

Marktwertschätzung

Erstellt für Tobias Brauchle
Apartment
Anzengruberstraße 13
12043 Berlin





Marktwertschätzung Ihrer Immobilie

Sehr geehrte Mr. Brauchle,
wir freuen uns, Ihnen das Ergebnis der Marktwertschätzung Ihrer Immobilie mitzuteilen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welchen Schätzpreis Ihre Immobilie am derzeitigen Markt erzielen könnte.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Indikation – also um eine rein rechnerische Wertermittlung – handelt. Der vorliegende Wert dient Ihnen als solide Orientierung und ist der erste Schritt zum Verkaufserfolg. Noch genauer ist eine Immobilienbewertung vor Ort mit gemeinsamer Begehung. Vereinbaren Sie hierfür einen persönlichen Beratungstermin mit unseren Immobilienexperten.

Wie wird der Wert einer Immobilie berechnet?

Basis der Indikation sind regionalisierte, adress- und objektbezogene Markt- sowie Transaktionsdaten des größten bankenunabhängigen Dienstleisters für Immobilienbewertungen. Jahrzehntelange Expertise und aktuelle Vergleichswerte – zum Beispiel vergleichbaren registrierten Immobilienverkäufen – ermöglichen die präzise Wertindikation. Jedoch kann auch der beste Bewertungsalgorithmus nicht alle individuellen Vorzüge und Potenziale Ihrer Immobilie erkennen. Dafür benötigen Sie das Fachwissen eines Immobilienspezialisten.

Entdecken Sie das volle Potenzial Ihrer Immobilie

Nutzen Sie unser Angebot für eine professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie von unseren geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung. Für Sie ist dieser Service völlig kostenfrei und Ihnen entstehen keinerlei Verbindlichkeiten. Unsere qualifizierten Immobilienmakler unterstützen Sie gern mit ihren langjährigen Erfahrungen und fundierten Marktkenntnissen. Nach der gemeinsamen Begehung fassen wir alle Informationen übersichtlich in Ihrem persönlichen Bewertungsexposé zusammen.

Jetzt Termin vereinbaren: +49 (0) 30 92094249 | tobias.brauchle@online.de

Mit den besten Grüßen
Tobias Brauchle

1. Auftrag

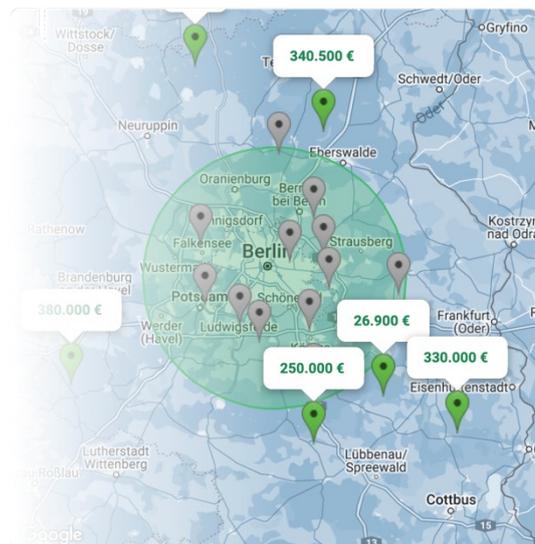
Auftraggeber der Wertermittlung:	Tobias Brauchle
Anlass der Wertermittlung:	Orientierung
Aktenzeichen der Wertermittlung:	IB-JP7n
Datum der Besichtigung:	Eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden.
Wertermittlungsstichtag:	05.04.2025

Verantwortlich:	Tobias Brauchle
E-Mail:	tobias.brauchle@online.de
Telefon:	+49 (0) 30 92094249

2. Umfang der Marktwertschätzung

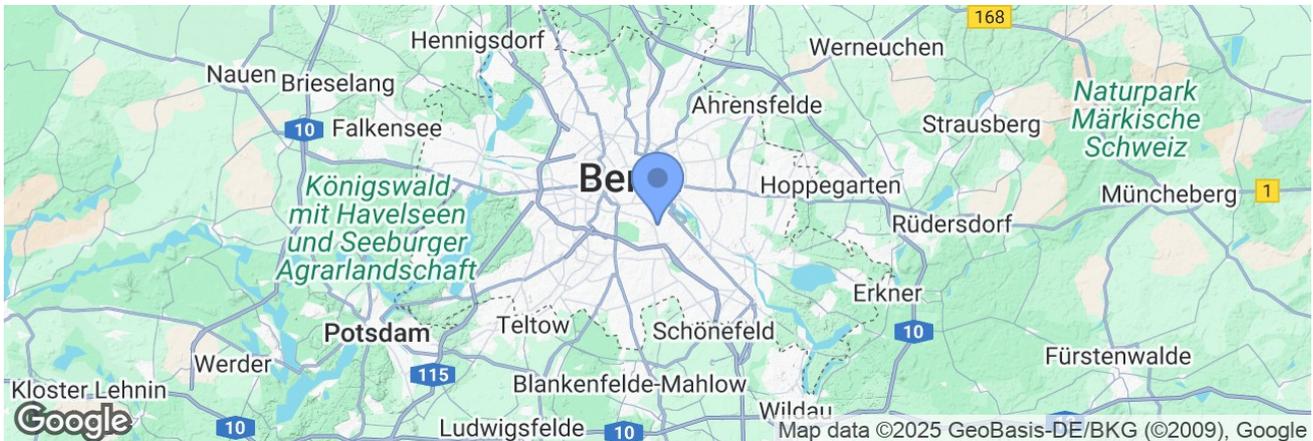
Die Schätzung der Vergleichswertindikation stützt sich auf eine umfangreiche Datenbasis mit über 3,8 Milliarden Datenpunkten aus mehr als 19,7 Millionen Transaktions- und Angebotsdaten. Basierend auf 649 regionalisierten, optimierten Modellen, die durch geprüfte Schätzer eine durchschnittliche Absolutabweichung von weniger als 10% erreichen, wird der Wert automatisch berechnet. Diese Immobilien-

Marktwertschätzung dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten, des baulichen Zustands, der haustechnischen Einrichtungen, der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie der Flächen und/oder Rauminhalte. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert der Immobilie beeinträchtigen.



3. Standort und Umgebung

Stadt: Berlin
Einwohner: 3426354



This lively and vibrant neighborhood offers a rich tapestry of amenities and attractions within a 10-minute walk—a true urban gem in the heart of the city.

For your shopping needs, you'll find the bustling Neukölln Arcaden, featuring a wide array of stores including TK Maxx and Nike Unite Neukölln. Major grocery chains such as MediaMarkt are also conveniently nearby. Diverse dining options range from local favorites like Azzam Restaurant and the unique Knödelwirtschaft SÜD to international delights such as the Jemenitisches Restaurant.

Transport is effortlessly convenient with the Rathaus Neukölln and U Karl-Marx-Straße subway stations, ensuring swift and easy connections to broader Berlin. Whether commuting or exploring, this prime location keeps you connected and mobile.

Education is well-catered for, with the nearby Berlin School of Business and Innovation (BSBI) offering higher education opportunities and local schools contributing to the area's learning environment.

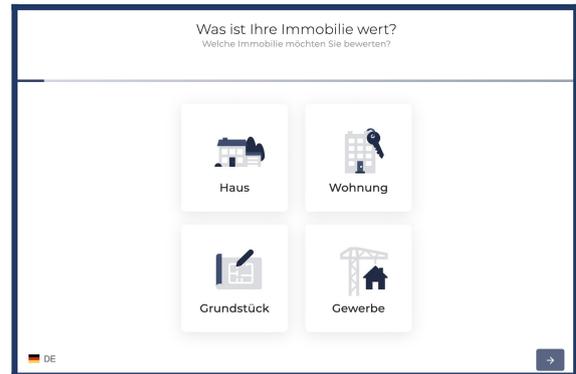
For leisure, unwind at the Stadtbad Neukölln - Berliner Bäder for swimming, or catch an indie film at the distinctive Wolf Kino. Night owls and culture lovers will appreciate venues like the Klunkerkranich, which offers a blend of nightlife and cultural experiences. Cozy cafes and bars such as K-Fetisch and Nathanja & Heinrich add to the neighborhood's inviting and creative atmosphere.

In summary, this area presents a dynamic balance of convenience, culture, and community, making it an excellent place to live and thrive.

4. Ihre Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Apartment

Wohnfläche: 40 m²
Grundstücksfläche: - m²
Zimmeranzahl: 2
Baujahr: 2020
Immobilienstandard: Good
Immobilienzustand: Excellent



5. Ihre Immobilienbewertung

Es kommt auf die Details an. Deshalb kann ein konkreter Wert erst nach einer Besichtigung der Immobilie erfolgen. Unter Berücksichtigung aller verfügbaren wertbeeinflussenden Daten wird der Marktwert zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf:

Möglicher Verkaufspreis

295.647 €

266.082 € - 325.212 €

Möglicher Mietwert: 887 € - 1.084 € / Monat

Quadratmeterpreis: 6.652 €/m² - 8.130 €/m²

Ihre Vorteile – unsere Leistungen



Vernetzt: Wir kennen den regionalen Markt und die Besonderheiten vor Ort.



Qualifiziert: Sie werden von einem professionellen Immobilienmakler zur Immobilienbewertung beraten.



Verlässlich: Mit uns haben Sie ein inhabergeführtes Traditionsunternehmen an Ihrer Seite.



Vorbereitet: Organisation von Besichtigungsterminen und optimale Vorbereitung Ihrer Immobilie für potenzielle Käufer.



Werteorientiert: Eigentümer erhalten kostenfrei eine professionelle Marktpreiseinschätzung in einer persönlichen Immobilienbewertung.



Faktisch: Wir prüfen alle für den Immobilienverkauf relevanten Unterlagen für Sie. Zum Beispiel Grundbuchauszüge, Teilungserklärungen, Bebauungspläne, Energieausweis uvm.



Abgesichert: Möchten Sie eine Immobilie kaufen oder bauen? Wir beraten Sie kompetent bei der Finanzierung, Absicherung und Vorsorge.

6. Urheberrecht und Haftung

6.1 Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung.

6.2 Haftungsausschluss

Wir übernehmen keine Haftung für unzutreffende Angaben durch den Besteller der Marktpreiseinschätzung und dadurch veranlasste Fehler bei den ausgewiesenen Werten. Die gemachten Angaben und berechneten Ergebnisse können nicht die Ortsbesichtigung unserer Immobilienexperten ersetzen. Beim vorliegenden Dokument handelt es sich nicht um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, sondern um eine sorgfältig ausgearbeitete Auswertung. Diese basiert ausschließlich auf den Angaben des Nutzers und der Datenauswertung. Eine entsprechende Überprüfung der Angaben – z.B. durch einen Termin vor Ort – ist nicht erfolgt. Es kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

7. Impressum

Tobias Brauchle
Anzengruberstr. 13, 12043 Berlin
Kostenlose Hotline +49 (0) 30 92094249
tobias.brauchle@online.de / <https://fluss.ai>