



Ihre exklusive Immobilien-Wertanalyse

Michael
Winterstetter
Immobilien

Ihre exklusive Immobilien- Wertanalyse

Dr.med. Oliver Spanehl
Köpenicker Straße 277



Herzlich willkommen!

Die Bewertung Ihrer Immobilie ist Vertrauenssache. Daher freuen wir uns, dass Sie uns für die fachgerechte Bewertung Ihrer Immobilie und für die Ermittlung des optimalen Verkaufspreises ausgewählt haben.

Sie möchten den bestmöglichen Verkaufspreis?

Wir auch! Darum sind Sie bei uns genau richtig - denn Ihr Wunsch ist unser Ziel. Unser Fokus liegt auf der Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises für Ihre Immobilie sowie eine optimale und professionelle Betreuung von der Besichtigung bis zum Notartermin.

Wir finden den passenden Käufer für Ihre Immobilie.

Wir kennen den Immobilienmarkt und wissen genau, wer als Käufer Ihrer Immobilie in Frage kommt. Auf der Suche

nach einem passenden Käufer können wir als erfahrene Immobilienexperten der Region nicht nur auf die üblichen Vermarktungsinstrumente und unsere Interessenten-Datenbank zurückgreifen, sondern auch auf ein stetig wachsendes regionales Netzwerk.

Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist?

Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, ist es wichtig und notwendig, vorab den Wert Ihrer Immobilie genau zu bestimmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass wirklich alle relevanten Besonderheiten, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen oder sogar steigern, auch bei der Preisfindung berücksichtigt werden. Unsere Immobilien-Wertanalyse ist dabei ein wertvolles Instrument, um den besten Verkaufspreis auch für Ihre Immobilie zu erzielen.

Ihre Vorteile im Überblick

- Individuelle Bewertung durch Experten - fachgerecht gemäß ImmoWertV
- Berücksichtigung aller Besonderheiten Ihrer Immobilie - inklusive Besichtigung
- Ermittlung des besten Verkaufspreises
- Entwicklung einer optimalen Vermarktungs-Strategie für eine zügige und reibungslose Vermarktung
- professionelle Vermarktung Ihrer

Ihr Ansprechpartner

Michael Winterstetter Immobilien



Michael Winterstetter
Am Krusenick 11c
12555 Berlin
Telefon: 01788359381
E-Mail: mw@winterstetter-immobilien.de

**Rufen Sie uns an und wir besprechen
gemeinsam, wie es weitergeht.**

Grundstück

Objektnummer: IWA Lead 8 (SW)

Köpenicker Straße 277

12683 Berlin



Beschreibung und Lage

BAUGRUNDSTÜCK IN BERLIN - BIESDORF

Das Baugrundstück liegt in 1. Baureihe zur Köpenicker Straße in 12683 Berlin Biesdorf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 20m. Eine Bebaubarkeit richtet sich nach §34, Abs.1 BauGB, also in Anlehnung der Bebauung im näheren Umfeld.. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Zwei Geschosse plus Dachgeschoss werden genehmigt. Die Grenzabstände sind mit jeweils 3m, die Abstandsfläche (Grünfläche zum Gehweg) mit 5m einzuhalten.

Die Erschließung ist über die Köpenicker Straße gesichert, d.h. das Flurstück 150 ist hinsichtlich Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erschlossen.

Das Grundstück befindet sich in einem gepflegten Zustand! Ein kleines, gut ausgestattetes Gartenhaus ist Bestandteil dieser Bewertung..

LAGE

Das Flurstück liegt im südlichen Teil Biesdorfs. In direkter Nachbarschaft liegt der Bezirk Köpenick. Die öffentliche Verkersanbindung und die Infrastruktur sind als sehr gut zu beurteilen.

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Winterstetter Immobilien
Michael Winterstetter

Am Krusenick 11c
12555 Berlin

Telefon: 01788359381
mw@winterstetter-immobilien.de

Bewertung der Immobilie

Die Bewertung der Immobilie wurde nach den vorgeschriebenen Richtlinien der ImmoWertV durchgeführt. Dabei wurden die offiziell anerkannten Verfahren zur Berechnung eines Sachwertes (NHK 1914 inklusive Berechnung des fiktiven Baujahrs gem. NHK 2010) bzw. Ertragswertes angewendet. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich vornehmlich nach der Objektart sowie nach der voraussichtlichen künftigen Nutzung der Immobilie (ertragswirtschaftliche Absicht oder Selbstnutzung). Sachwert- und Ertragswertverfahren werden auch bei der Ermittlung eines Beleihungswertes (Ableitung des Verkehrswertes) zur Festlegung der Finanzierungsbedingungen bei Finanzierung der Immobilie angewendet. Falls ein Vergleichswert vorliegt, kann dieser mit dem hier berechneten Quadratmeterpreis zur Plausibilisierung abgeglichen werden. Ein Vergleichswert ist ein statistisch ermittelter Durchschnittswert von vergleichbaren verkauften Immobilien aus der Region, die von den Gutachterausschüssen im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Wegen zu großer Werteabweichungen wird eine Plausibilisierung durch Vergleichsimmobilien nur bei Eigentumswohnungen empfohlen. Hinweise: Der ermittelte Sach- oder Ertragswert muss nicht einem möglichen Verkaufspreis entsprechen, sondern sollte lediglich als Hilfestellung für die Festlegung eines marktgerechten Verkaufspreises herangezogen werden. Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein gerichtsfestes Gutachten.

Bodenwert

Bauland (Vorderland)	668 m ²	440.880 €
Gartenland (Hinterland)	0 m ²	0 €
		440.880 €

Sachwert* (vorläufig) 440.880 €

Sachwert* *nach Wertanpassung 0%* **440.880 €**

Quadratmeterpreis *je m² Grundstücksfläche* 660 €

**Empfohlener
Verkaufspreis
440.880 €**

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Winterstetter Immobilien
Michael Winterstetter

Am Krusenick 11c
12555 Berlin

Telefon: 01788359381
mw@winterstetter-immobilien.de

Bewertungsgrundlagen

Der Wert Ihrer Immobilie ist individuell und wird von den aufgeführten Merkmalen maßgeblich bestimmt. Weitere uns bisher nicht bekannte Faktoren können den Wert Ihrer Immobilie jedoch beeinflussen. Die Immobilien-Wertanalyse wird erstellt auf Grundlage der Angaben zur Immobilie, die uns bisher von Ihnen vorliegen. Wir bitten Sie, die Objektangaben bei Durchsicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und uns fehlerhafte oder fehlende Angaben mitzuteilen. Ein marktgerechter Verkaufspreis sollte erst nach Besichtigung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren bestimmt werden.

Objektart:	Baugrundstück
Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren
Bodenrichtwert:	660 €/m²

* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Winterstetter Immobilien
Michael Winterstetter

Am Krusenick 11c
12555 Berlin

Telefon: 01788359381
mw@winterstetter-immobilien.de

Fotodokumentation



* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Winterstetter Immobilien
Michael Winterstetter

Am Krusenick 11c
12555 Berlin

Telefon: 01788359381
mw@winterstetter-immobilien.de

Michael Winterstetter Immobilien

Objekt-Nr.: IWA Lead 8 (SW), erstellt am 22.05.2023



* Bei der vorliegenden Immobilien-Wertanalyse handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB.

Ihr Ansprechpartner

Winterstetter Immobilien
Michael Winterstetter

Am Krusenick 11c
12555 Berlin

Telefon: 01788359381
mw@winterstetter-immobilien.de

Wie geht es weiter?

Sie haben Fragen zur Immobilien-Wertanalyse oder zum ermittelten Wert Ihrer Immobilie?

Dann rufen Sie uns an – wir erläutern Ihnen gerne alle Berechnungsschritte und erklären Ihnen, wie der Wert Ihrer Immobilie berechnet wurde.

Sie denken, dass der Wert oder der empfohlene Verkaufspreis nicht angemessen ist?

Auch dann sollten Sie uns anrufen! Denn auch wir möchten, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis verkauft wird. Sollte es also Fakten geben, die uns bisher nicht bekannt sind und die den Wert Ihrer Immobilie verändern können, dann sollten und müssen diese selbstverständlich bei einer Bewertung berücksichtigt werden. In diesem Falle geben Sie uns bitte Rückmeldung und wir überarbeiten die Immobilien-Wertanalyse gerne für Sie.

Sie sind noch unsicher?

Falls Sie noch unsicher sind, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen sollen oder nicht, mit oder ohne Makler (oder einem anderen Makler), dann geht es Ihnen wie vielen Eigentümern in dieser Situation. Denn schließlich geht es um Ihre Immobilie und um viel Geld – Ihr Geld – daher ist jetzt Besonnenheit gefragt.

Aber auch bei solchen Unsicherheiten stehen wir Ihnen gerne neutral beratend zur Seite. Denn eine übereilte Handlung, wie z.B. ein privater Verkaufsversuch oder ein "Pokern" mit mehreren Maklern kann schwerwiegende

Folgen für Sie haben: Sie erhalten bei Verkauf wesentlich weniger für Ihre Immobilie, als mit Hilfe eines seriösen Maklers! Warum das so ist:

Was kann bei falscher Vermarktung passieren?

Dies ist ein in der Immobilienbranche bekanntes Phänomen der Preisbildung. Wird eine Immobilie mit viel zu hohem Preis z.B. im Internet angeboten, muss durch die zu geringe Nachfrage häufig der Preis nach unten korrigiert werden. Dies erkennt der interessierte Beobachter und wartet ab, bis der Angebotspreis weiter sinkt. Somit verlängert sich die Vermarktungszeit erheblich! Zudem erkennt er Ihre missliche Lage und wird bei Verkaufsgesprächen mit großer Wahrscheinlichkeit den Preis nochmals weiter nach unten verhandeln. Daher ist die optimale Preisfindung der wichtigste Schritt für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

Nun sind Sie gefragt:

Entscheiden Sie sich für den richtigen Weg!

Den ersten Schritt haben Sie gut entschieden: Sie halten eine wertvolle Immobilien-Wertanalyse eines Experten in den Händen, kennen nun den Wert Ihrer Immobilie und unsere Verkaufspreisempfehlung. Alle weiteren Schritte und Fragen besprechen wir gerne mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch – die finale Entscheidung treffen selbstverständlich Sie!

Sie haben noch Fragen?

Dann rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Die nächsten Schritte?

- Klärung aller offener Fragen
- Besichtigung Ihrer Immobilie mit Fotoshooting
- Festlegung des Angebotspreises
- Abstimmung des Maklervertrags
- Zusammenstellung und Aufbereitung aller notwendigen Unterlagen
- Erstellung und Abstimmung des Exposés
- Erstellung und Abstimmung der optimalen Verkaufsstrategie

Ihr Ansprechpartner

**Michael
Winterstetter**
Immobilien



Michael Winterstetter
Am Krusenick 11c
12555 Berlin
Telefon: 01788359381
E-Mail: mw@winterstetter-immobilien.de

**Rufen Sie uns an und wir besprechen
gemeinsam, wie es weitergeht.**

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot von Michael Winterstetter (Immobilienmakler in Berlin) und das von ihm erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte und Angaben gefertigt worden.

Unser Unternehmen überprüft nicht die vom Anbieter erhaltenen Informationen auf deren Richtigkeit, es sei denn, wir werden gesondert mit der Einholung von Auskünften und der Überprüfung der Objektangaben beauftragt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der von dem Auftraggeber stammenden Angaben, mit denen wir den Nachweis oder die Vermittlung betreiben, ist der Anbieter auch gegenüber Dritten verantwortlich.

Das Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den das Immobilienangebot weitergegeben wird, den Vertrag abschließt.

Provision

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages und der Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte. Unser Anspruch auf Maklerprovision entsteht, sofern durch die beauftragte Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt.

Des Weiteren ist der Provisionsanspruch entstanden und fällig, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss des Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde und der Höhe nach bestehen, auch wenn ein Vertragsteil von dem vermittelnden Vertrag aufgrund eines gesetzlichen Rechts zurücktritt, kündigt oder das vereinbarte Entgelt nach Vertragsabschluss mindert.

Verhandlungen

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über unser Unternehmen einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf unser Unternehmen Bezug zu nehmen und der zuständige Ansprechpartner von uns über das Ergebnis zu informieren. Eine Innenbesichtigung darf nur im Einvernehmen mit uns und der Anbieterseite vorgenommen werden.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, unserem Unternehmen unverzüglich mitzuteilen, mit wem und zu welchen Konditionen der beabsichtigte Vertrag zustande kommt. Uns ist unmittelbar nach Vertragsabschluss eine Abschrift des Vertrages vorzulegen.

Wird unser Unternehmen beauftragt, einen Kaufvertragsentwurf durch einen Notar anzufertigen und kommt ein Kaufvertrag aus Gründen nicht zustande, die eine Vertragsseite zu vertreten hat, so hat diese die angefallenen Notarkosten zu tragen.

Der Auftraggeber beauftragt unser Unternehmen sämtliche das Objekt betreffende behördlichen Akten, einschließlich des Grundbuches samt Nebenakten einzusehen und Unterlagen und Auskünfte anzufordern. Die Bevollmächtigung gilt bis sechs Monate nach Beendigung des Auftragsverhältnis.

Vorkenntnis. Ist dem Angebotsempfänger unser Angebot bereits bekannt, ist dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unserem Unternehmen mitzuteilen. Erfolgt keine Mitteilung, wird davon ausgegangen, dass keine Vorkenntnis vorliegt.

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Berlin als Gerichtsstand vereinbart.

Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Berlin als Gerichtsstand vereinbart.

Auftraggeber

Michael Winterstetter
Immobilienmakler
Am Krusenick 11c
12555 Berlin