

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Lageplan

Grundriss (2)

Grundriss (1)

Fotodokumentation

Außenfotos (4):



Außenfotos (5):



Außenfotos (2):



Außenfotos (3):



Außenfotos (6):



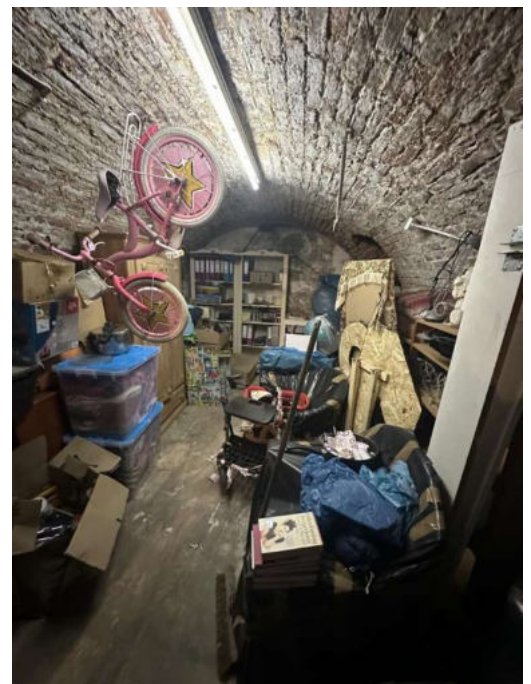
Außenfotos (7):



Außenfotos (8):



Gewölbekeller:



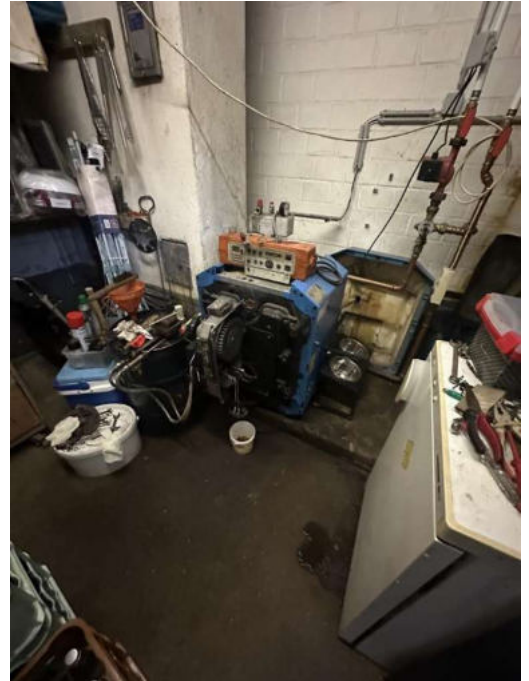
Außenfotos (1):



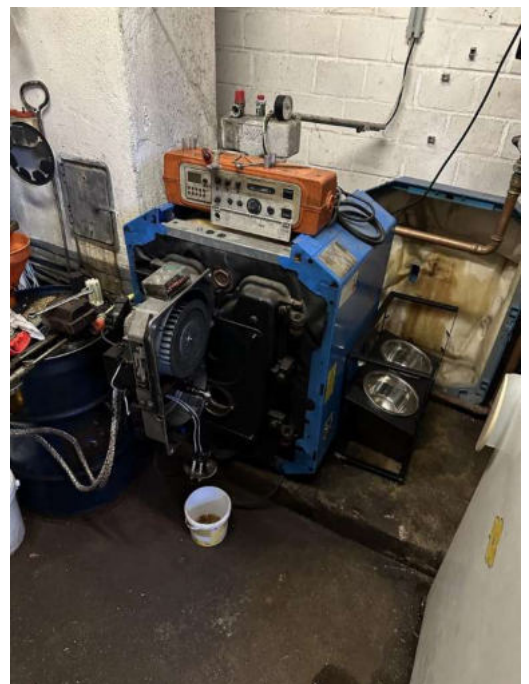
Innenfotos (20):



Innenfotos (21):



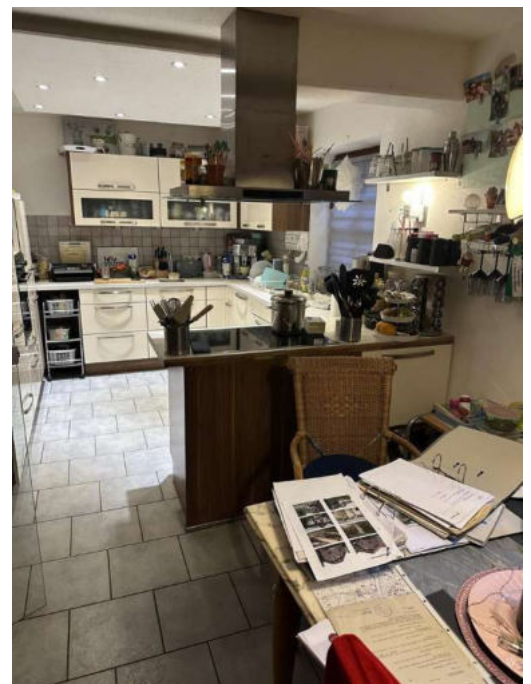
Innenfotos (22):



Stall-Scheune straßenseitig:



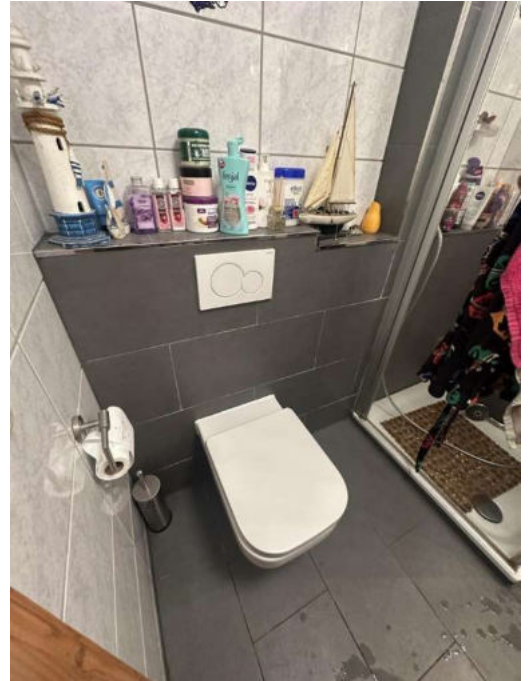
Innenfotos (2):



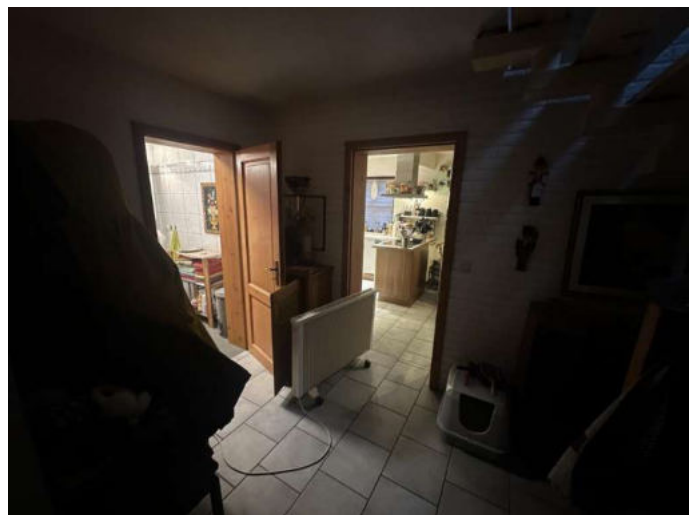
Innenfotos (3):



Innenfotos (4):



Innenfotos (5):



Innenfotos (7):



Innenfotos (9):



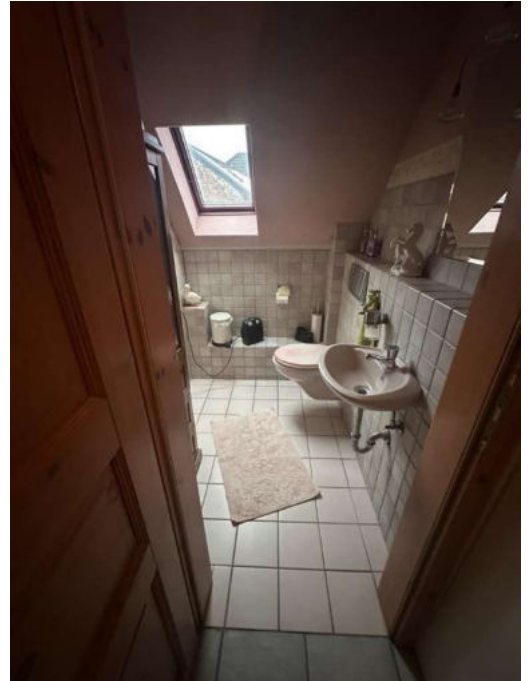
Innenfotos (10):



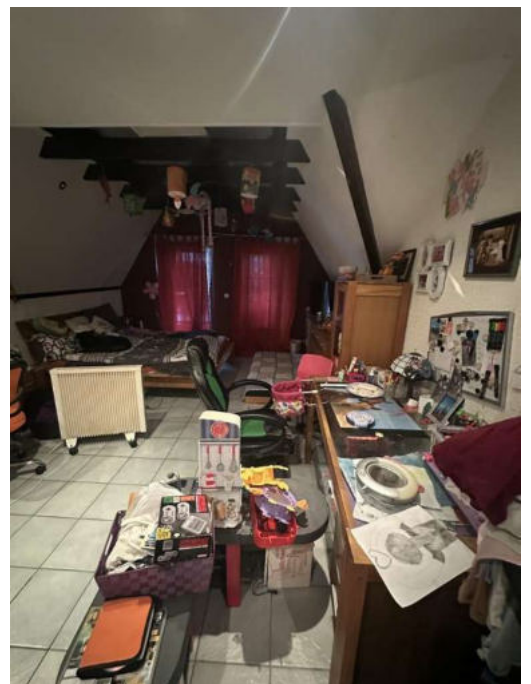
Innenfotos (11):



Innenfotos (12):



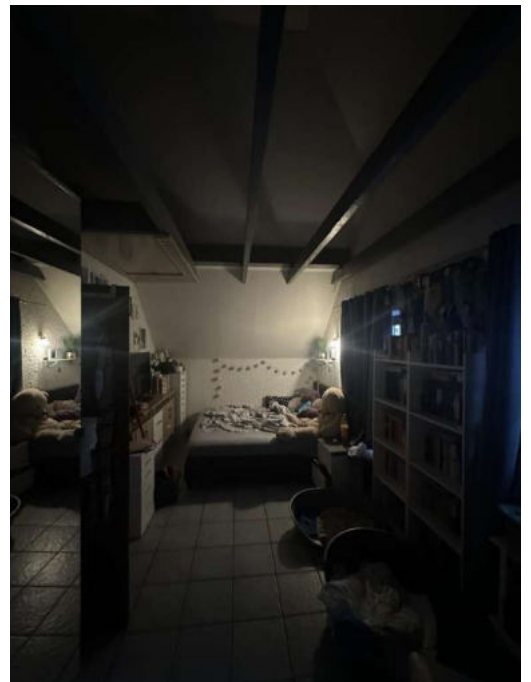
Innenfotos (13):



Innenfotos (15):



Innenfotos (17):



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52445 Titz
Straße, Hausnummer: Ginnstr. 21
Einwohnerzahl: 8.686
Lage (Wohnen): unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)
unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 190,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: Mischgebiet
Geschosszahl: I-II
Grundstücksfläche: 720 m²
Grundstückstiefe: 40 m
Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Marktanpassung: -25 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 564 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wohnhaus: 7,31 €/m² (Spanne: 6,54 – 8,16 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 1668 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 4 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (09/2018-09/2024) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,6 (hoch).
Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz: 2,18 % (Spanne: 0,10 % – 2,70 %)

Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Reihenhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Quelle: Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Mehrere Orte zum Stichtag 22.02.2024. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

Vergleichspreise:**Wohnen** (marktüblich):**2.214 €/m²** (Konfidenzintervall: 1.770 – 2.770 €/m²)

Bemerkungen:

Es wurden 2680 Objekte im Umkreis von 11 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 33 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 5,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 2,2 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base

