



Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	2
2	Bodenwert	5
3	Gebäudestandard und RND	7
4	Wertermittlung	8
5	Ergebnis	12
6	Haftungsausschluss	15
7	Anlagen	16

Michael Issinger

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück (freistehend)
55452 Windesheim, Kreuznacher Straße 25*

immoverkauf24 GmbH

Michael Issinger

Kreuznacher Str. 25, 55452 Windesheim

info@handschuh-immobilien.de

+49 6707-9156680

Erstellungsdatum

30.01.2025

Wertermittlungstichtag

30.01.2025

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks

600 m²

Erläuterungen zur Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde vom Auftraggeber angegeben. Die Größe wurde nicht verifiziert.

Angaben zur Gemeinde

Gemeinde

Windesheim

Einwohnerzahl

1.753

Kreis

Bad Kreuznach

Bundesland

Rheinland-Pfalz

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Bad Kreuznach

-1 (befriedigend)

Lagescore für das Bundesland Rheinland-Pfalz

-1 (befriedigend)

Lagescore für Deutschland

0 (befriedigend)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

-1 (befriedigend)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



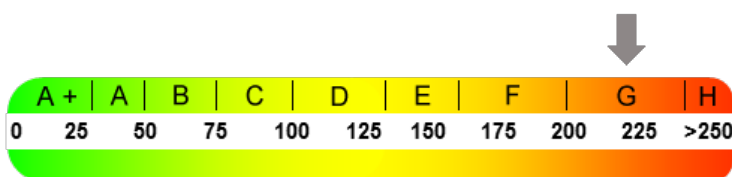


Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1958
Wohnfläche	120 m ²
Brutto-Grundfläche	277 m ² (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis	G (Skala von A+ bis H)
--	------------------------



Erläuterung zur Energieeffizienz

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Photovoltaikanlage

Baujahr	2020
jährlicher Stromertrag	4.800 kWh

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel bis gehoben (3,0)

Relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	teilweise
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

2 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.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	120,00 €/m ²
Lage	Kreuznacher Straße 25, 55452 Windesheim, Deutschland
Quelle	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Rheinhessen-Nahe
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummergenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonaler Bodenrichtwert
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	Dorfgebiet
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Grundstücksgröße	300 m ²

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	600 m ²
------------------	--------------------

		beitragsfreier Ø Bodenwert		120,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	x 1,00	
Fläche (m ²)	300 m ²	600 m ²	x 0,86	
angepasster beitragsfreier Bodenwert				103,20 €/m²

Anpassung Fläche (m²): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert- entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.01.2025

Bodenwert Grundstück 61.920 €

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche 600 m²
Bodenwert insgesamt 61.920 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	2,50	1958	68	24

Relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	6

resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
tatsächliches Gebäudealter	67
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	1
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	24

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus

NHK-2010-Typ	1.01
NHK-2010-Grundwert (gilt für 300 m ² BGF)	780 €/m ²
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	780 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	277	780	1,847	399.063	64,71	140.829
Gebäudesachwert insgesamt						140.829

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,847	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	30.01.2025

Sachwert

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	140.829 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 % + 7.041 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	147.870 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x0,96 141.955 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 61.920 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	203.875 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,286 262.183 €
angenommener Ertrag der Photovoltaikanlage / kWh	8,64 Cent
anrechenbarer Barwert der Photovoltaikanlage	+ 2.103 €
Sachwert	264.286 €
	rd. 264.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
0,96	Sprengnetter	2024
Datengrundlage und Methode		

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Veröffentlicht 16.10.2024.

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,286	Sprengnetter	01.10.2024	1,10%	1,258 - 1,314

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 618 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.

Vergleichswertermittlung

Vergleichspreis

Objektbezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m ²)	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m ²)	Vorl. Vergleichswert (€)
Einfamilienhaus	120	1.869	2.187	262.440
Merkmal		Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Anzahl der Einheiten		10	1	x 1,155
Fläche		75m ²	120m ²	x 1,013
vorl. Vergleichswert insgesamt				262.440
				Marktwert
vorläufiger angepasster Vergleichswert				262.440 €
Vergleichswert				262.440 €
				rd. 262.000 €

Vergleichspreis

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1.869 €/m²	Sprengnetter	01.10.2024	2,60%	1.774 - 1.965 €/m ²

Datengrundlage und Methode

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 106.638 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 94 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	61.920 €	(103 €/m ²)
Sachwert	264.000 €	(2.200 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert (indirekt)	262.000 €	(2.183 €/m ²)
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 30.01.2025)

264.000 €

pro m² Wohnfläche 2.200 €

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

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.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, die sich auf die Brutto-Grundfläche beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

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

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard 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. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jeder-

mann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. 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 und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

7 Anlagen

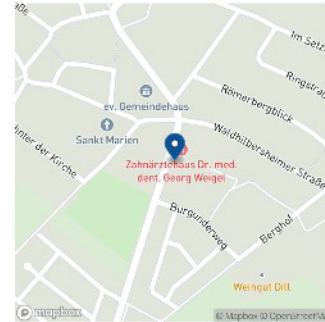


Sprengnetter Index 30. Januar 2025

Ihr regionaler Marktüberblick

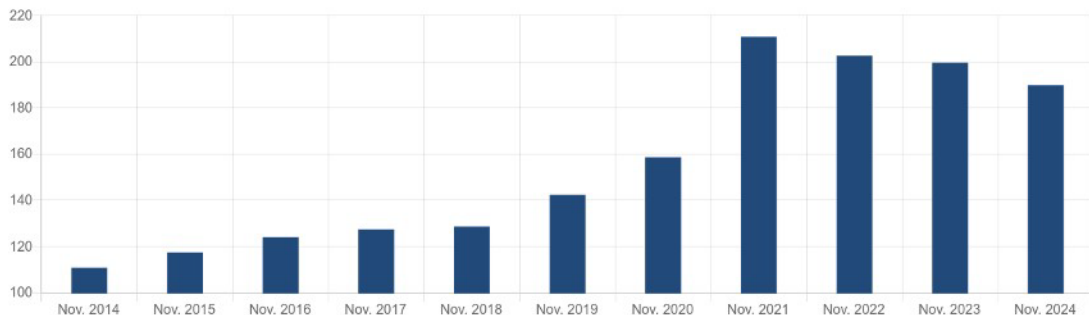
Einfamilienhaus EFH

Index	1 Jahr Nov. 23 - Nov. 24	5 Jahre Nov. 19 - Nov. 24	10 Jahre Nov. 14 - Nov. 24
Marktpreisindex	-4,87% ↓	33,33% ↑	71,25% ↑



Preisindex für die Region Dorsheim für die letzten zehn Jahre

Basiszeitpunkt: 01/2012 = 100 · Bezugsregion: PLZ



Der Sprengnetter Index stellt die durchschnittlichen Preisentwicklungen für die ausgewählte Objektart und die angegebene Region dar.

Die Ermittlung der Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatabanken Marktpreise, Mietpreise und Preisentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten gespeichert.

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine automatisierte Schätzung, basierend auf den hinterlegten Daten. Aus den Schätzwerten lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte oder Preisentwicklungen ableiten.

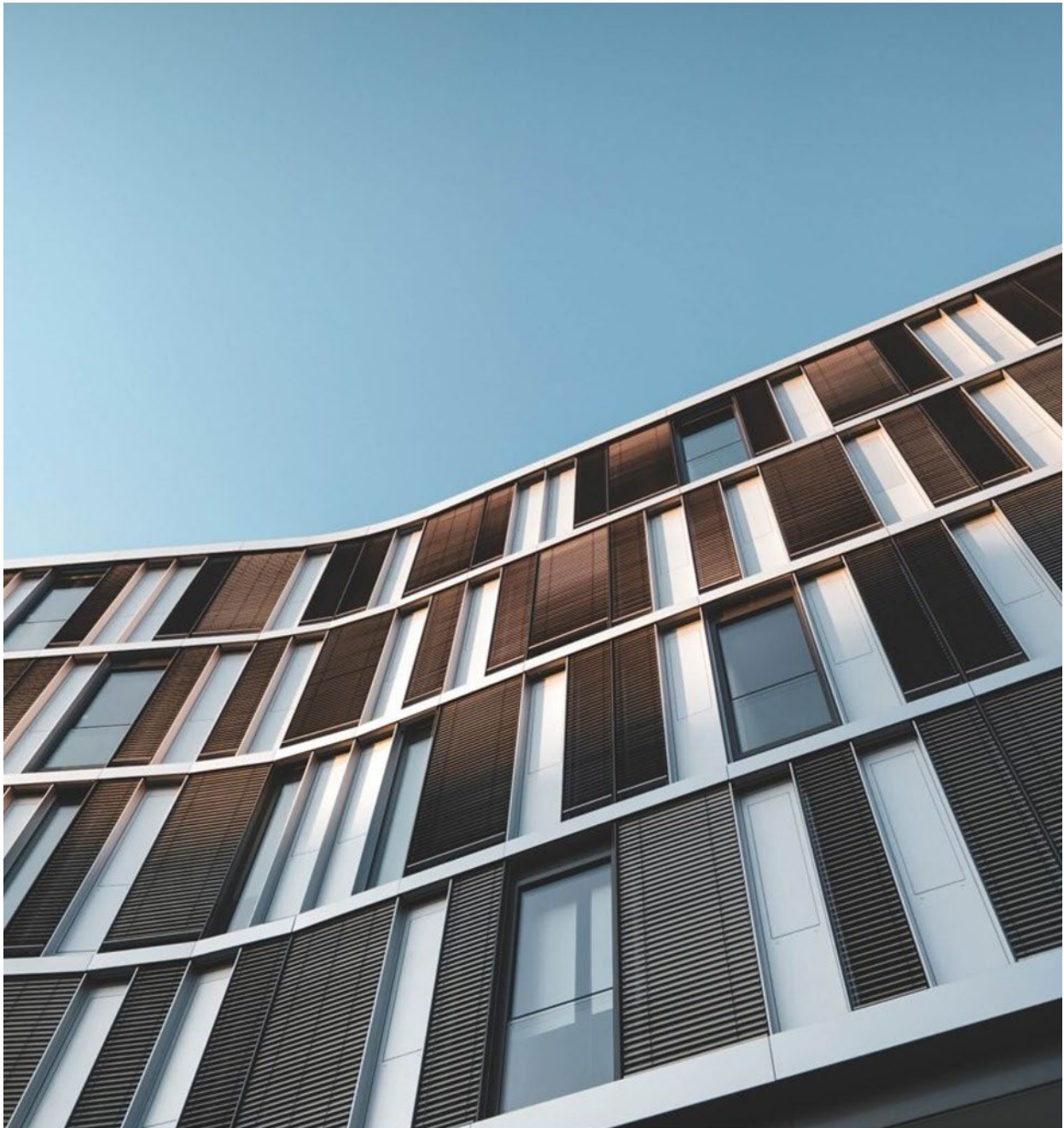
Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Deutschland

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Stefan Rauch

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814 Amtsgericht Koblenz.

ImmoWertReport



Kreuznacher Straße 25
55452 Windesheim

Kreuznacher Straße 25, 55452 Windesheim

SPRENGNETTER

F1321BB3

18 | 29

ImmoWertReport

Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Michael Issinger

 Kreuznacher Str. 25
55452 Windesheim

 m.issinger@handschuh-immobilien.de

 067079156690

 06707 9156691

ImmoWertReport

Erstellt von: Michael Issinger

30. Januar 2025

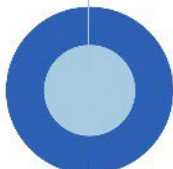


Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 1958

Wohnfläche: 120 m²
gemäß Nutzerangaben

Kreuznacher Straße 25
55452 Windesheim

Minimaler Preis
196.000 €



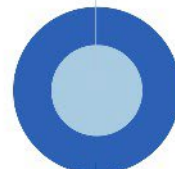
340.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

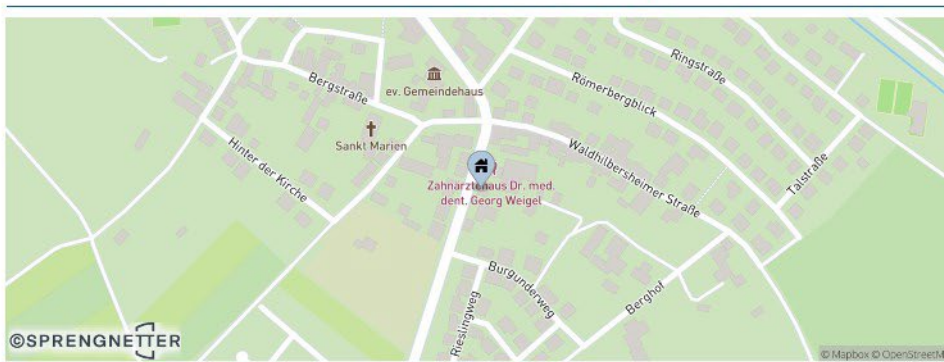


-3,5 %
2024-2025

Minimale Miete
981 €



1.419 €
Maximale Miete



Kreuznacher Straße 25
55452 Windesheim



ImmoWertReport

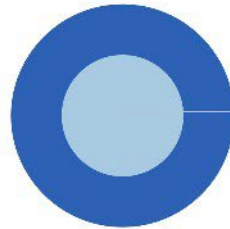
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
196.000 €
1.633 €/m²

Maximaler Preis
340.000 €
2.833 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
204.000 €
1.700 €/m²



mittel
249.000 €
2.075 €/m²



gehoben
269.000 €
2.242 €/m²



stark gehoben
287.000 €
2.392 €/m²

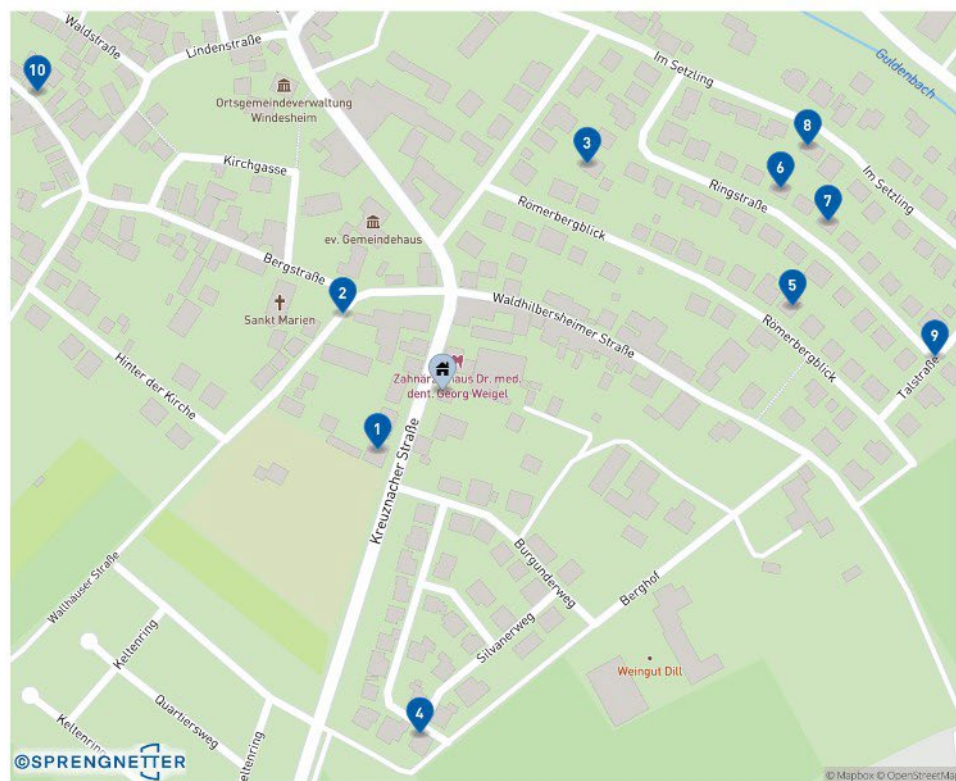
ImmoWertReport

Top 10 Vergleichsangebote

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

Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.854 €/m ²	2024	ca. 50 m	Doppelhaus	2023	123 m ²	275 m ²	gehoben	■
2	2.406 €/m ²	2024	ca. 100 m	freistehend	1972	160 m ²	505 m ²	k. A.	■■■■■
3	2.000 €/m ²	2016	ca. 200 m	freistehend	1977	120 m ²	758 m ²	mittel	■■■
4	2.147 €/m ²	2024	ca. 250 m	freistehend	2024	163 m ²	495 m ²	gehoben	■■■
5	1.985 €/m ²	2024	ca. 250 m	freistehend	1974	135 m ²	564 m ²	mittel	■■■■■
6	1.953 €/m ²	2024	ca. 300 m	freistehend	1975	192 m ²	623 m ²	k. A.	■■■■■
7	2.053 €/m ²	2017	ca. 300 m	freistehend	1979	170 m ²	k. A.	mittel	■■■
8	3.035 €/m ²	2024	ca. 300 m	freistehend	1974	115 m ²	724 m ²	k. A.	■■■■■
9	2.685 €/m ²	2024	ca. 350 m	freistehend	1976	130 m ²	829 m ²	k. A.	■■■■■
10	1.900 €/m ²	2024	ca. 350 m	freistehend	1900	130 m ²	350 m ²	k. A.	■



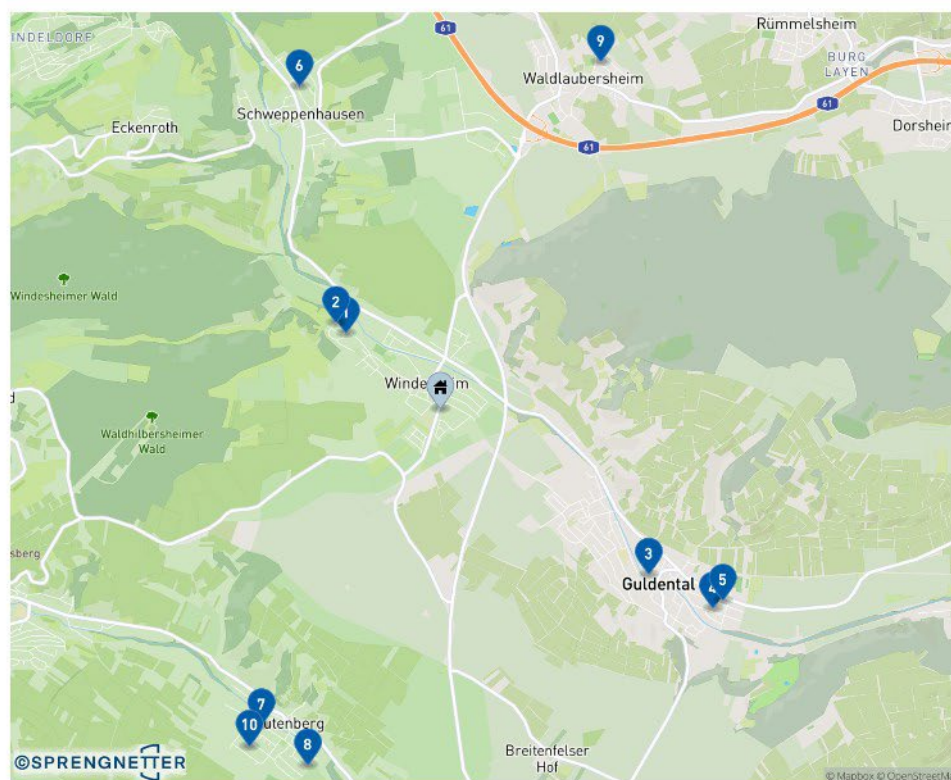
Kreuznacher Straße 25
55452 Windesheim



ImmoWertReport

Vergleichsangebote Vermietung

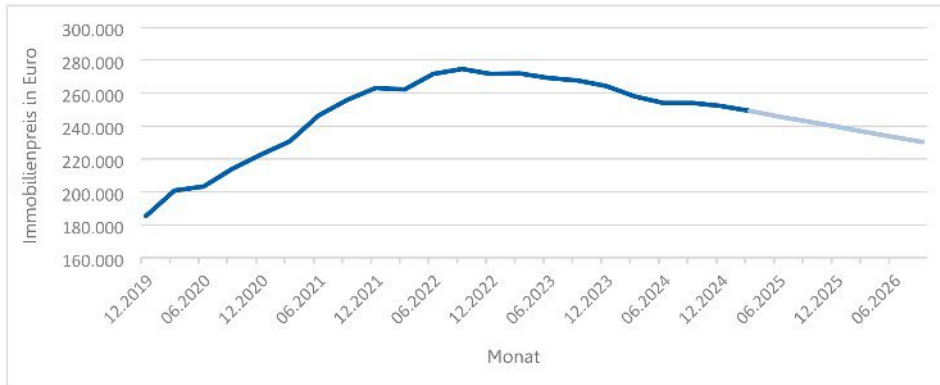
Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	6,15 €/m ²	2018	ca. 1.000 m	Doppelhaus	1982	126 m ²	400 m ²	gehoben	▬▬▬▬
2	6,51 €/m ²	2019	ca. 1.150 m	freistehend	1984	169 m ²	683 m ²	k. A.	▬▬▬▬
3	6,95 €/m ²	2022	ca. 2.250 m	Reihenendh.	1970	100 m ²	k. A.	mittel	▬▬▬▬
4	9,05 €/m ²	2023	ca. 2.850 m	freistehend	1986	137 m ²	638 m ²	mittel	▬▬▬▬▬▬
5	7,00 €/m ²	2024	ca. 2.850 m	freistehend	1962	150 m ²	k. A.	gehoben	▬▬▬▬▬▬
6	6,07 €/m ²	2018	ca. 2.950 m	Doppelhaus	1976	156 m ²	629 m ²	k. A.	▬▬▬▬
7	11,03 €/m ²	2024	ca. 3.050 m	freistehend	1971	145 m ²	450 m ²	gehoben	▬▬▬▬▬▬
8	7,69 €/m ²	2023	ca. 3.200 m	freistehend	1969	130 m ²	631 m ²	mittel	▬▬▬▬▬▬
9	10,14 €/m ²	2024	ca. 3.200 m	freistehend	1977	138 m ²	800 m ²	k. A.	▬▬▬▬▬▬
10	8,30 €/m ²	2023	ca. 3.250 m	Doppelhaus	k. A.	153 m ²	408 m ²	k. A.	▬▬▬▬▬▬



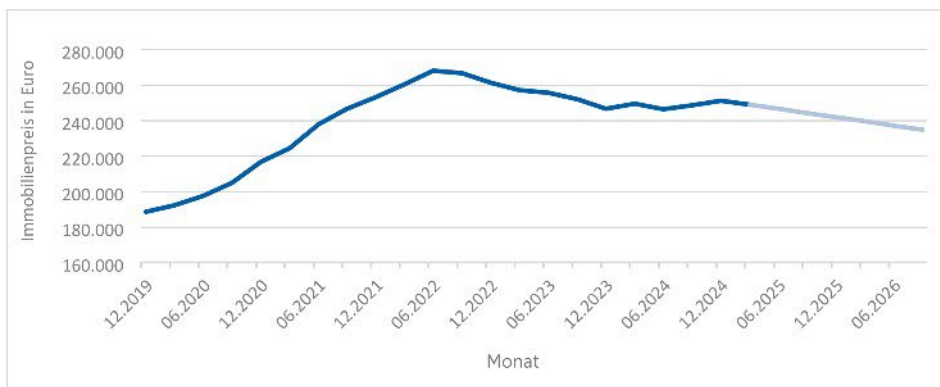
ImmoWertReport

Wertentwicklung

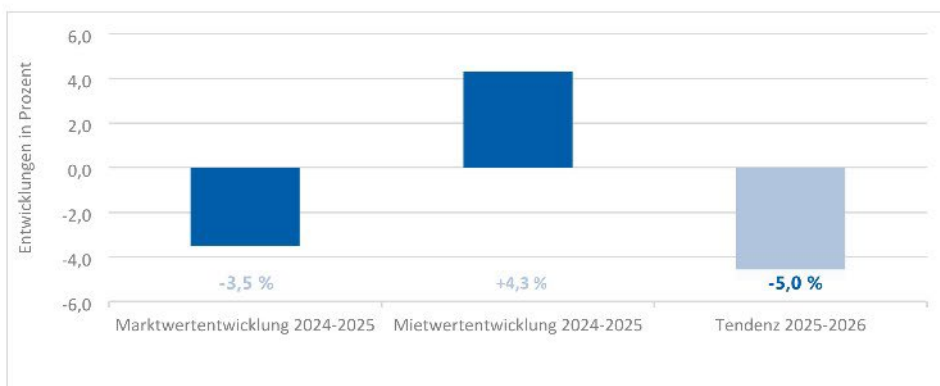
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region LK Bad Kreuznach (ohne Stadt Bad Kreuznach)



Wertentwicklung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



Entwicklungen im letzten Jahr in der Region LK Bad Kreuznach (ohne Stadt Bad Kreuznach)

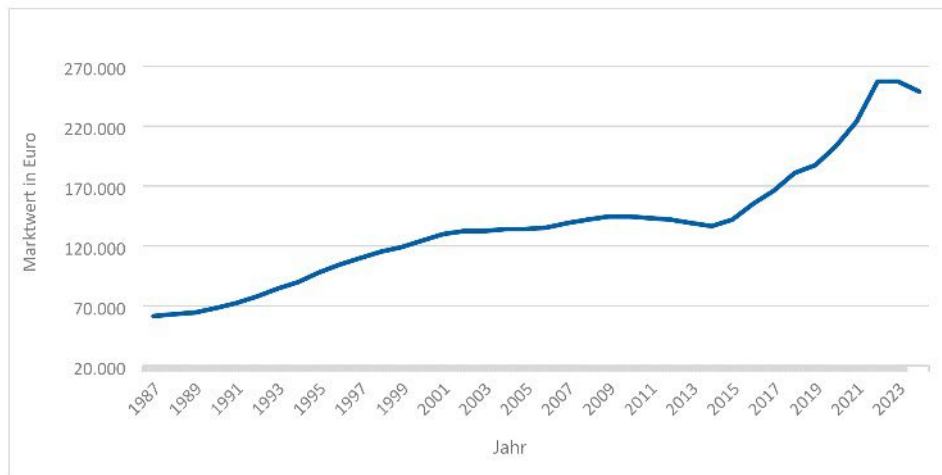


ImmoWertReport

Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 38 Jahren haben sich Immobilienmarktpreise in der Sprengnetter-Auswertungsregion gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien wie folgt entwickelt.

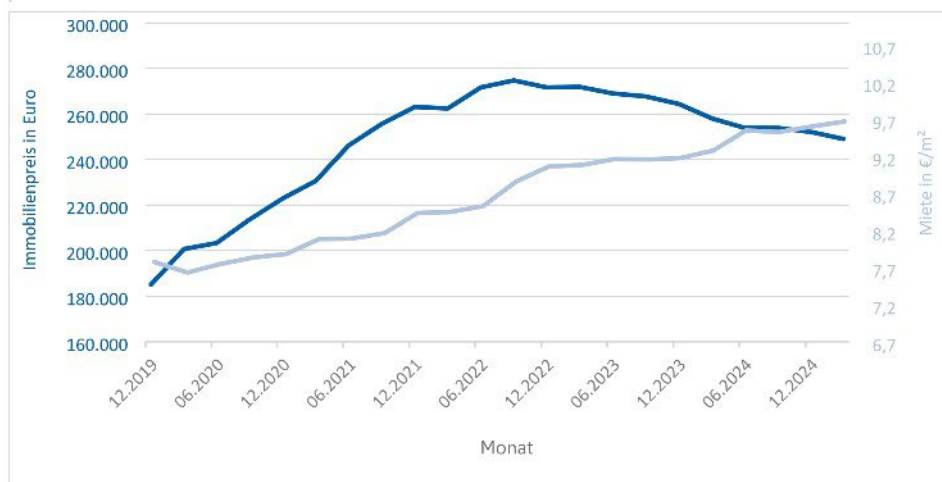
Langfristige Marktpreisentwicklung in LK Bad Kreuznach (ohne Stadt Bad Kreuznach)



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in LK Bad Kreuznach (ohne Stadt) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region LK Bad Kreuznach (ohne Stadt Bad Kreuznach)



Kreuznacher Straße 25
55452 Windesheim



ImmoWertReport

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 einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen 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 Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Millionen aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über 9 Milliarden Objektinformationen zur Verfügung.



2 Mio.
Kaufpreise



10 Mio.
Kaufpreisangebote



17 Mio.
Mieten



9 Mrd.
Objektinformationen

ImmoWertReport

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 und deren bereitgestellten Datengrundlagen basierend auf dem Datenmaterial von OpenStreetMaps.

Datenquellen:

<https://www.mapbox.com/about/maps>.

<http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt. Von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Deutschland

Geschäftsführung:
Jan Sprengnetter, Dr. Christoph Peitz

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.

T +49 (0) 2641 9130 0
F +49 (0) 2641 9130 1010
M info@sprengnetter.de

Platz für Notizen

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Deutschland (BORIS-D)



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49, 56070 Koblenz
Tel.: +49 (0)261 492 366

Ausgabe aus BORIS-D, Stichtag 01.01.2024

Dieser Ausdruck ist keine amtliche Auskunft und dient nur der Information in einem bundeseinheitlichen Duktus ohne Berücksichtigung landesspezifischer Besonderheiten. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten!

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Windesheim.

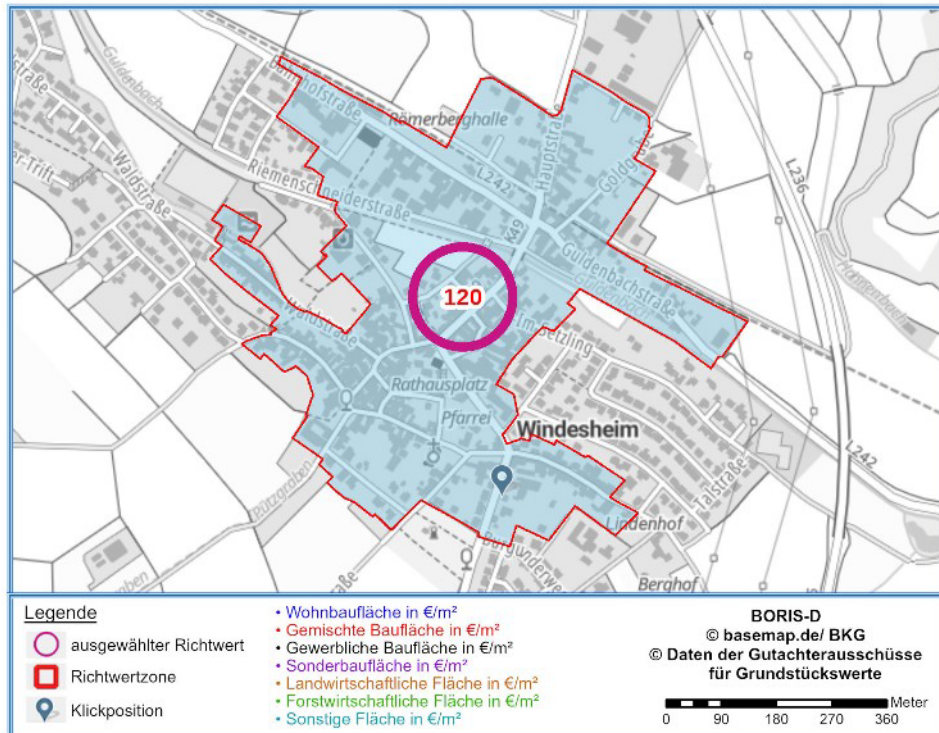


Abbildung: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 30.01.2025 aus BORIS-D
<https://www.bodenrichtwerte-boris.de>

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Deutschland (BORIS-D)



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49, 56070 Koblenz
Tel.: +49 (0)261 492 366

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Windesheim
Gemarkungsname	Windesheim
Gemarkungsnummer	071925
Bodenrichtwertnummer	0100
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	Dorfgebiet

Tabelle: Richtwertdetails