

Exposé

Einfamilienhaus in Hürth-Gleuel Freistehendes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-388772**

Einfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ernst-Reuter-Str. 32
50354 Hürth-Gleuel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1949	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	386,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,50 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	205,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für die objektive Preisfindung liegt bereits eine Marktwerteinschätzung von Spenrath Immobilienwerte vom 18.02.2025 vor (siehe Sonstige PDF-Dateien).

Für das kleine Häuschen (32 A) besteht KEIN Denkmalschutz!

Es kann hier neu gebaut oder auch nach entsprechender Renovierung vermietet werden.

In der objektiven Preisfindung geht daher hier nur der Grundstückswert mit ein.

Weitere Hinweise:

- im November 2025 wurde die Ergasheizung generalüberholt
- im Dezember 2025 wurde das Dach kontrolliert und kleinere Reparaturen vorgenommen

Lage

Willkommen in Hürth-Gleuel, einem sehr zentral gelegenen Ort mit einem pulsierenden Leben direkt vor der Haustür.

Um nur einige Möglichkeiten zu nennen:

Wasserburg Gleuel:

Eine barocke Anlage, die ursprünglich im Mittelalter errichtet wurde, mit öffentlich zugänglichen Park.

Bürgerhaus Gleuel:

Ein zentraler Ort für Veranstaltungen, Konzerte und Feste.

Otto-Maigler-See:

Ein nahegelegenes Naherholungsgebiet mit Möglichkeiten zum Baden und Wassersport

Festhalle Gleuel:

Bietet Platz für private Feiern, Tagungen sowie andere Veranstaltungen.

Neben den direkten Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür wie z. B. REWE begeistert Gleuel durch ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, darunter auch Eisdielen, Kaffees sowie Bäckereien.

Schulen und Kitas vor Ort schaffen zudem ideale Bedingungen für Familien.

Gleuel ist ein Stadtteil der Stadt Hürth und liegt östlich davon, nahe der Grenze zu Frechen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	462,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



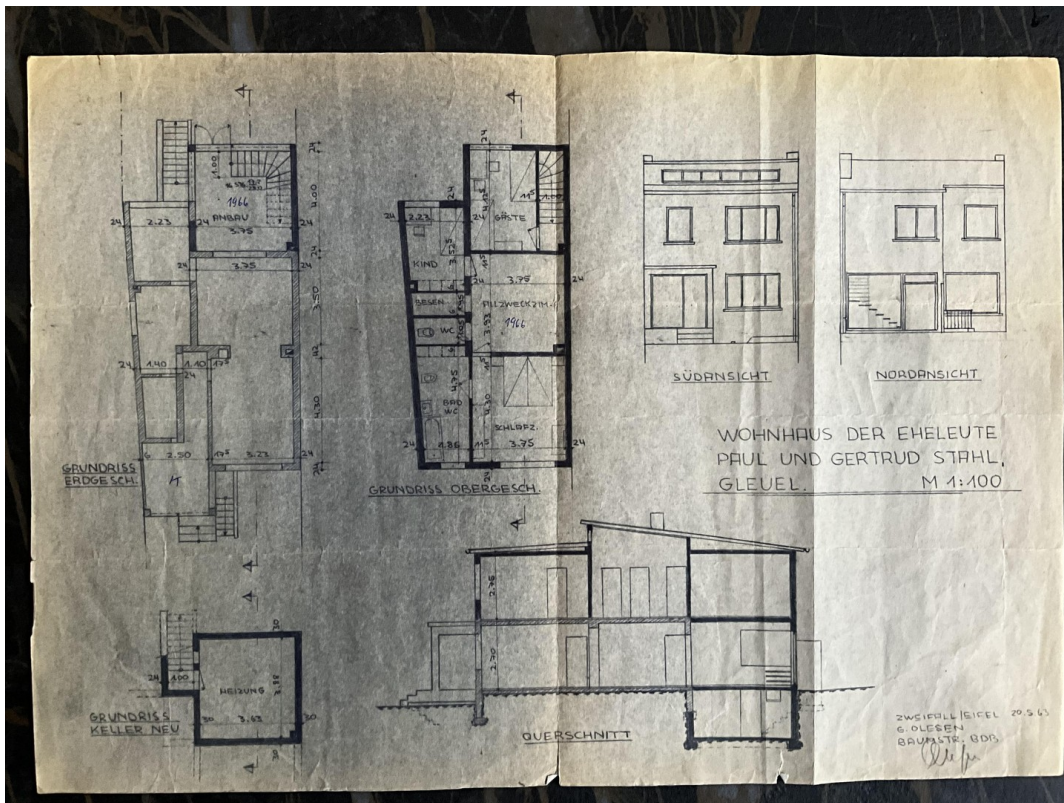
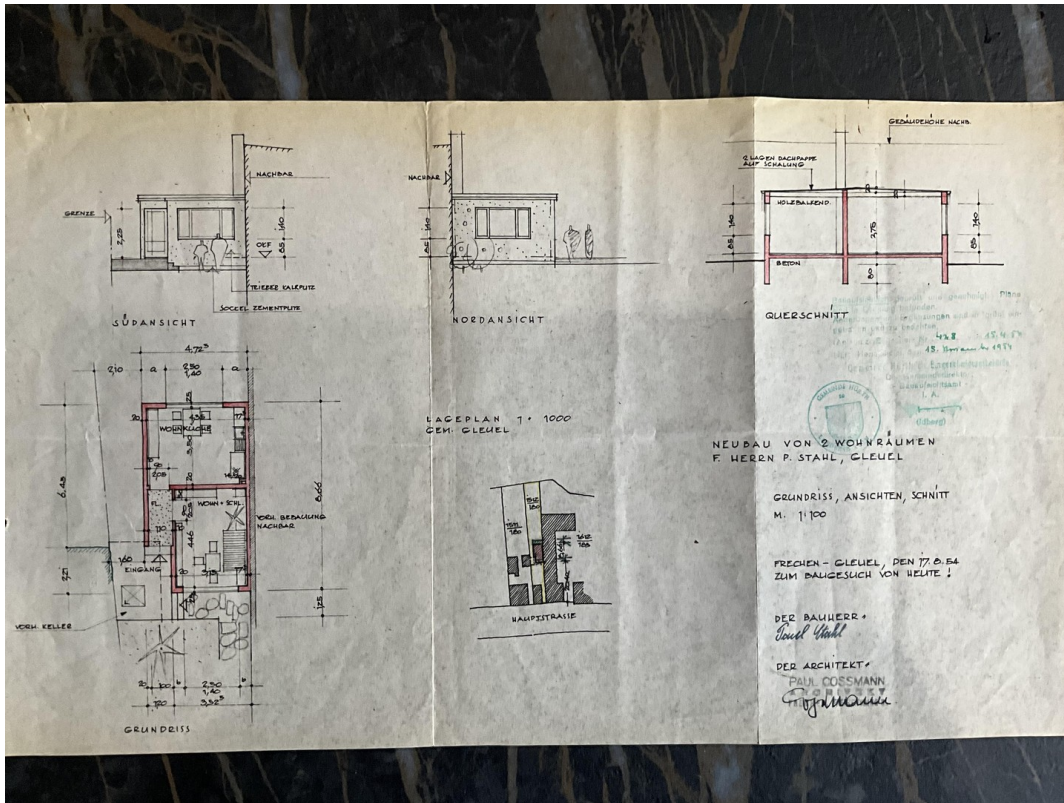
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



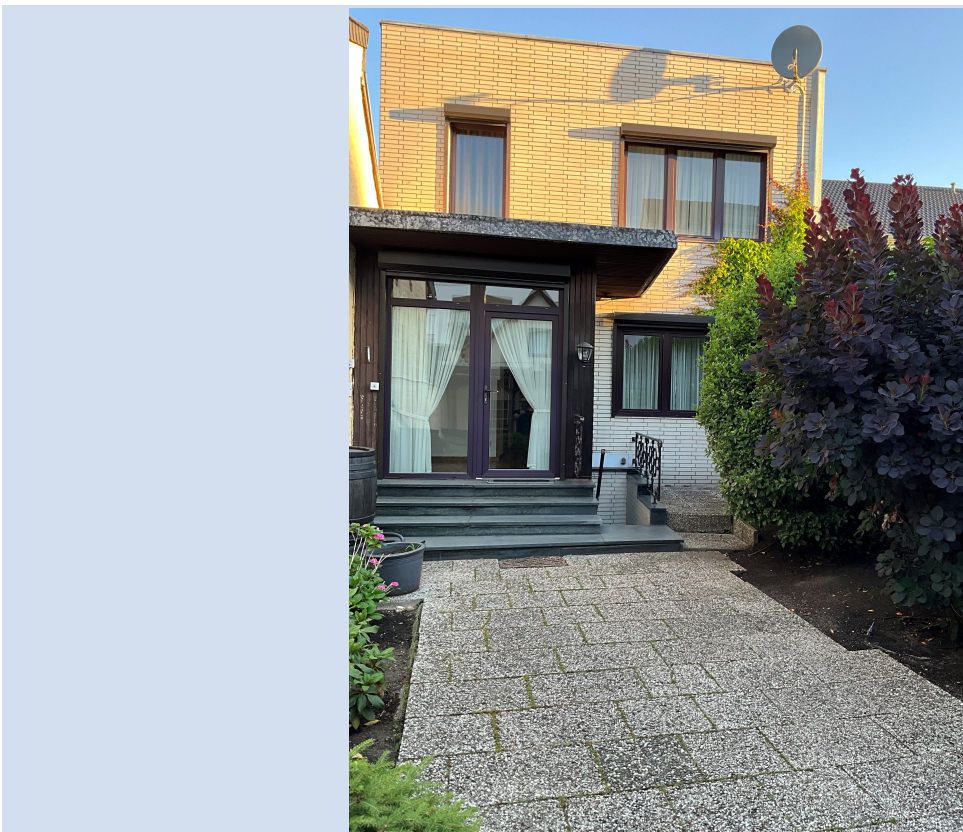
Exposé - Anhänge

1.

Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

50354 Hürth , Rheinl, Ernst-Reuter-Str. 32



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Thomas Spenrath
Anschrift: Ritterstrasse 30, 50354 Hürth

Telefon: 02233-804780
Mobil: 0177-3991217

E-Mail: t.spenrath@netcologne.de
Internet: www.immobilienmaklerhuerth.com

Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

50354 Hürth , Rheinl, Ernst-Reuter-Str. 32

Kunde:

Kundennummer:

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Wertermittlungstichtag: 18.02.2025

Ihre
Immobilien-Preis-Einschätzung

363.900 € bis 402.200 €
(Spanne entspricht $\pm 5,00\%$)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	4
2	Energetische Eigenschaften.....	9
3	Bodenwert	10
4	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert	11
5	Erläuterungen zum Sachwert	12
6	Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert	13
7	Erläuterungen zum Vergleichswert	14
8	Ergebnisübersicht.....	15
9	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen	16
10	Abkürzungsverzeichnis	21
11	Rechtliche Hinweise	23
12	Unterlagenverzeichnis.....	23
13	Anlagenverzeichnis	24
14	Fotos.....	24

1 Objektangaben

Objekt in	50354 Hürth , Rheinl, Ernst-Reuter-Str. 32
Objekt-typ	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)
Ge-schosse	Erd- und Obergeschoss
Dach	Flachdach
Unterkel-lerung	unterkellert
Bau-weise	Massivbauweise
Ausstat-tung	mittel
Objekt-zustand	mittel
Wohnflä-che	131 m ²
BGF	205 m ² (berechnet)
Grund-stücks-fläche	386 m ²
Baujahr	1949
Fiktives Baujahr (nach Moderni-sierung)	1977
Gesamt-nut-zungs-dauer	80 Jahre
Voraus-sichtli-che Rest-nut-zungs-dauer	32 Jahre
Moderni-sierun-gen durchge-führt	ja

Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr
Modernisierung der Fenster	mittel	1995
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	mittel	1980
Modernisierung der Heizungsanlage	mittel	2000
Modernisierung von Bädern	mittel	1990

Modernisierungsgrad geringfügig (0 Punkte)

Garagen/Stellplätze keine

Einliegerwohnung vorhanden nein

Verwendung Eigennutzung

Vermietbarkeit gut

Verwertbarkeit gut

Drittverwendungsfähigkeit gut

Hochwasser GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Lageeinschätzung: gut
Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Lagespezifische Besonderheiten

Infrastruktur (Luftlinie)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gleuel (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kalscheuren (5,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Köln Messe/Deutz (11,3 km)
nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (20,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Jakob-Eißer-Platz (0 km)

Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)

Einrichtung	Entfernung in km
Allgemein_Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(2,4 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(3,2 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(2,5 km)
Realschule	(3,4 km)
Hauptschule	(2,2 km)
Gesamtschule	(2,9 km)
Gymnasium	(2,8 km)
Hochschule	(9,9 km)

Einrichtung	Entfernung in km
DB_Bahnhof	(5,5 km)
Flughafen	(20,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(11,3 km)

Gebietszuordnung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Rhein-Erft-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (38,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hürth, Stadt (2,1 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	60.034	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.643
Haushalte (Gemeinde)	28.184	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.358

Bevölkerungsentwicklung

Änderung zum Vorjahr in %	2019	2020	2021	2022	2023
Bundesland	0,08	-0,12	-0,01	1,18	0,28

Gemeinde	0,11	-0,21	0,48	1,30	0,60
-----------------	------	-------	------	------	------

Bevölkerungsverteilung

Kinder	10.478
Erwerbstätige	37.848
Rentner	11.708

Kaufkraft, Ausländeranteil und Arbeitslosenquote

	Kaufkraft-Index	Ausländeranteil in %	Arbeitslosenquote in %
Quartier	104,1	12,2	6,2
Gemeinde	109,0	13,6	5,8
Bund	100	10,5	6,1

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

ZÜRS Hochwassergefährdung

Hochwassergefährdungsklasse der Objektadresse = GK1

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

Das identifizierte Objekt befindet sich in Gefährdungsklasse 2 (starke Gefährdung).

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

1.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

Restnutzungsdauer – RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

2 Energetische Eigenschaften

2.1 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Heizung	Gasheizung
----------------	------------

3 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	386,00	Ja	490,00	189.140

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bodenwert (gesamt)

189.140 €

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 490,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

3.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandsfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

4 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude	364.092 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)	0 €
Garagen/Stellplätze	€

Neubauwert (gesamt) 364.092 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 145.636 €

+ Außenanlagen 5,00 % 7.281 €

Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen 152.917 €

+ Bodenwert 189.140 €

vorläufiger Sachwert 342.057 €

Marktanpassung 12,00 % 41.046 €

Sachwert (im Volleigentum) 383.103 €

Marktwert auf Basis Sachwertermittlung 383.103 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 145.636 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ²	% BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	205,00	1.518	17,00	364.092	145.636

Bodenwert: 189.140 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	386,00	490,00	189.140

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.13 Erd- und Obergeschoss, Flachdach, unterkellert
Unterkellerungsgrad	25 %
Fiktives Baujahr	1977
Herstellungskosten im Basisjahr	822 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8470 (Stand: 4. Quartal 2024, Wertermittlungsstichtag: 18.02.2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.518 €/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

5 Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

6 Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert

Vergleichspreise Einfamilienhaus (freistehend) **386.581 €**

Vergleichswert (im Volleigentum) **386.581 €**

Marktwert auf Basis Vergleichswertermittlung **386.581 €**

Vergleichspreise

bauliche Anlagen	WNFI. <i>m²</i>	Vergleichspreise in €/m ²		angemessener Preis €/m ² bzw. €/Stk.	gesamt €
		<i>von</i>	<i>bis</i>		
Einfamilienhaus (freistehend)	131,00	2.432	3.579	2.951	386.581

7 Erläuterungen zum Vergleichswert

Vergleichspreise von – bis

Die Vergleichspreise in einer Spanne von – bis stellen den niedrigsten und höchsten Vergleichspreis in €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für Vergleichsobjekte in einer Region dar. Diese stimmen im Hinblick auf ihre Objektmerkmale mit denen der Bewertungsobjekte hinreichend überein. Hierbei sollten Abweichungen der Vergleichsobjekte in Bezug auf die Bewertungsobjekte nicht das Maß dessen überschreiten, was auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als abwegig betrachtet wird. Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsobjekte zu den Bewertungsobjekten kann angenommen werden, wenn sich diese u. a. in ihren Grundstücks- bzw. Objektmerkmalen Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand, Wohn- bzw. Nutzfläche, Grundstückswert und Grundstücksfläche ähneln.

Angemessener Preis

Der angemessene Preis spiegelt denjenigen Preis wider, der für die Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe kann in €/m² der angegebenen Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für das Hauptgebäude, in €/m² der angegebenen WNFI. oder in €/Stk. für Nebengebäude und in €/Stk. für Garagen und Stellplätze erfolgen.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem marktangepassten Wert der Bewertungsobjekte, bei dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt wurden (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert). Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert ergibt sich hierbei aus dem mittleren Wert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Vergleichsobjekten ermittelten (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, atypische Nutzungen, Abweichungen vom abgabenrechtlichen Zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen und besondere noch nicht berücksichtigte Flächen etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung ergibt sich aus dem Vergleichswert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt auf aufgrund von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte primär bei Immobilien unter Eigennutzung und hier insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des vergleichswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

8 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	189.140 €
	Sachwert	383.103 €
	Vergleichswert	386.581 €
<hr/>		
	Ableitung vom Sachwert	383.103 €
<hr/>		
Marktwert (gerundet)		383.000 €

8.1 Erläuterungen zum Endergebnis

Den vorderen Altbestand habe ich bei der Bewertung außen vorgelassen. Hier könnte man entweder modernisieren (1500 € den qm WFL) oder alternativ abreißen was auf das gleiche hinauskommt.

9 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilienpreises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatikturen
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatikturen; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

10 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabegesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

11 Rechtliche Hinweise

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Spenrath Immobilienwerte hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann Spenrath Immobilienwerte nicht vornehmen.

Spenrath Immobilienwerte hat die Immobilie besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtsmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Spenrath Immobilienwerte hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA-Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei Spenrath Immobilienwerte geltend zu machen.

Haftung

Spenrath Immobilienwerte übernimmt keine Haftung für Schäden, die Spenrath Immobilienwerte aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn Spenrath Immobilienwerte handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet Spenrath Immobilienwerte im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der Spenrath Immobilienwerte für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.

Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Spenrath Immobilienwerte nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigten ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

12 Unterlagenverzeichnis

Bezeichnung	Zusatz	angefordert	erhalten	Dokument vom
Researchpaket	Bestellnr. 03255630	06.03.2025	06.03.2025	06.03.2025

13 Anlagenverzeichnis

Fotos:

Haus Ansicht hinteres Gebäude

Haus Ansicht Straße

14 Fotos



