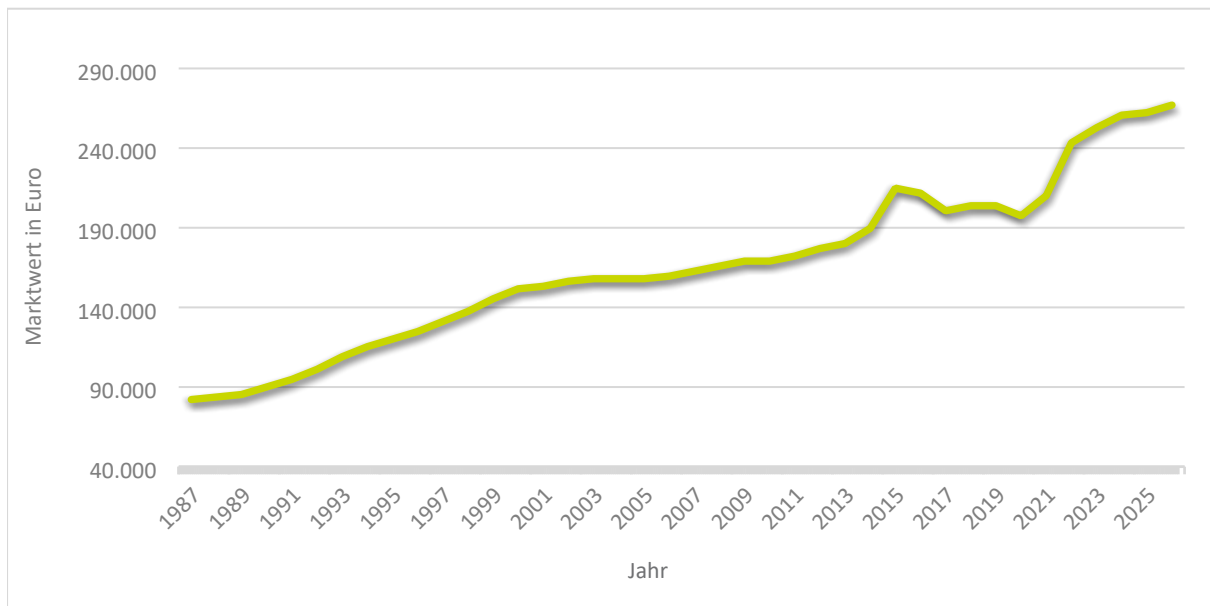
Mietpreisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Mieten dem Kreis Hochsauerlandkreis in den letzten 5 Jahren verändert haben. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



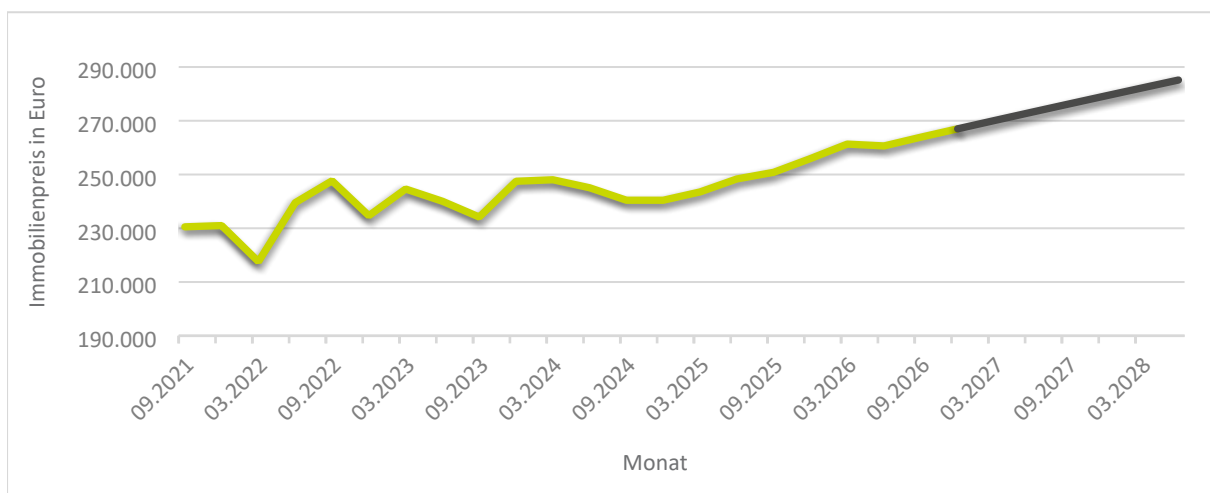
Langfristige Marktwertentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Marktwerte für vergleichbare Objekte in den letzten 40 Jahren in Meschede entwickelt haben:



Kurzfristige Preisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt die Preisentwicklung bei vergleichbaren Objekten in dem Kreis Hochsauerlandkreis der letzten 5 Jahre. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



Zusammenfassung



Zweifamilienhaus

Rosenstraße 40
59872 Meschede



132 m² Wohnfläche



464 m² Grundstück



Baujahr 1973



Energieeffizienzk. H



1 Garage(n)



massiv

Angebotspreis

235.000 €

1.780 €/m² Wohnfläche

Marktpreisspanne

215.000 - 352.000 €

1.629 - 2.667 €/m² Wohnfläche

Maklereinschätzung zur angebotenen Immobilie

Kontakt



Angelo Caricato
Hoch4-Immobilien UG
(haftungsbeschränkt)



Lise-Meitner-Str. 8
33104 Paderborn



05251 5449533



kontakt@hoch4-immobilien.de



<http://www.hoch4-immobilien.de>

Objektfotos



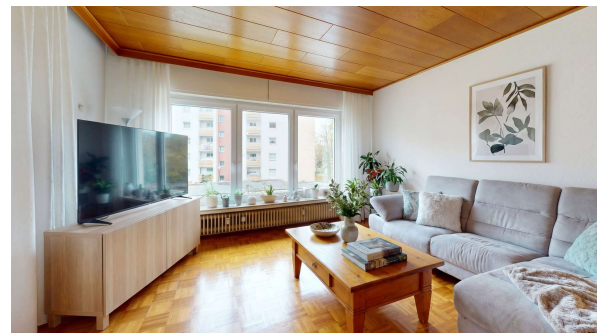
2-Familienhaus Meschede



Außen



Außen



Wohnzimmer - EG



Schlafzimmer 1 - EG



Küche - EG

Objektfotos



Balkon



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Treppenhaus



Außen / Garten



Erdgeschoss

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die indikative Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu der marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten.

Gebäudestandard

Der Gebäudestandard beschreibt das Ausstattungs- und Qualitätsniveau eines Gebäudes in Bezug auf verschiedene bauliche und technische Merkmale. Der Gebäudestandard wird in der Regel in fünf Stufen unterteilt, die von „sehr einfach“ bis „stark gehoben“ reichen. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard i.d.R. zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

Gebäudesachwert (insgesamt)

Dem Gebäudesachwert liegen objektartspezifische Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde, die sich auf die über die Wohnfläche umgerechnete Brutto-Grundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks) beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt und mittels Baupreisindex an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude), aber auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden sind, d.h. sie sind wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dies umfasst sowohl bauliche als auch nicht bauliche Anlagen (zum Beispiel befestigte Wege und Terrassen, Zäune oder Bepflanzungen), sofern sie auf dem Grundstück liegen und eine feste Verbindung zum Grundstück aufweisen. Der Wert für die Außenanlagen wird pauschal als Prozentsatz des Gebäudewerts angesetzt.

Regionalisierter Sachwert

Der Sachwert der Gebäude und Außenanlagen wird mittels eines sogenannten Baukostenregionalfaktors an die regionalen Baukostenverhältnisse angepasst. Dieser wird von Sprengnetter auf Grundlage der amtlichen Baukostenstatistik bestimmt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in umfangreichen Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Angepasster relativer Vergleichswert

Der angepasste relative Vergleichswert wird für das Bewertungsobjekt aus dem relevanten standardisierten Vergleichspreis über Anpassungsfaktoren ermittelt. U.a. wird die Wohnfläche, Geschosslage und Gartennutzung mitberücksichtigt.

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese werden von Sprengnetter regional in umfangreichen Kaufpreisanalysen für normiertes Standardobjekte ermittelt.

Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbank Marktpreise, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/sprengnetteravm.

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe www.statistikportal.de

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox (<https://www.mapbox.com/about/maps>). Diese enthält Informationen von OpenStreetMap-Mitwirkenden, die OpenStreetMap unter der Open Database Lizenz (ODbL) zur Verfügung stellt (<http://www.openstreetmap.org/copyright>).

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich anhand der Angaben des/der Maklers/Maklerin erstellt wurde. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt.

Diese Marktpreisermittlung dient ausschließlich der unverbindlichen Einschätzung eines voraussichtlichen Marktpreises für die Immobilie und ist keine Garantie oder Zusicherung für den tatsächlichen Wert. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit mit Ausnahme der Verletzung von Leib und Leben sowie Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz begrenzt.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Angaben und Daten übernommen.