



Dank professioneller Immobilienbewertung einen angemessenen Preis erzielen

Die Schmitz ImmobilienPartner GmbH unterstützt Eigentümer kompetent beim Verkauf

Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen möchten, sollten weder einen zu hohen noch einen zu niedrigen Verkaufspreis ansetzen. Darauf weist Saskia Schmitz, Geschäftsführerin der Schmitz ImmobilienPartner GmbH mit Sitz in Siegburg, hin. Ansonsten könne es passieren, dass Eigentümer ihre Immobilie unter Wert verkaufen.

Wie viel ist meine Immobilie wert? Diese Frage sollten sich Eigentümer stellen, bevor sie verkaufen. "Ein zu hoch angesetzter Preis kann dazu führen, dass sich potenzielle Kaufinteressenten für eine vergleichbare Immobilie entscheiden, die zu einem niedrigeren Preis verkauft wird", sagt Saskia Schmitz, Geschäftsführerin der Schmitz ImmobilienPartner GmbH. Kaufinteressenten informieren sich heutzutage in den Medien vorab über den Wert einer Immobilie und stöbern durch potentielle Vergleichsangebote. So erhalten die angehenden Eigentümer ein Gefühl für den Markt und können zu teuer angebotene Immobilien schnell erkennen. Dadurch kann es vorkommen, dass Immobilien, die preislich zu hoch angesetzt wurden, oft länger am Markt verweilen.

"Aber auch ein zu niedrig angesetzter Preis kann sich ungünstig auf den Verkaufsprozess auswirken", weiß Saskia Schmitz aus Erfahrung, "Kaufinteressenten vereinbaren in diesen Fällen erst gar keinen Besichtigungstermin, da sie versteckte Mängel vermuten". Damit Eigentümer nicht unter den Folgen eines zu hohen oder zu niedrig angesetzten Verkaufspreises leiden, bietet Schmitz ImmobilienPartner diesen eine professionelle Wertermittlung an.

Bei dieser werden nicht nur Faktoren wie die Mikro- und Makrolage untersucht, die das nähere und weitere Umfeld einer Immobilie beschreiben, sondern beispielsweise auch das Alter und der Zustand der Immobilie. Für die genaue Wertermittlung und die damit einhergehende Verkaufspreisfestlegung kommen in Deutschland - je nach Objekt - drei Verfahren zum Einsatz. Diese drei Verfahren werden von den Maklerinnen der Schmitz ImmobilienPartner GmbH kompetent durchgeführt: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem Vergleich ähnlicher Objekte, die idealerweise in einem ähnlichen Zeitraum veräußert werden. Die Immobilien sollten also beispielsweise in Lage und Beschaffenheit sehr vergleichbar sein. Die Schmitz ImmobilienPartner GmbH zieht bei diesem Verfahren häufig Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sowie eigene Statistiken zum Vergleich heran. Dabei gilt es jedoch, auf feine Unterschiede zu achten und entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren dient der Bewertung von vermieteten Liegenschaften, die Ertrag erzielen. Dieser Wert besteht u. a. aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem eigentlichen Ertragswert, welcher sich aus der erzielten Mieteinnahme errechnet. Weiter sind die Bodenwertverzinsung, der Reinertrag und der Vielfältiger beispielhaft zu nennen, welche ebenfalls in die Berechnung mit einfließen und letztlich das Gesamtergebnis des Ertragswerts bilden.

Das bevorzugte Wertermittlungsverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist das Sachwertverfahren. Es kalkuliert die zu erwartenden Kosten, die bei einem Wiederaufbau der Immobilie anfallen würden. Dieses Verfahren basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und auf den Wertermittlungsrichtlinien (WertR), welche die Grundlage der Immobilienbewertungsverfahren bilden. Beim Sachwertverfahren sind sämtliche Objekteigenschaften genau zu bestimmen. Beispielhaft zu nennen sind hier der Bodenwert, die Grundstücksgröße und Bebaubarkeit, die Wohnfläche/Kubatur und das Baujahr. Auch die Außenanlagen und eventueller Instandhaltungsrückstau genauso wie die restliche Nutzungsdauer der Immobilie müssen hier berücksichtigt werden.

In der Praxis ist nicht nur ein Bewertungsverfahren immer das richtige. Oft ist auch eine Kombination aus mehreren Verfahren absolut sinnvoll.

"Eigentümer, die mit uns verkaufen, beraten wir gerne über diese Verfahren und erklären anschließend persönlich den optimalen Verkaufspreis", so Saskia Schmitz, "denn wir streben für unsere Eigentümer eine zügige Abwicklung in Zusammenhang mit einem angemessenen Verkaufserlös an".

Mehr Informationen zum Thema Wertermittlung oder auch zu Immobilien Siegburg , Immobilienmakler Hennef , Immobilienmakler Lohmar und mehr gibt es auf <https://www.schmitz-ip.de/>.

Pressekontakt

wavepoint GmbH & Co. KG

Frau Maren Tönisen
Josefstraße 10
51377 Leverkusen

<https://wavepoint.de>
info@wavepoint.de

Firmenkontakt

Schmitz ImmobilienPartner GmbH

Frau Saskia Schmitz
Am BrauhoF 4
53721 Siegburg

<https://schmitz-ip.de>
info@schmitz-ip.de

Die Schmitz ImmobilienPartner GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Siegburg, das im Jahr 2017 von Saskia Schmitz gegründet wurde. Diana Schmitz ist Gesellschafterin des Unternehmens. Das Unternehmen hat sich unter anderem auf den Verkauf und die Vermietung von

Wohnanlagen im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen spezialisiert - speziell in Siegburg, Lohmar und Hennef. Auch in Spanien sind Saskia und Diana Schmitz im Immobiliengeschäft aktiv - dort vermitteln sie in Jávea an der Costa Blanca mit der Javea Online S.L- CostaBlancaExclusive Auslandsimmobilien zum Kauf.