

ImmoWertReport



Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Jan Carsten Auras



Ballindamm 27
20095 Hamburg



info@auras-immobilien.de



+49 40 2000 77 88



-

Erstellt von: Jan Carsten Auras

03. Juli 2026

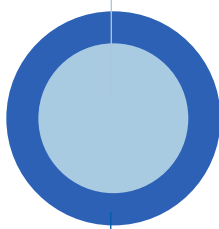


Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 2009

Wohnfläche: 122 m²
gemäß Nutzerangaben

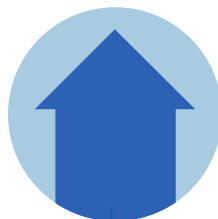
Langstücken 8B
22113 Oststeinbek

Minimaler Preis
481.000 €



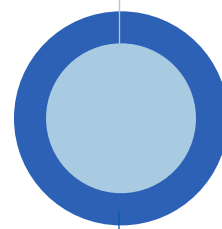
660.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

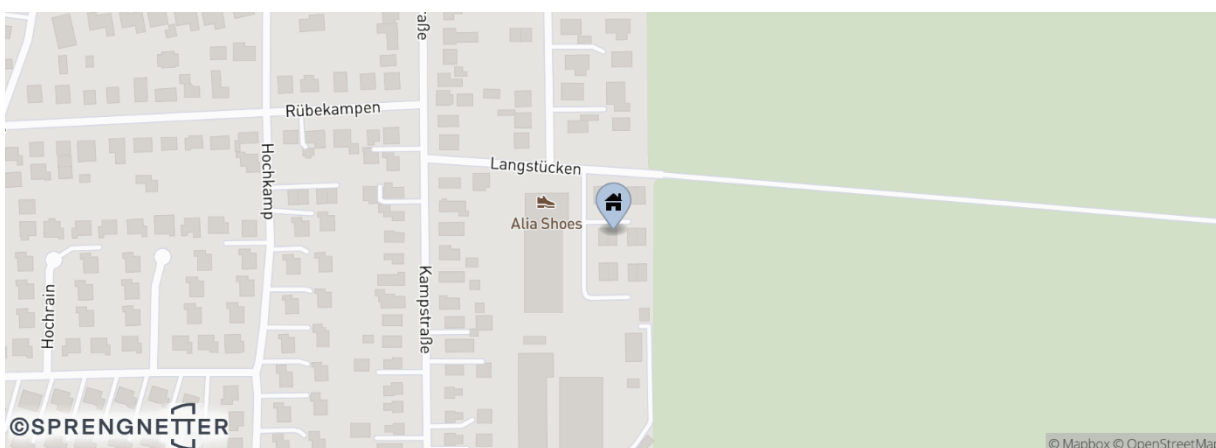


+6,1 %
2025-2026

Minimale Miete
1.819 €



2.377 €
Maximale Miete



Langstücken 8B
22113 Oststeinbek

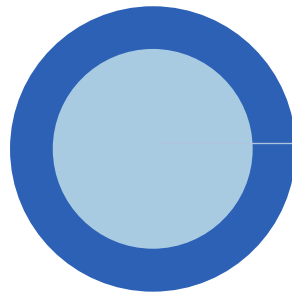
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichs-kaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
481.000 €
3.943 €/m²

Maximaler Preis
660.000 €
5.410 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
458.000 €
3.754 €/m²



mittel
522.000 €
4.279 €/m²



gehoben
557.000 €
4.566 €/m²



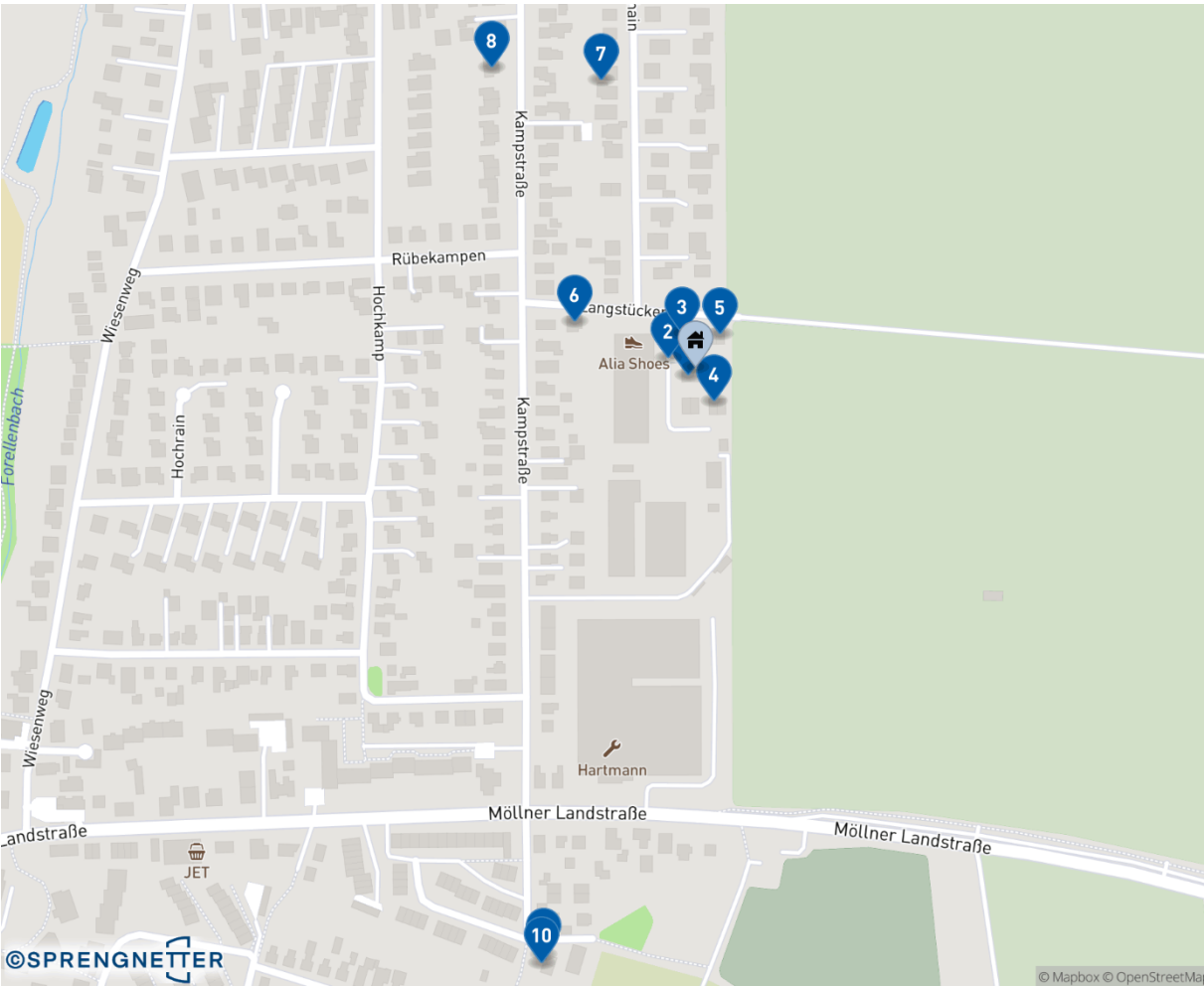
stark gehoben
605.000 €
4.959 €/m²

Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

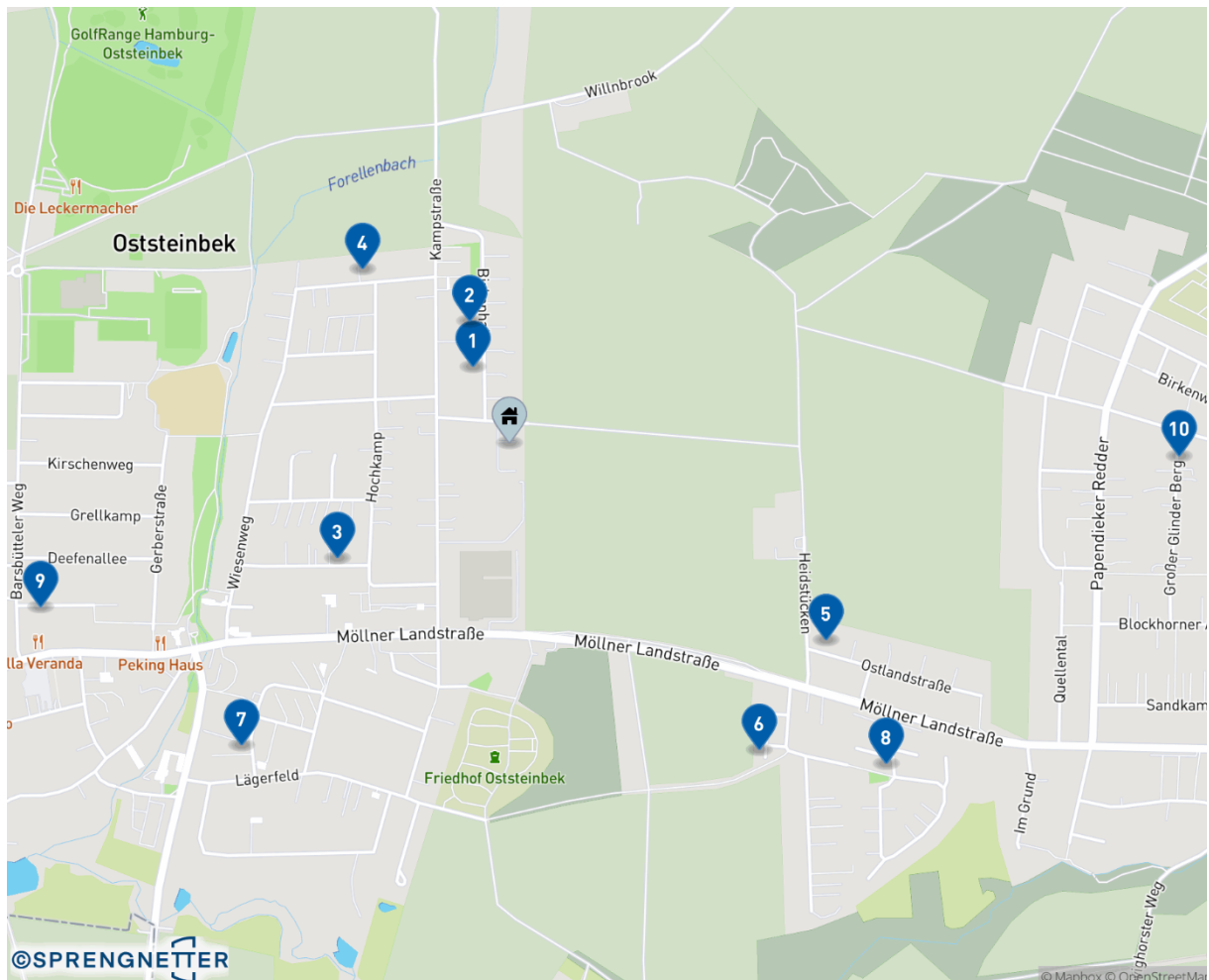
Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	5.721 €/m²	2026	ca. 0 m	Doppelhaus	2007	122 m²	287 m²	stark gehob.	
2	4.008 €/m²	2024	ca. 0 m	Doppelhaus	2007	121 m²	389 m²	mittel	
3	4.960 €/m²	2025	ca. 50 m	Doppelhaus	2010	126 m²	349 m²	k. A.	
4	3.643 €/m²	2017	ca. 50 m	Doppelhaus	2008	126 m²	380 m²	k. A.	
5	4.722 €/m²	2025	ca. 50 m	Doppelhaus	2006	126 m²	343 m²	k. A.	
6	3.685 €/m²	2025	ca. 100 m	freistehend	1984	149 m²	588 m²	k. A.	
7	6.360 €/m²	2021	ca. 250 m	freistehend	2014	125 m²	500 m²	gehoben	
8	3.857 €/m²	2026	ca. 300 m	Doppelhaus	1966	119 m²	615 m²	mittel	
9	4.750 €/m²	2026	ca. 500 m	Doppelhaus	1988	100 m²	438 m²	k. A.	
10	4.897 €/m²	2026	ca. 500 m	Doppelhaus	1988	97 m²	454 m²	k. A.	



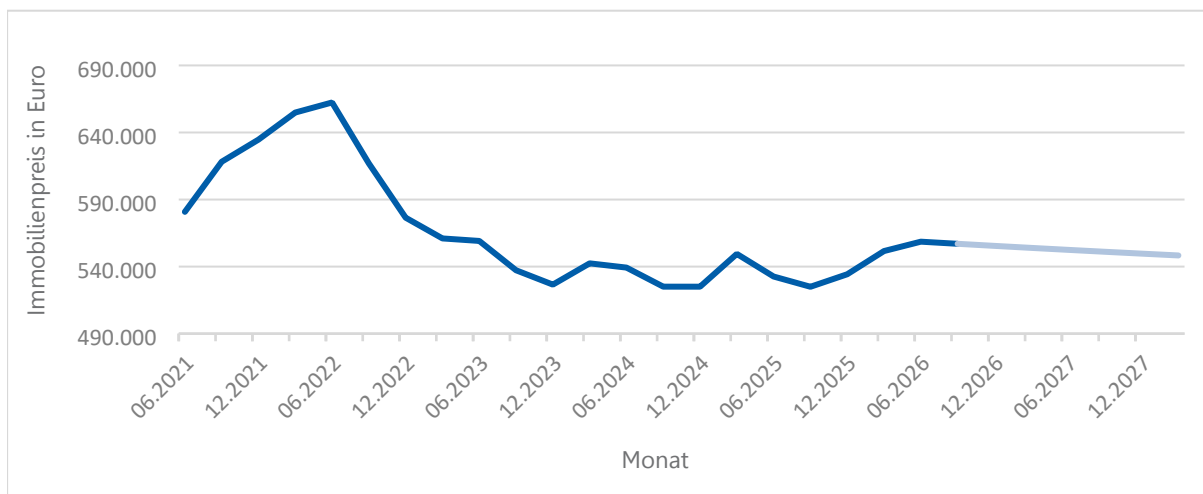
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	13,57 €/m²	2026	ca. 150 m	Doppelhaus	2016	140 m²	350 m²	gehoben	■■■■■
2	10,38 €/m²	2017	ca. 250 m	Doppelhaus	k. A.	130 m²	345 m²	k. A.	■■■
3	15,60 €/m²	2026	ca. 400 m	Doppelhaus	2017	125 m²	495 m²	k. A.	■■■
4	17,50 €/m²	2024	ca. 450 m	Doppelhaus	2022	120 m²	300 m²	gehoben	■■■
5	16,79 €/m²	2025	ca. 750 m	Doppelhaus	2025	140 m²	400 m²	gehoben	■■■
6	13,57 €/m²	2025	ca. 750 m	Reihenendh.	2012	129 m²	300 m²	gehoben	■■■
7	11,84 €/m²	2018	ca. 800 m	Reihenmittelh.	1977	114 m²	264 m²	k. A.	■■■
8	17,73 €/m²	2026	ca. 950 m	Reihenmittelh.	2009	141 m²	151 m²	gehoben	■■■■
9	10,34 €/m²	2017	ca. 950 m	Doppelhaus	1993	145 m²	361 m²	gehoben	■■■■■
10	13,68 €/m²	2017	ca. 1.300 m	freistehend	k. A.	118 m²	357 m²	gehoben	■■

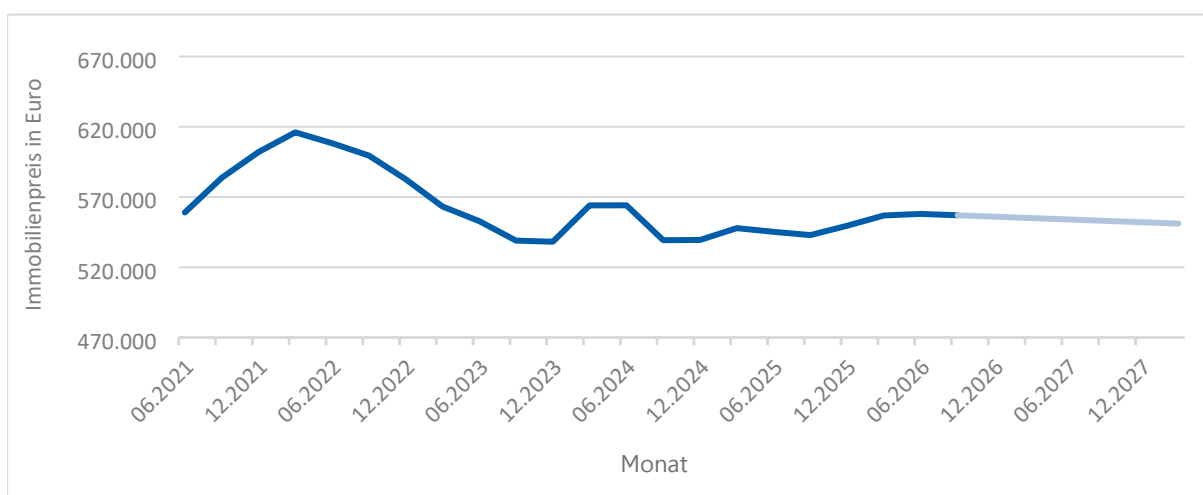


Wertentwicklung

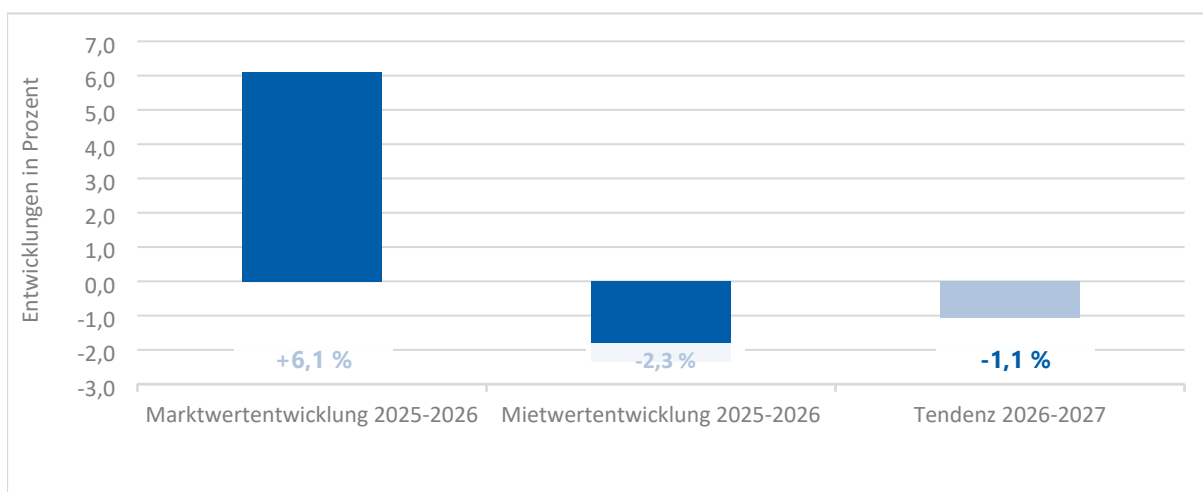
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region Region Oststeinbek/Billbrook



Wertentwicklung in dem Bundesland Schleswig-Holstein



Entwicklungen im letzten Jahr in der Region Region Oststeinbek/Billbrook



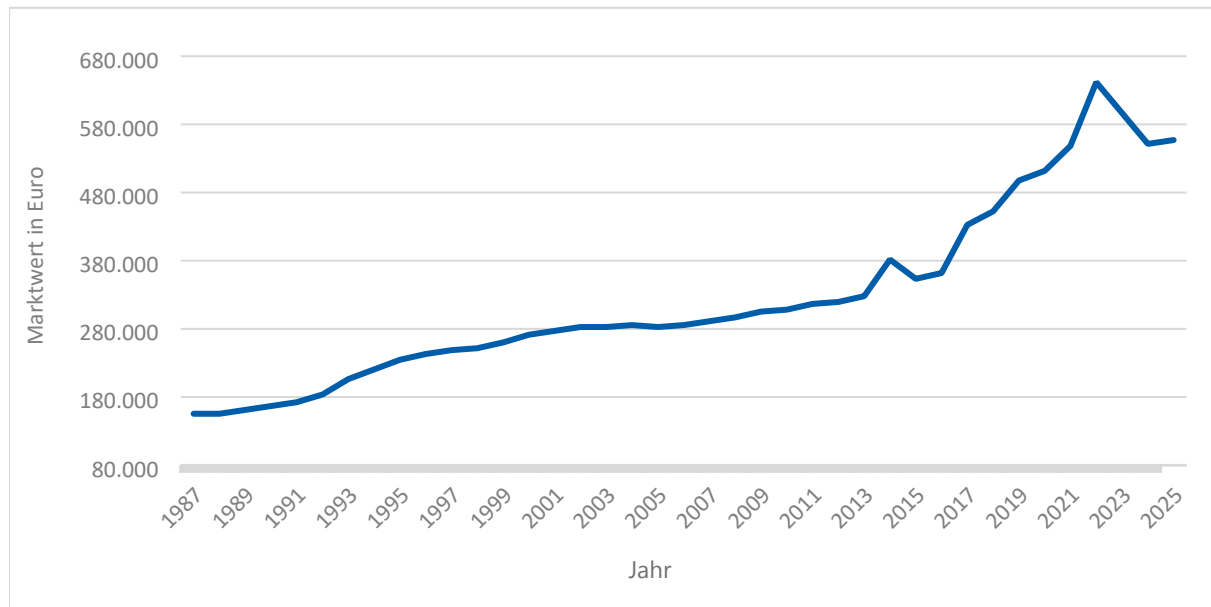
Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 39 Jahren haben sich
gemäß Sprengnetter Immo-

bilienmarktmonitoring (S-IM) die
Marktpreise vergleichbarer Immobi-

lien in der Sprengnetter-Auswerte-
region wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreisentwicklung in Region Oststeinbek/Billbrook



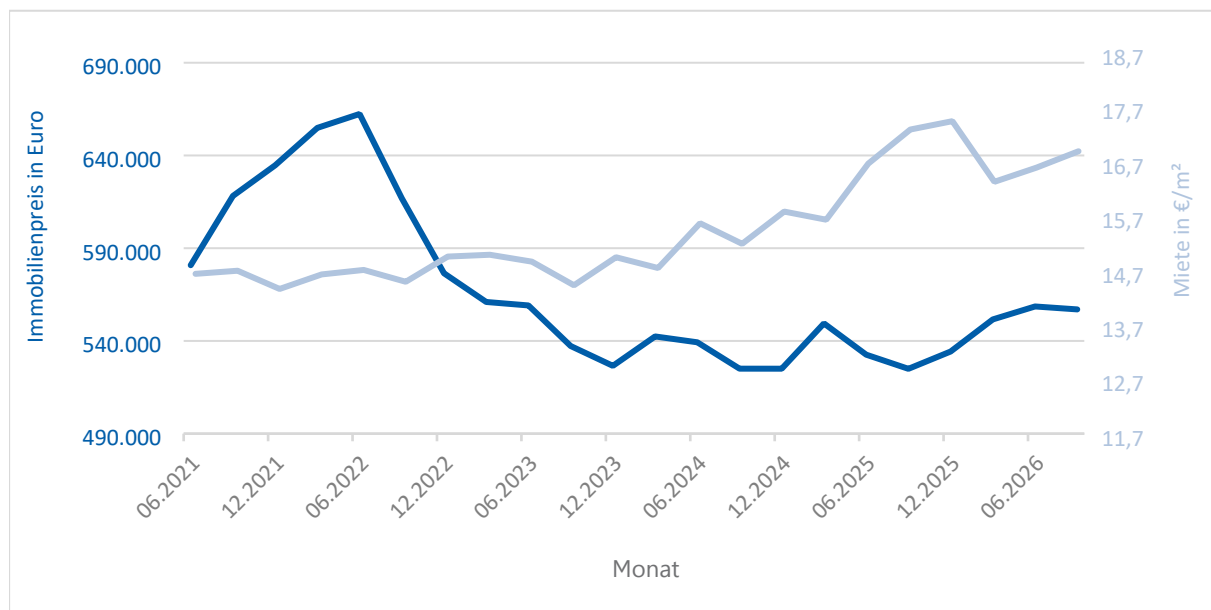
Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich
die Immobilienpreise wie folgt in

Region Oststeinbek/B entwickelt.
Die durchschnittliche Entwicklung

von Mietpreis und Marktpreis der
letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region Region Oststeinbek/Billbrook



Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren

abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Millionen aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über 9 Milliarden Objektinformationen zur Verfügung.



2 Mio.

Kaufpreise



10 Mio.

Kaufpreisangebote



17 Mio.

Mieten



9 Mrd.

Objektinformationen

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox und deren bereitgestellten Datengrundlagen basierend auf dem Datenmaterial von OpenStreetMaps.

Datenquellen:

<https://www.mapbox.com/about/maps>.
<http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt. Von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
 Sprengnetter-Campus 1
 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
 Deutschland

Geschäftsführung:

Jan Sprengnetter, Dr. Christoph Peitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.

T +49 (0) 2641 9130 0
 F +49 (0) 2641 9130 1010
 M info@sprengnetter.de

Platz für Notizen