



Küstenkojen
IMMOBILIENKONTOR

Objektpräsentation

Brarupholz 9, 24392 Scheggerott

Herzlich willkommen Frau Peters



Los Geht's

WAS SIE HEUTE ERWARTET

1

Über Uns

2

Ihre Immobilie

3

Marktpreiseinschätzung

4

Unsere Leistungen

5

Weiteres Vorgehen





Über Uns

KÜSTENKOJEN IMMOBILIENKONTOR

Unser Fokus liegt auf Schleswig-Holstein und seinen Ortschaften in Wassernähe. Hier sind wir zu Hause und hier kennen wir uns aus.

Unser Team ist bunt an Charakteren und Erfahrungen. Jeder bringt seine individuellen Stärken ein. Was uns alle vereint, ist die Liebe zu unserer Heimat und die Nähe zur Region, ebenso Empathie, unsere norddeutsche Ehrlichkeit und authentische Art.

Natürlich und persönlich nehmen wir uns Ihren Wünschen an. Denn wir leben Immobilien!



Ihre Immobilie

AUF EINEN BLICK



BRARUPHOLZ 9, 24392 SCHEGGEROTT

IN ZAHLEN UND FAKTEN

Objektart:	Zweifamilienhaus
Wohnfläche:	250 m ²
Nutzfläche:	106 m ²
Grundstücksgröße:	4.285 m ²
Carport/Stellplätze	1 Garage, 2 Außenstellplätze
Anzahl Zimmer:	10
Baujahr:	1874
Heizungsart:	Gas Zentral/ Ofen
Besonderheiten:	Parkartiges Grundstück Eigener Brunnen Hochwertiger, individueller Innenausbau Sehr gepflegte Wohnumgebung



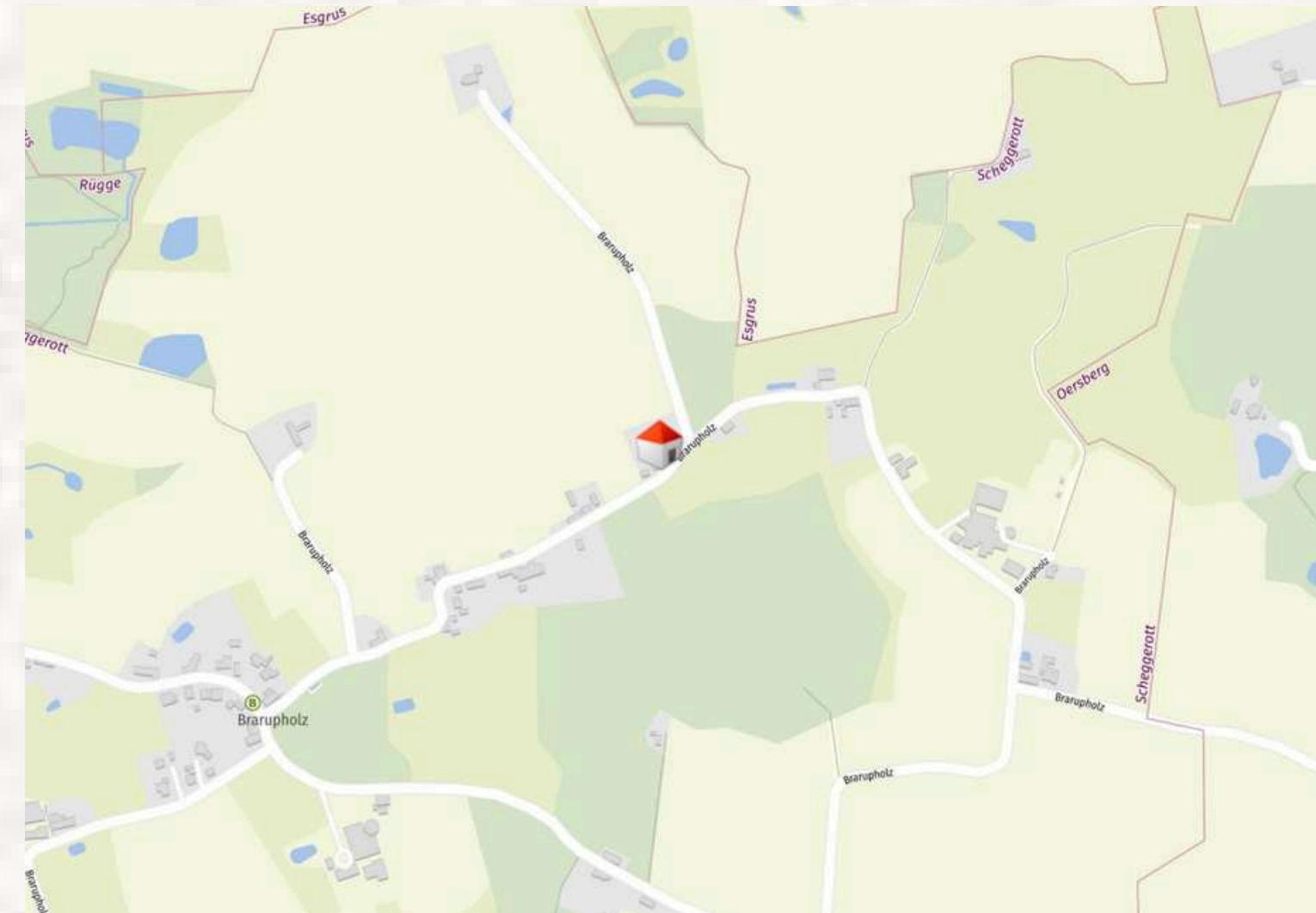
Ihre Immobilie

AUF EINEN BLICK

INFRASTRUKTUR

Diese Institutionen befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

- Fernbahnhof 5,78 km
- Bushaltestelle 5,82 km
- Kindergarten 1,56 km
- Grundschule 4,13 km
- Hauptschule 8,8 km
- Autobahn 31,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten 8,8 km



BRARUPHOLZ 9, 24392 SCHEGGEROTT



Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN



EINGANG



KÜCHE



BLICK AUF EINGANG

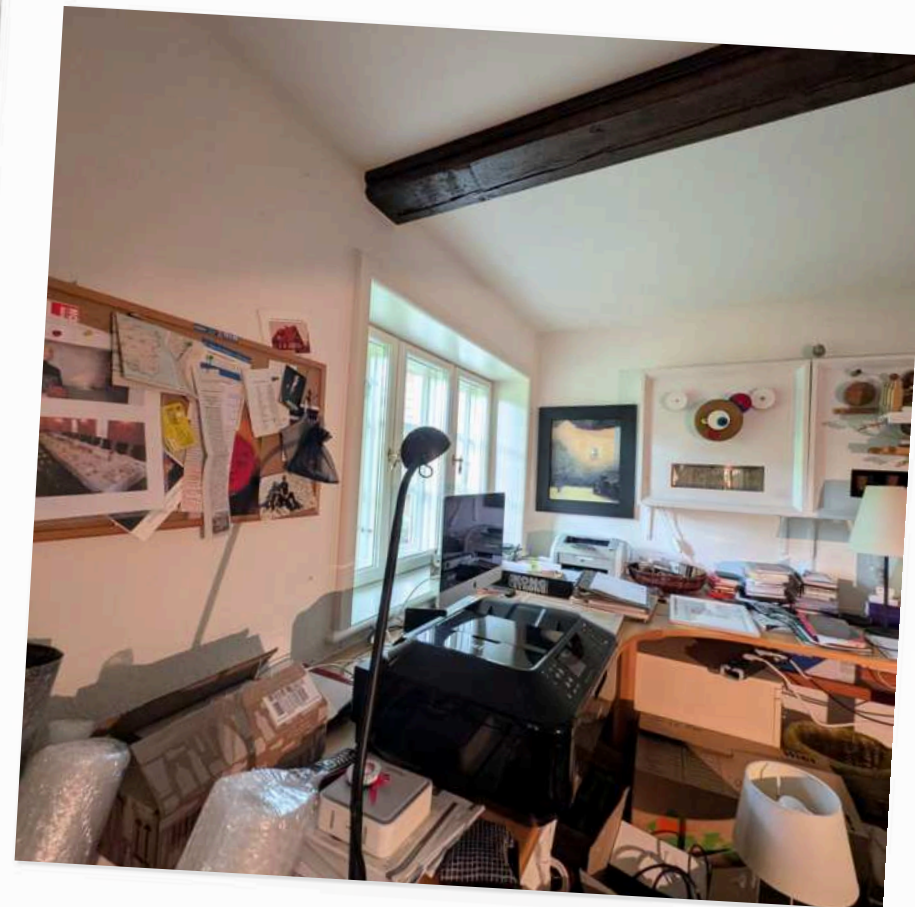


Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN



WOHNRAUM



BÜRO



WOHNRAUM

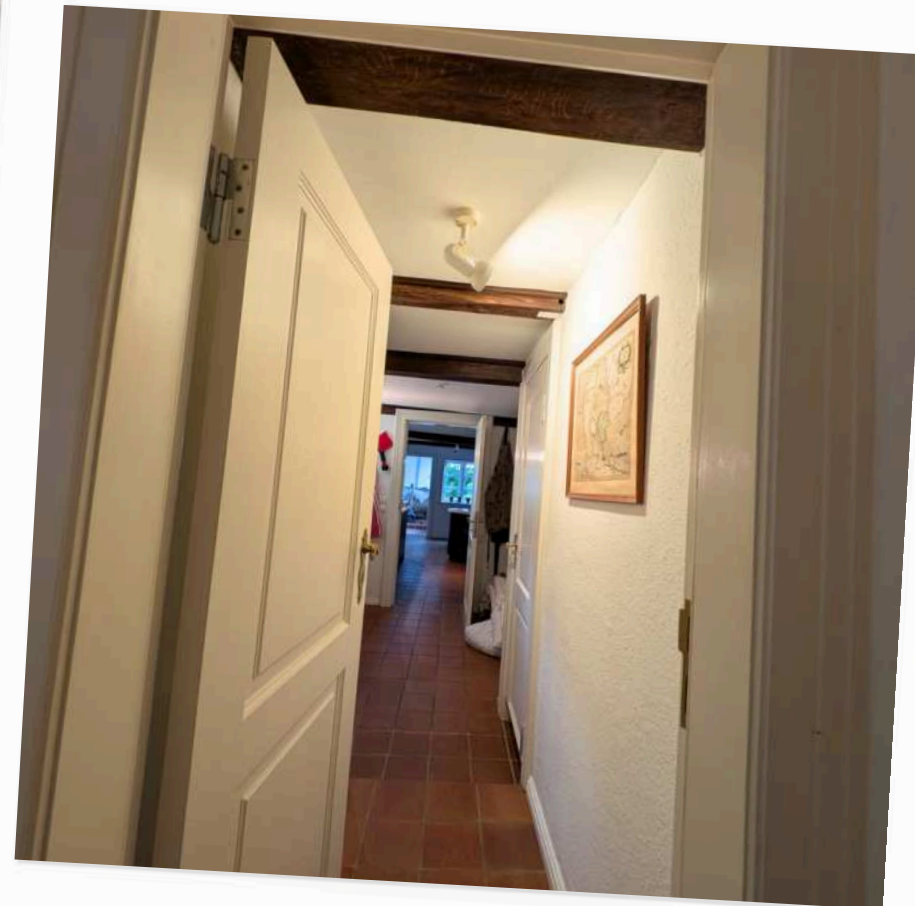


Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN



WOHNRAUM



EINGANG EINLIEGER

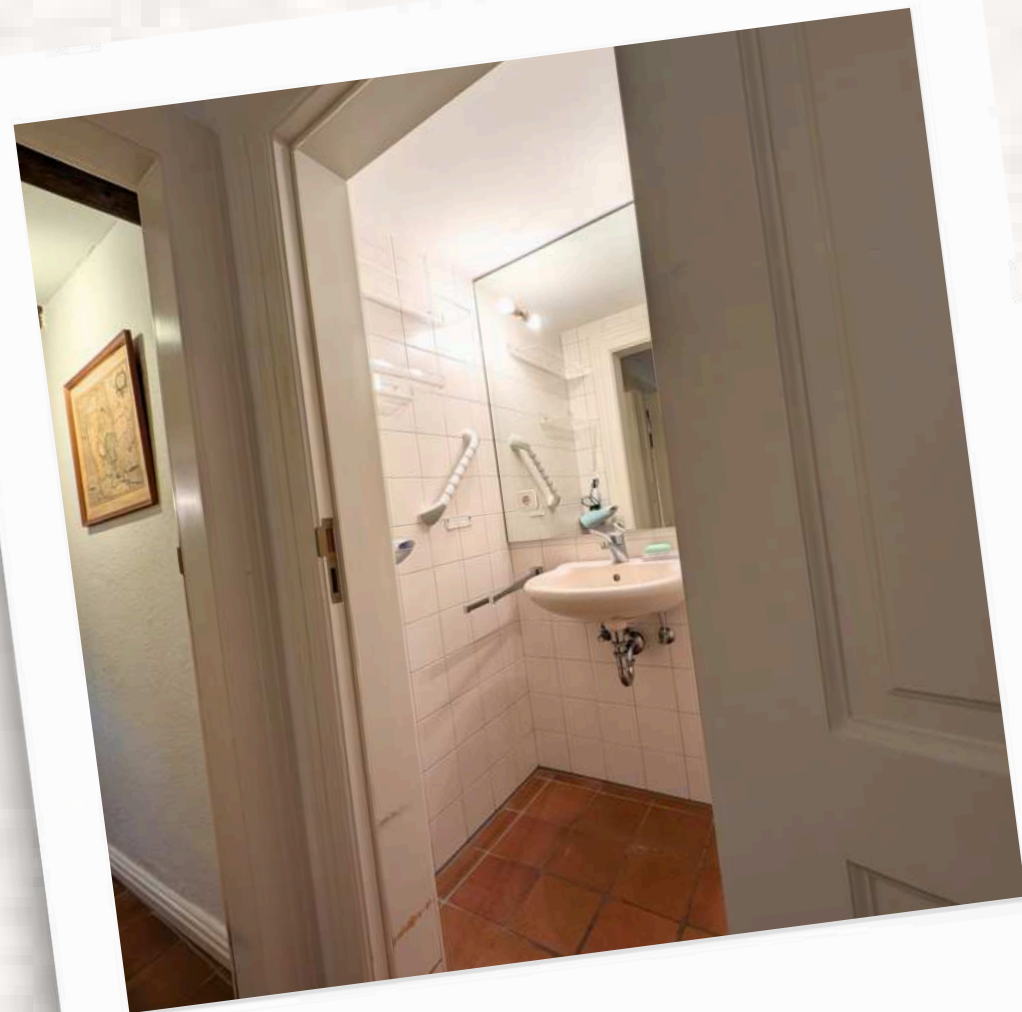


KÜCHE EINLIEGER



Ihre Immobilie

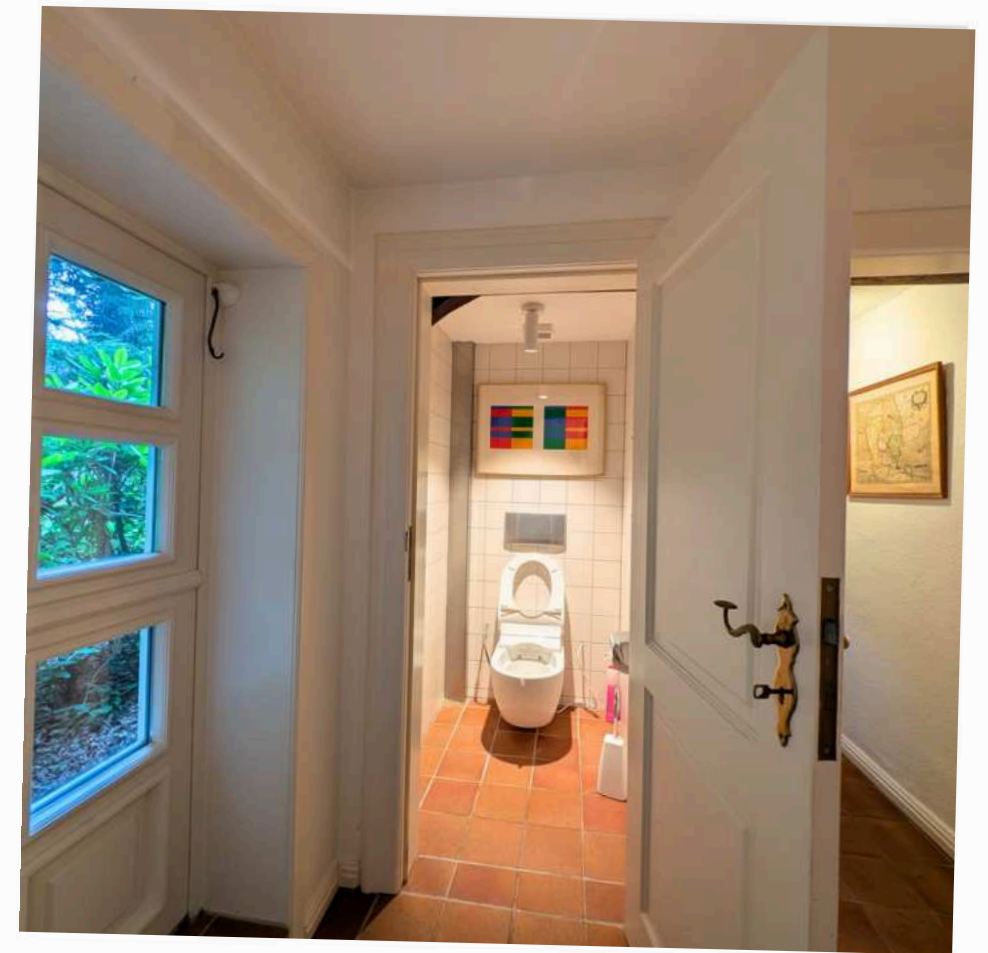
IMPRESSSIONEN



BAD EINLIEGER



BAD EINLIEGER



WC EINLIEGER



Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN



SCHLAFEN EINLIEGER



SCHLAFEN EINLIEGER

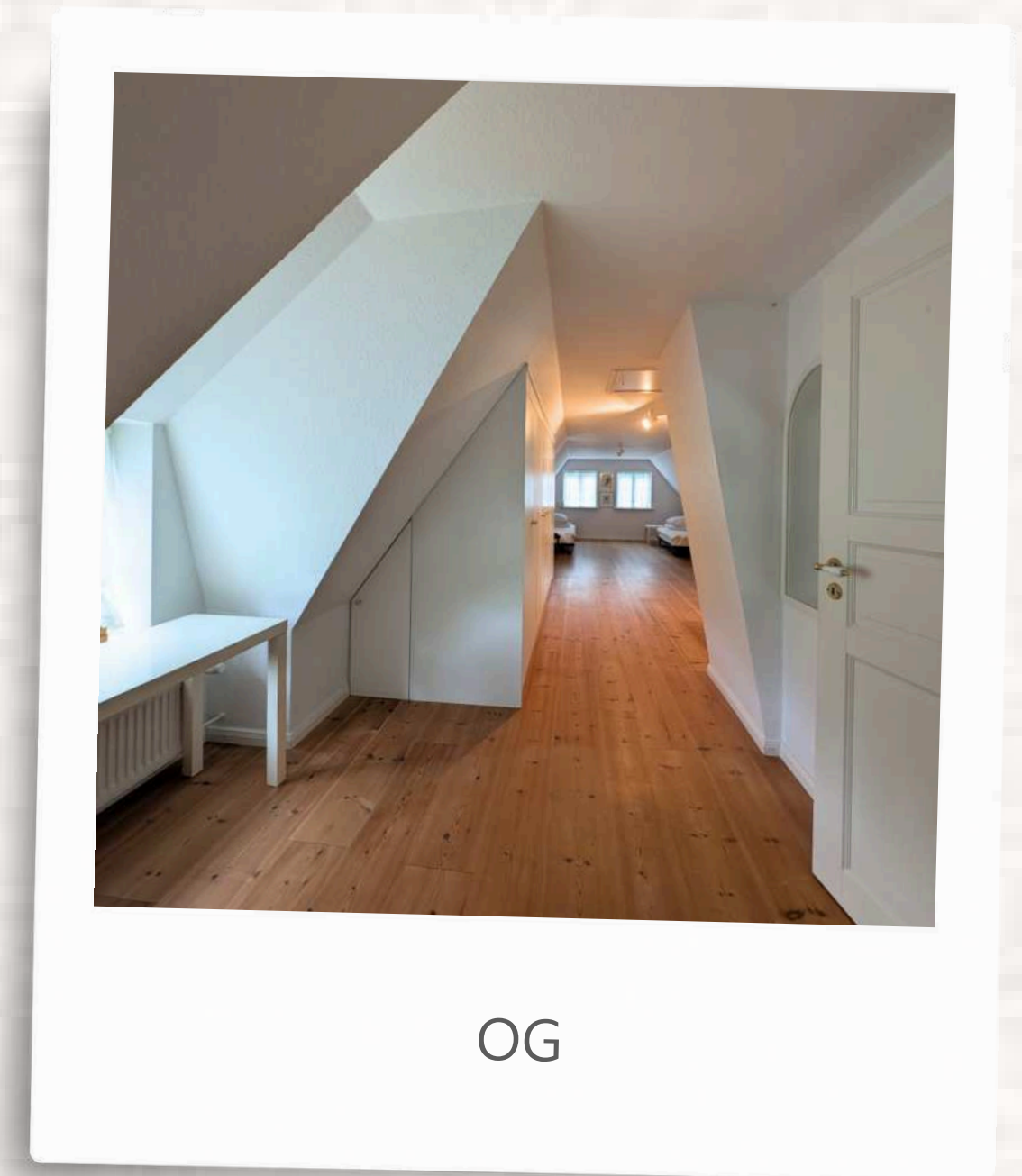


AUSBLICK EINLIEGER



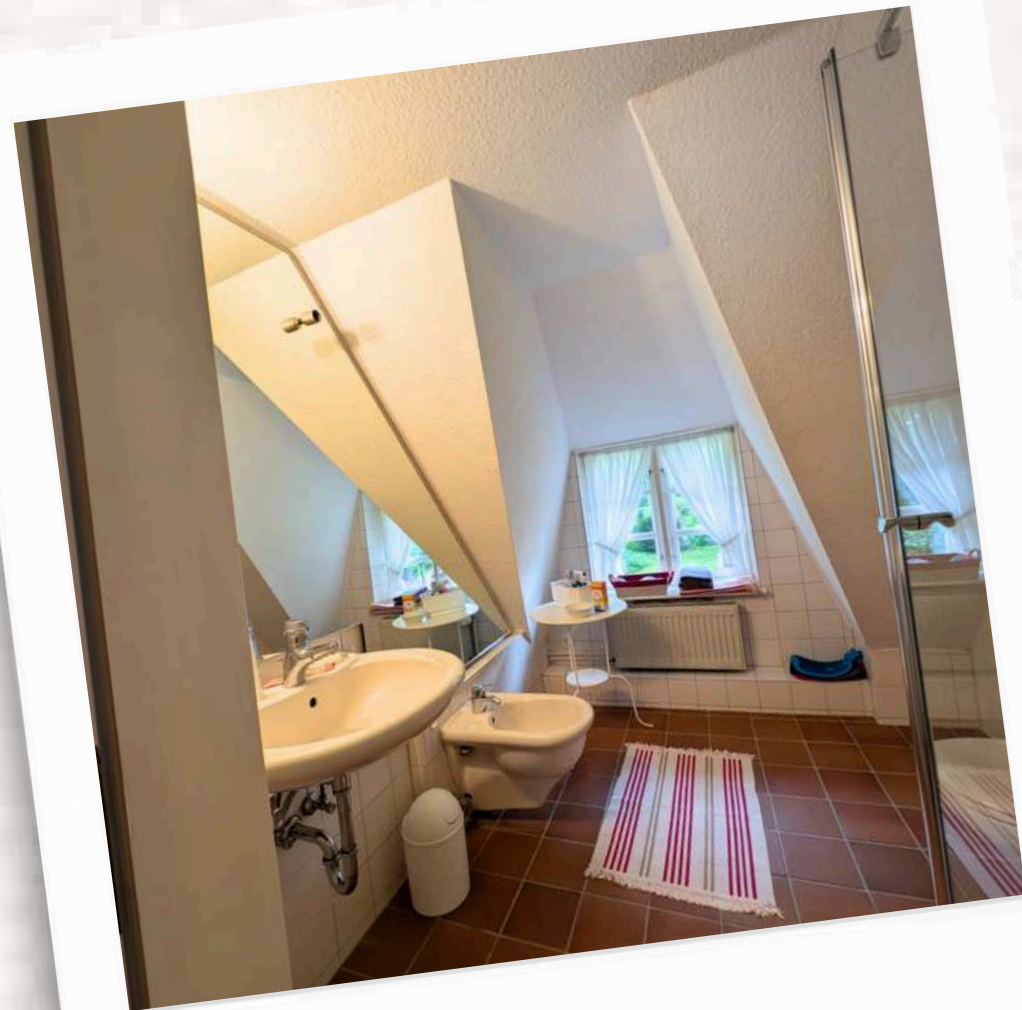
Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN



Ihre Immobilie

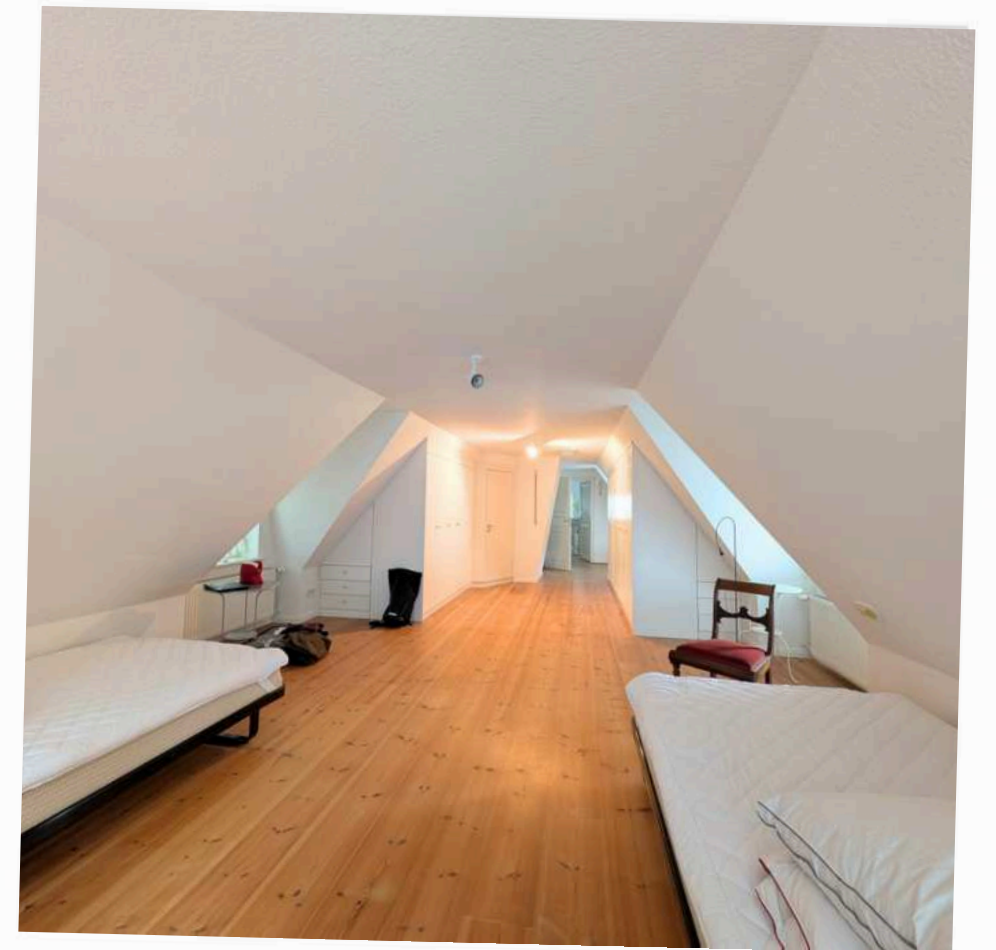
IMPRESSIONEN



BAD OG



BAD OG



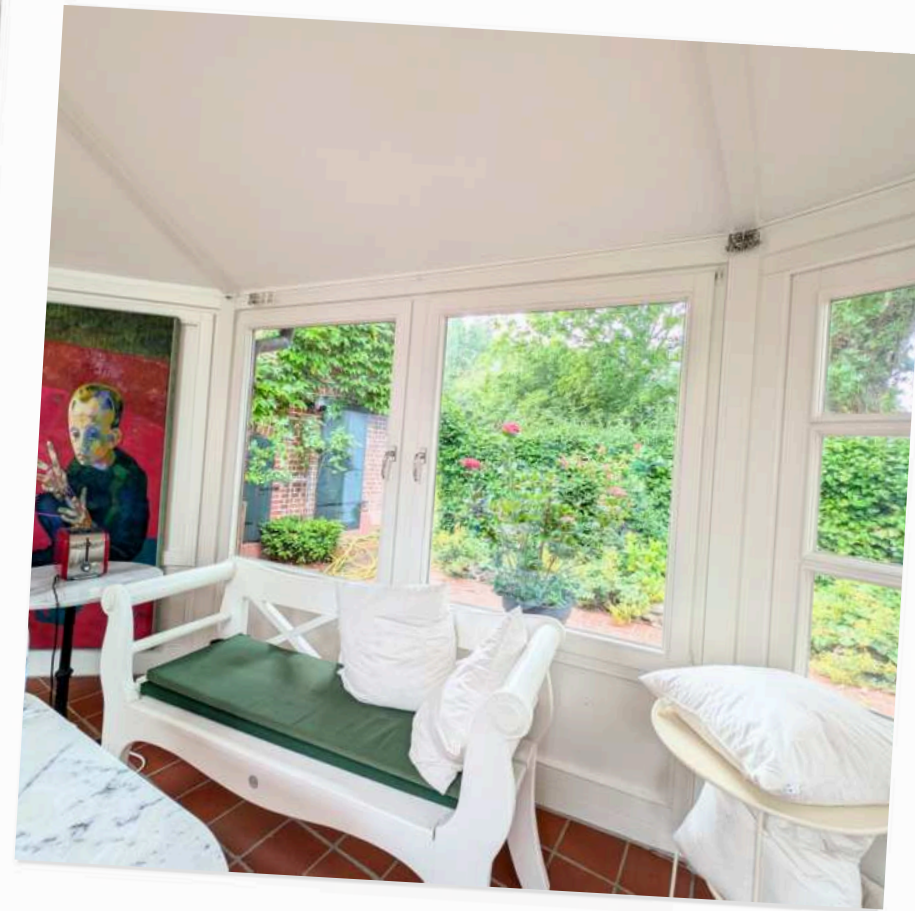
SCHLAFEN OG



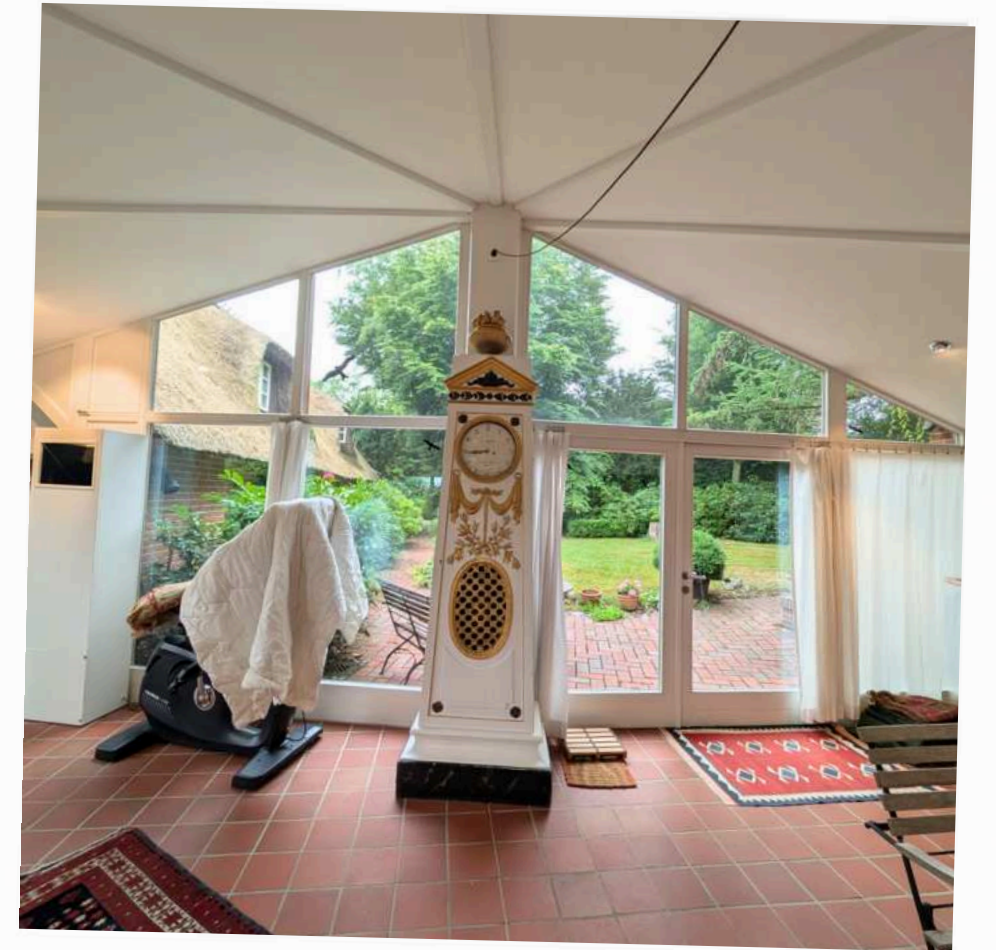
Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN





WINTERGARTEN



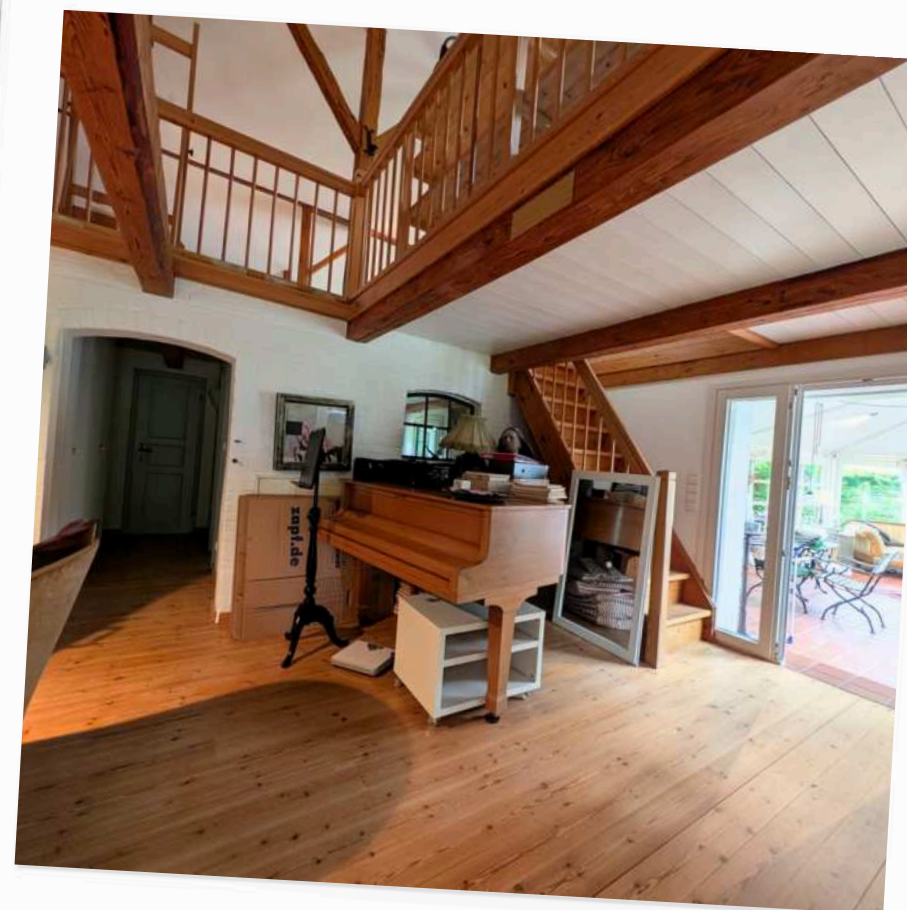


Ihre Immobilie

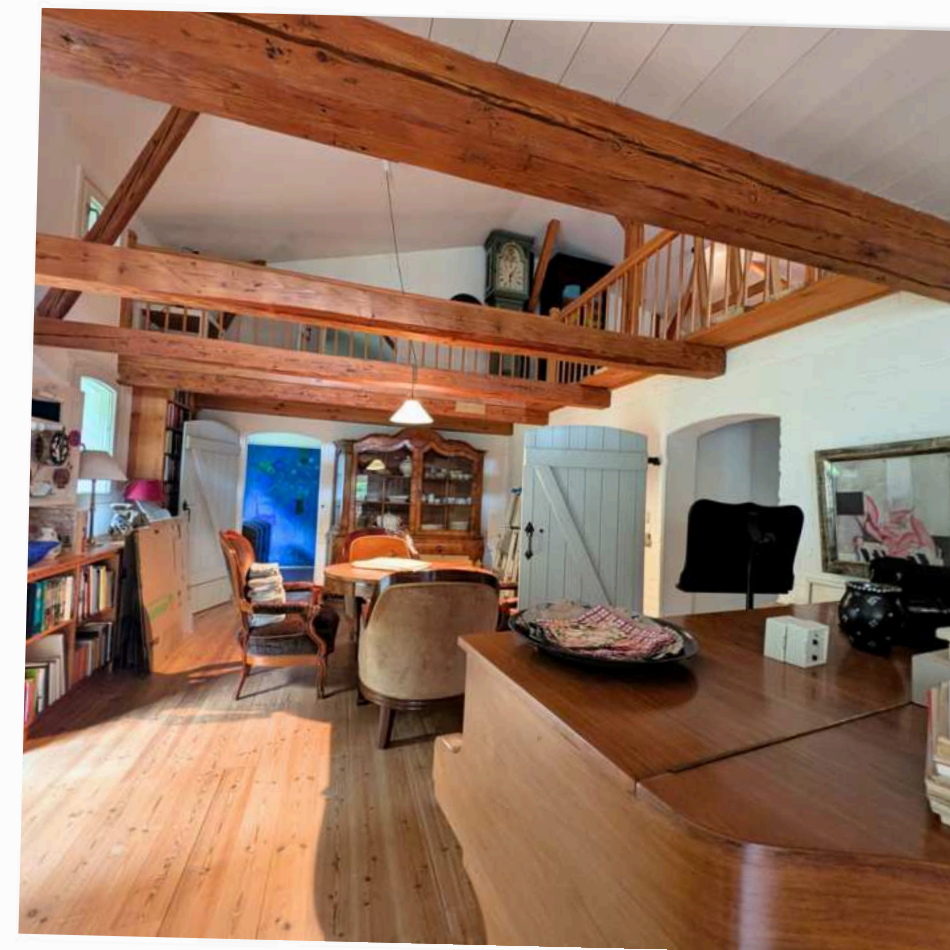
IMPRESSSIONEN



WINTERGARTEN



WOHNRAUM WHG 2



WOHNRAUM WHG 2



Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN



WHG 2



SCHLAFEN 1 WHG 2



BAD WHG 2

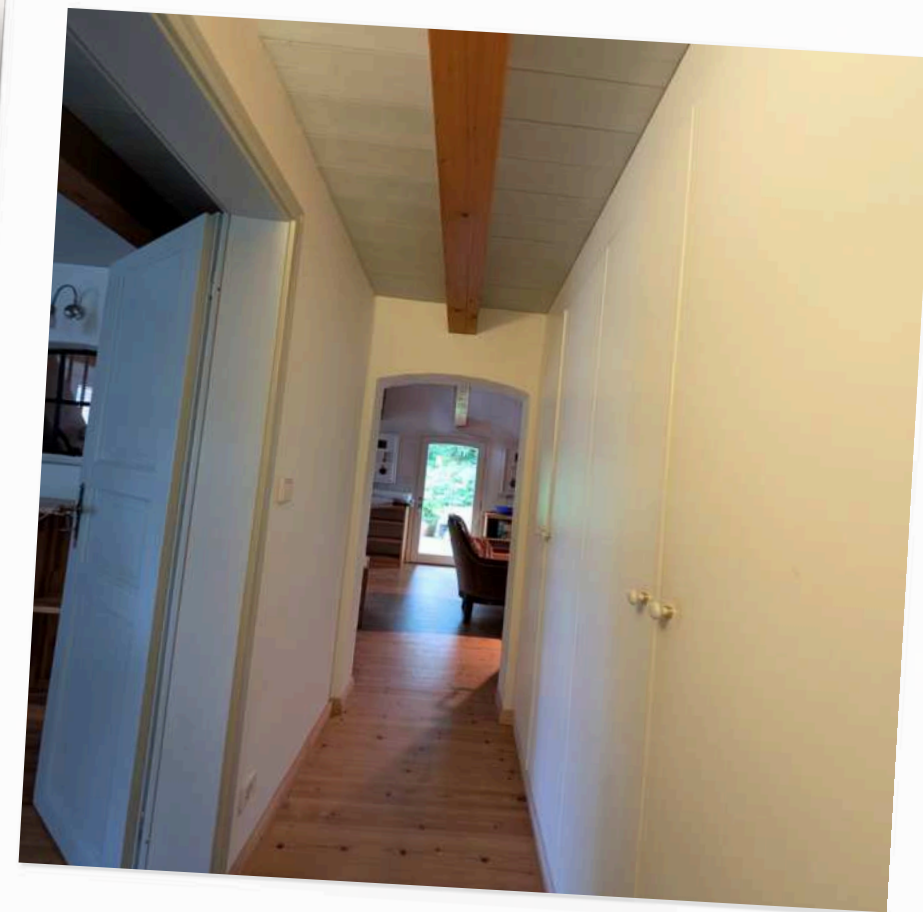


Ihre Immobilie

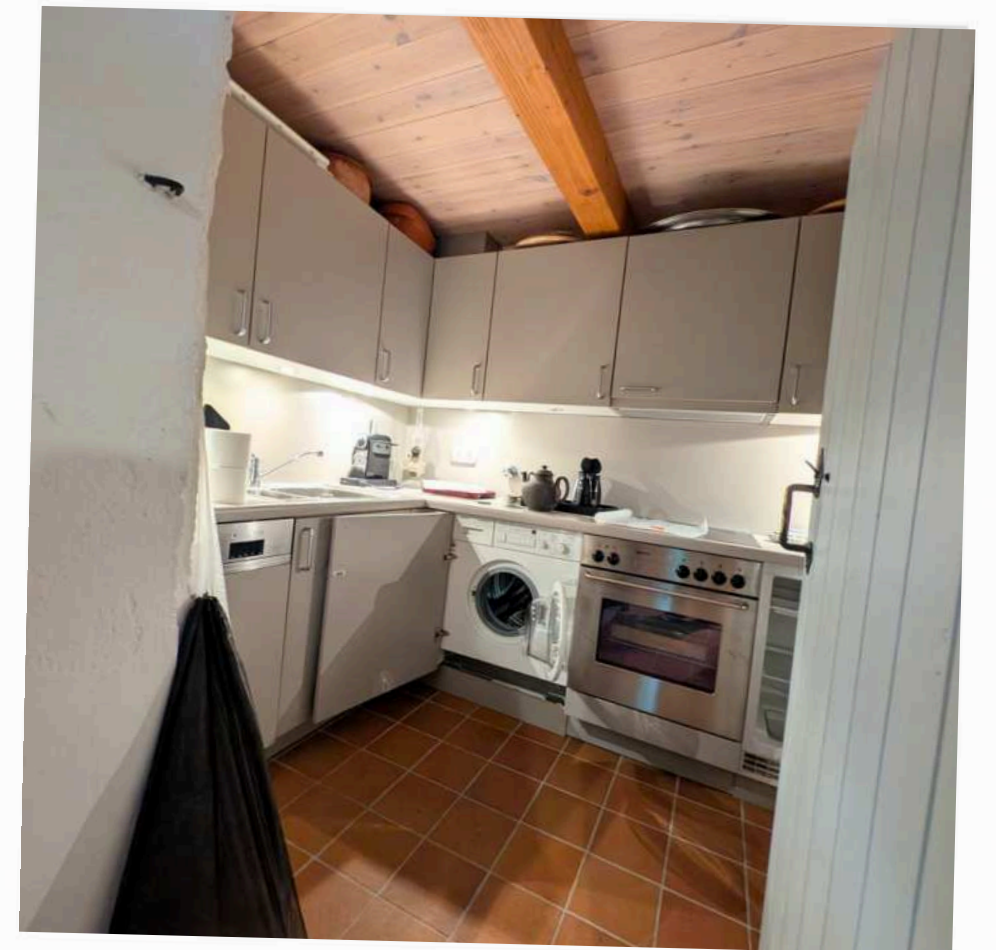
IMPRESSSIONEN



WC WHG 2



FLUR WHG 2



KÜCHE WHG 2



Ihre Immobilie

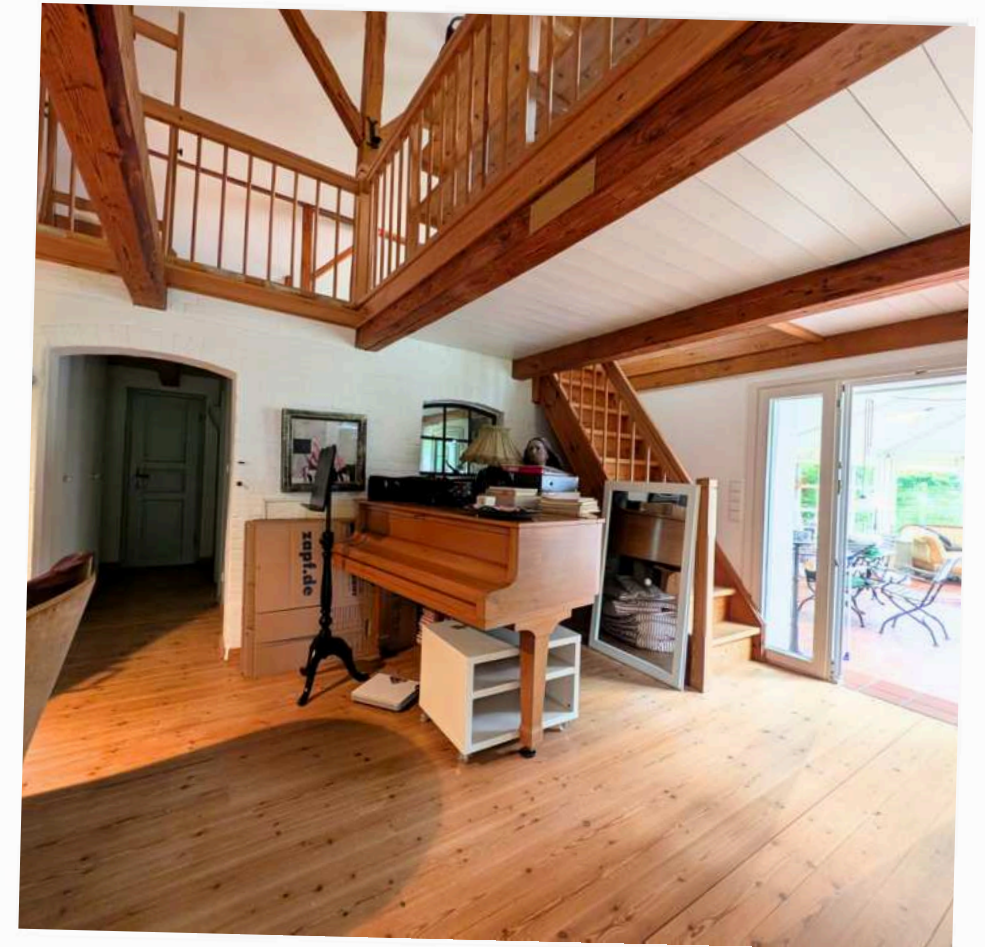
IMPRESSIONEN



WOHNEN WHG 2



WOHNEN WHG 2



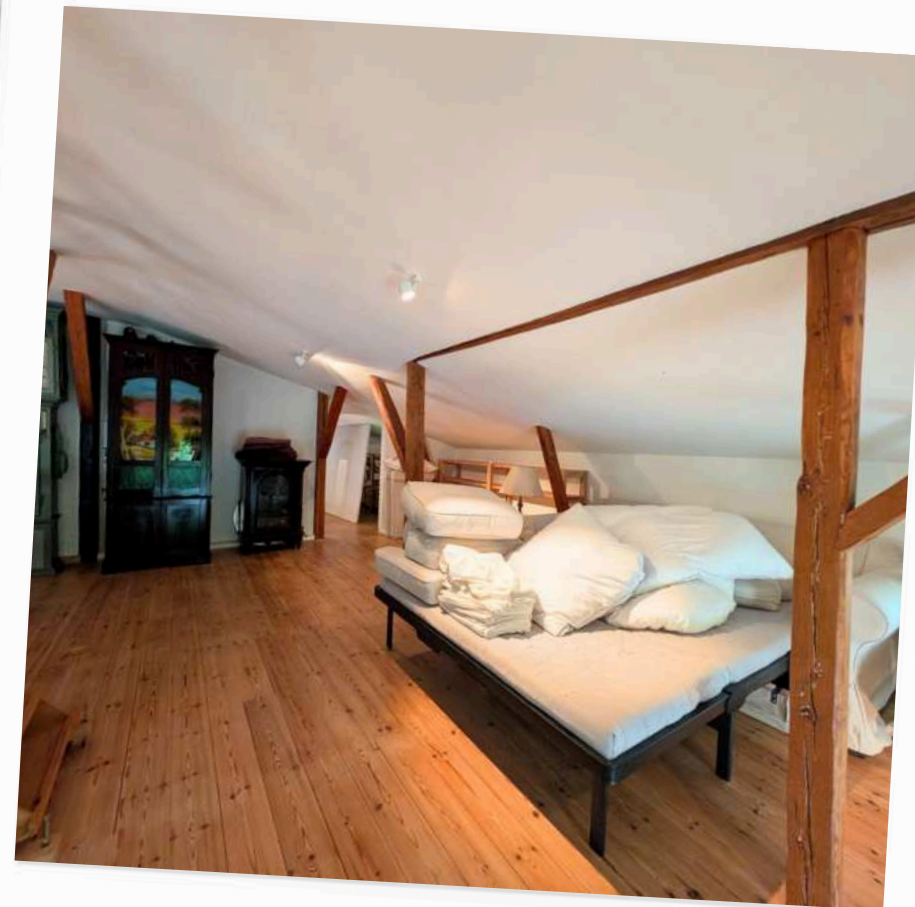
AUFGANG GALERIE



Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN





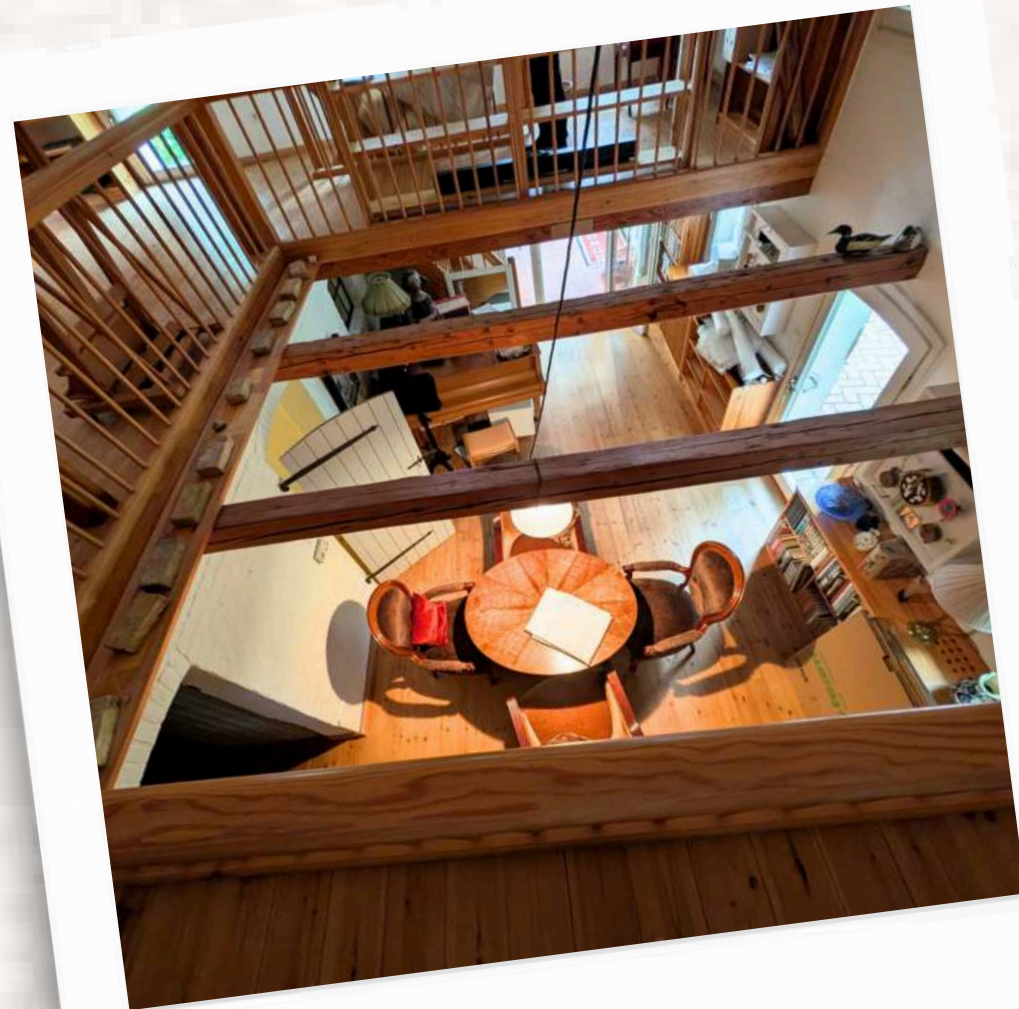
SCHLAFEN GALERIE



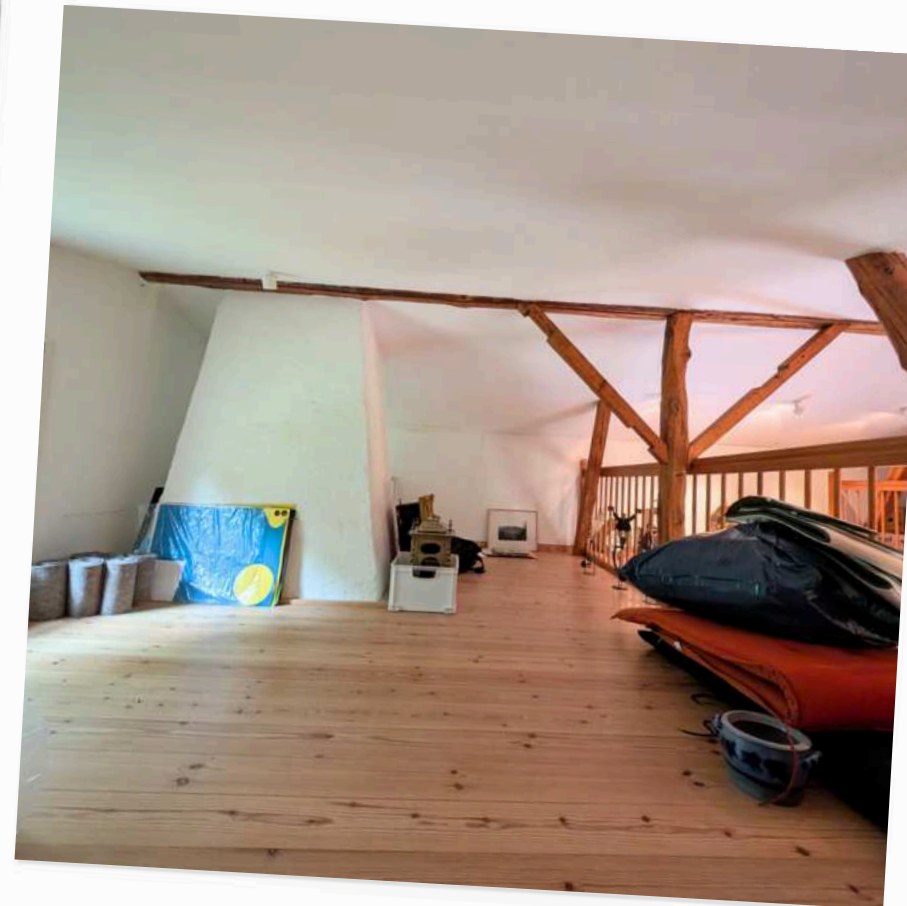


Ihre Immobilie

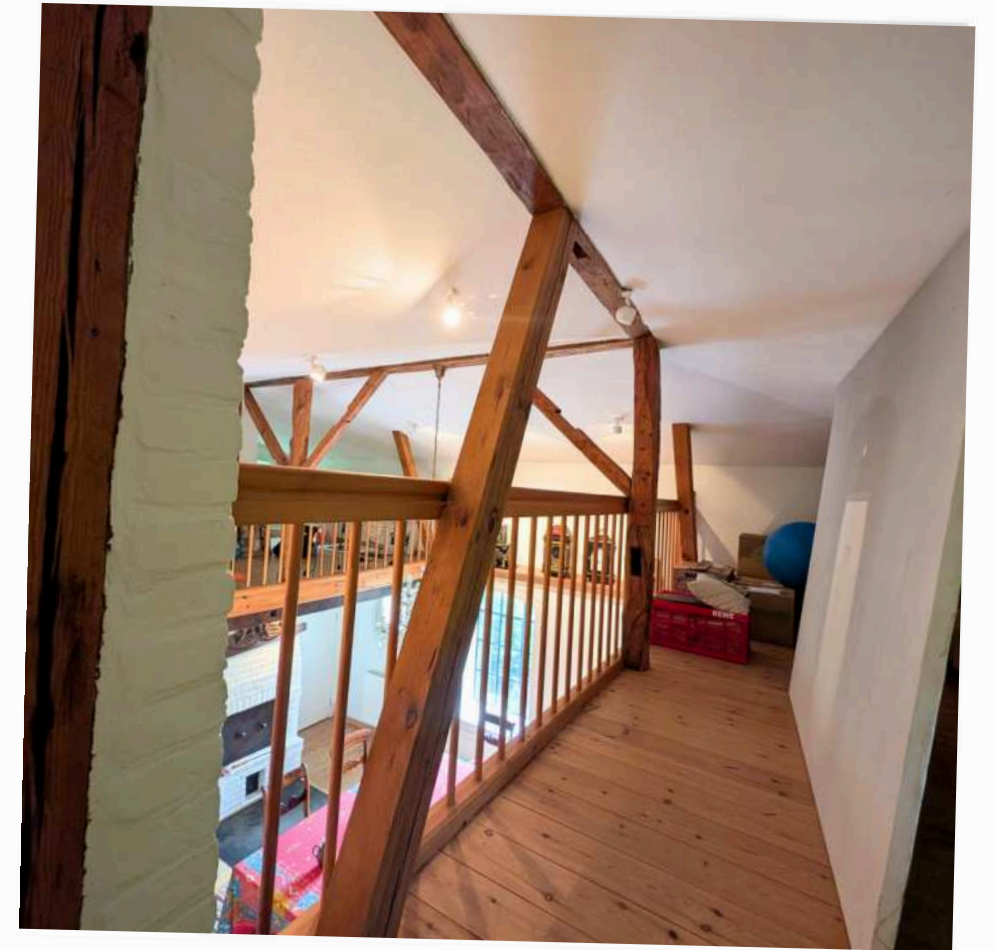
IMPRESSSIONEN



GALERIE



ABSEITE 1/ GALERIE



ABSEITE 2 GALERIE

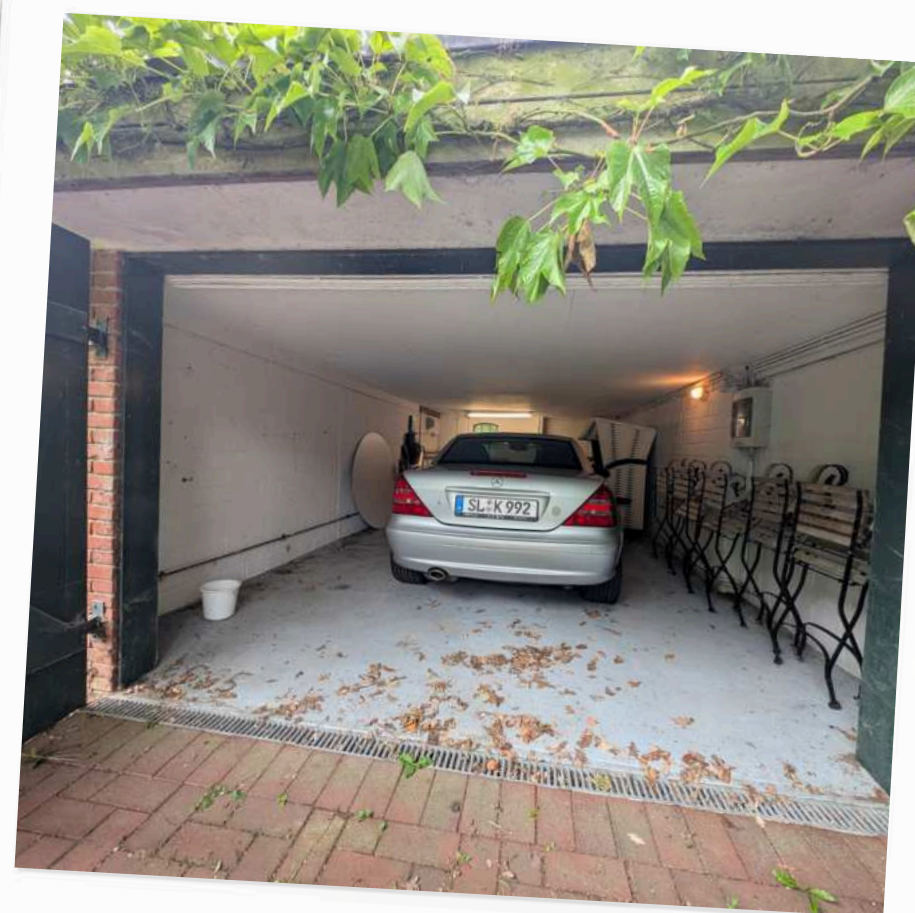


Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN



TOR ZUR NUTZFLÄCHE 1



GARAGE



DURCHGANG GARTEN

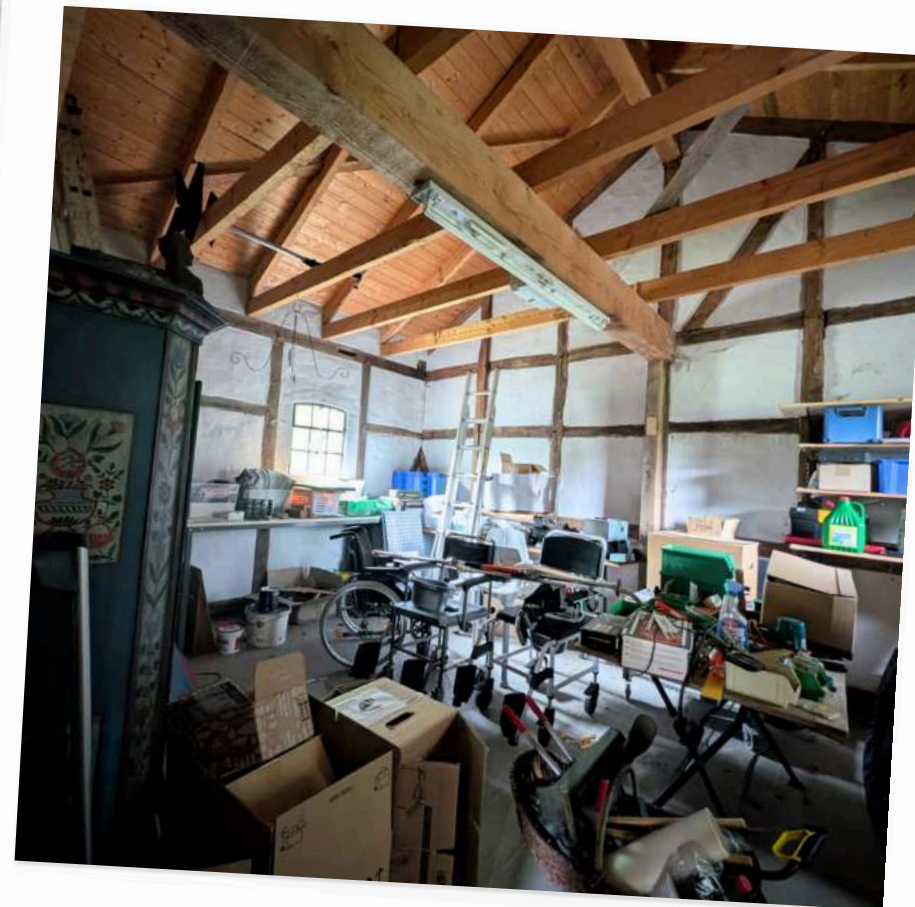


Ihre Immobilie

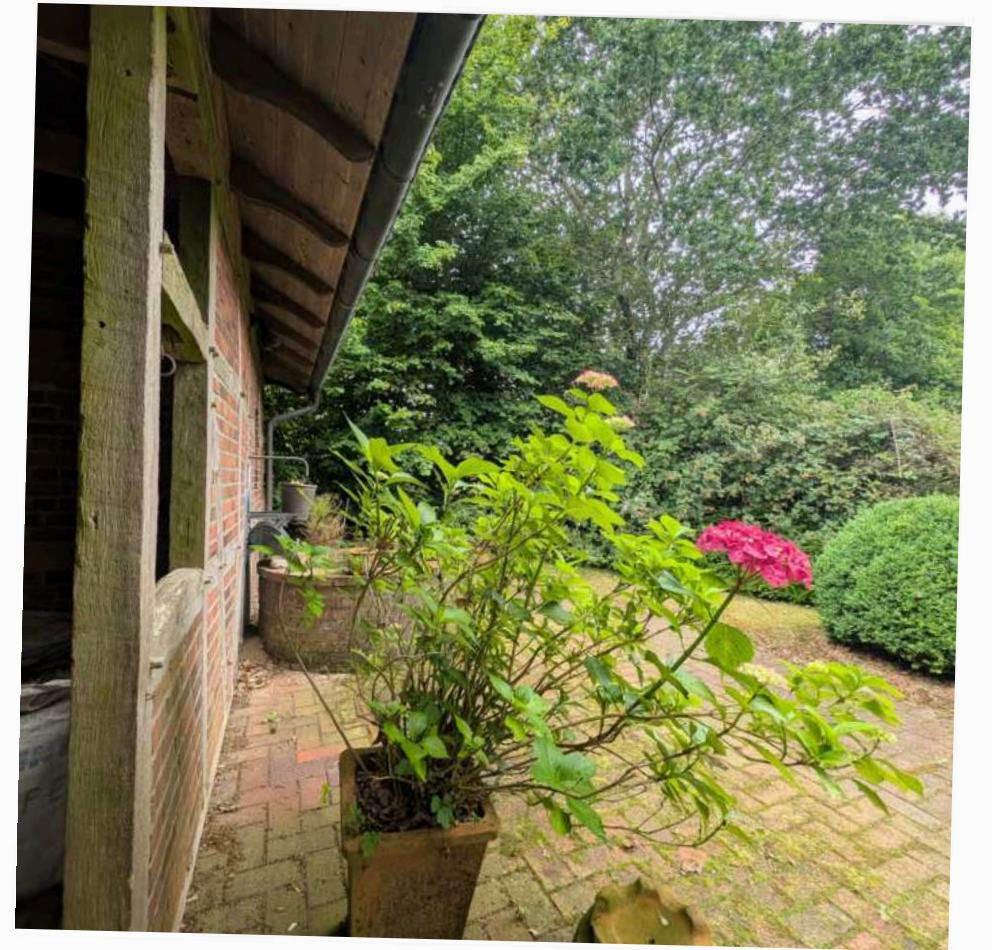
IMPRESSIONEN



NUTZFLÄCHE



WERKSTATT



BRUNNEN



Ihre Immobilie

IMPRESSSIONEN



GARTEN



GARTEN



HAUPTHAUS



Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN



STALL RÜCKSEITE



STALL



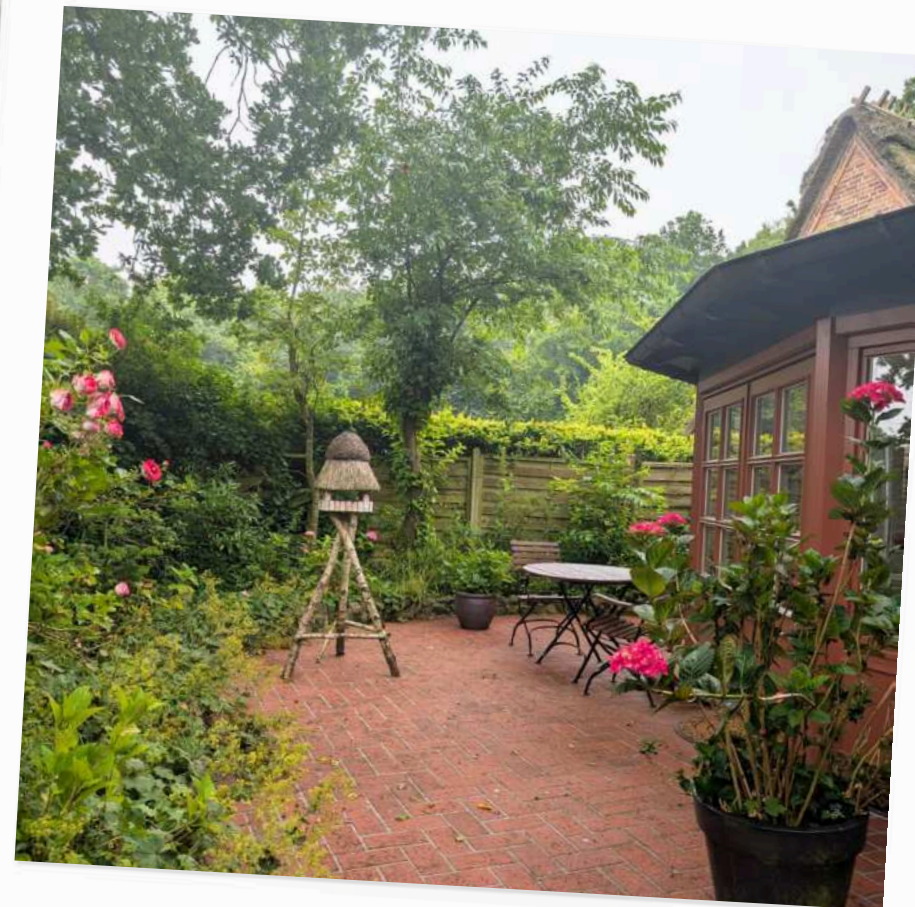
TERRASSE



Ihre Immobilie

IMPRESSIONEN





TERRASSE WINTERGARTEN





Eigenschaften der Immobilie

PRO

- Aussergewöhnlich großes und gepflegtes Grundstück
- Hochwertiger Innenausbau
- Guter Pflegezustand
- Vielseitig nutzbar
- Gute Energie für kreatives Arbeiten
- Alleinlage

KONTRA

- Sehr abgelegen
- Hohe Heizkosten prüfen
- Evtl. energetische Nachrüstung notwendig



Marktpreiseinschätzung

METHODEN

- **Ertragswertverfahren**
...bewertet Immobilien anhand der jährlichen Erträge
- **Vergleichswertverfahren**
...bewertet Immobilien anhand von Angebotspreisen ähnlicher Objekte in der Umgebung
- **Softwarebasierte Wertermittlung**
...bewertet Immobilien durch Algorithmen anhand von Datenanalysen



Marktpreiseinschätzung

ERTRAGSWERTVERFAHREN BESTANDSGEBÄUDE



BRARUPHOLZ 9, 24392 SCHEGGEROTT

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Wohnfläche:	250 m ²
Grundstücksgröße:	4.285 m ²
Miete/qm:	11 €
Miete p.a.:	33.000,00 €
Miete p.m.:	2.750,00 €
Zinsen p.a.:	4,00 %
Tilgung p.a.:	2,00 %
Annuität p.a.:	6,00 %
Marktwert:	550.000,00 €
Euro pro Quadratmeter:	2.200,00 €



Marktpreiseinschätzung

VERGLEICHSWERTVERFAHREN



Niesgrau

- 695.000 €
- BJ 1900
- Wfl. 300 m²
- Grund. 2.353 m²
- 2.317 €/m²
- Sauna
- Zentralheizung und Kamin
- 3 Wohneinheiten
- Gepflegter Zustand
- Immowelt



Brodersby Schwansen

- 980.000 €
- BJ 1895
- Wfl. 275 m²
- Grund. 3.026 m²
- 3.564 €/m²
- Gaszentral + Ofen
- Hochwertig ausgebaut
- Wasserblick im OG
- Immonet



Marktpreiseinschätzung

VERGLEICHSWERTVERFAHREN



Sterup

- 895.000 €
- BJ 1700
- Wfl. 275 m²
- Grund. 15.344 m²
- 3.255 €/m²
- Gaszentral + Ofen
- Hochwertig ausgebaut
- Denkmalschutz
- Immoscout24



Marktpreiseinschätzung

WERTERMITTLUNG

Ertragswertverfahren

550.000 €
(2.200€/ m²)

Vergleichswertverfahren

2.317 € x 250 m²= 579.250 €
3.564 € x 250 m²= 891.000 €
3.255 € x 250 m²= 813.750 €

Ø 761.333 €
(3.045 €/m²)

Immobilienbewertungssoftware

518.500 - 744.700 €
(2.074 - 2.979 € / m²)

$(761.333 \text{ €} + 744.700 \text{ €}) / 2 = 753.017 \text{ €} (3.012 \text{ €/M}^2)$

$753.017 \text{ €} + (10\% \text{ VERHANDLUNG}) 75.302 \text{ €} = 828.319 \text{ €} (3.313 \text{ €/M}^2)$

Die in dieser Präsentation ermittelten Angaben basieren auf den uns vorliegenden Daten, die Sie uns übermittelt haben. Sollte sich später durch Bauunterlagen, bzw. weitere Informationen eine andere Sachlage ergeben, kann dies Auswirkungen auf den in dieser Präsentation ermittelten Marktwert haben.



Leistungen

1

Immobilienbewertung

6

Vermittlung
Finanzierungskontakte

2

Erstellung eines Exposés

7

Vorbereitung Kaufvertrag
und Notartermin

3

Vielseitige
Vermarktungskanäle

8

Begleitung Notartermin

4

Besichtigungen

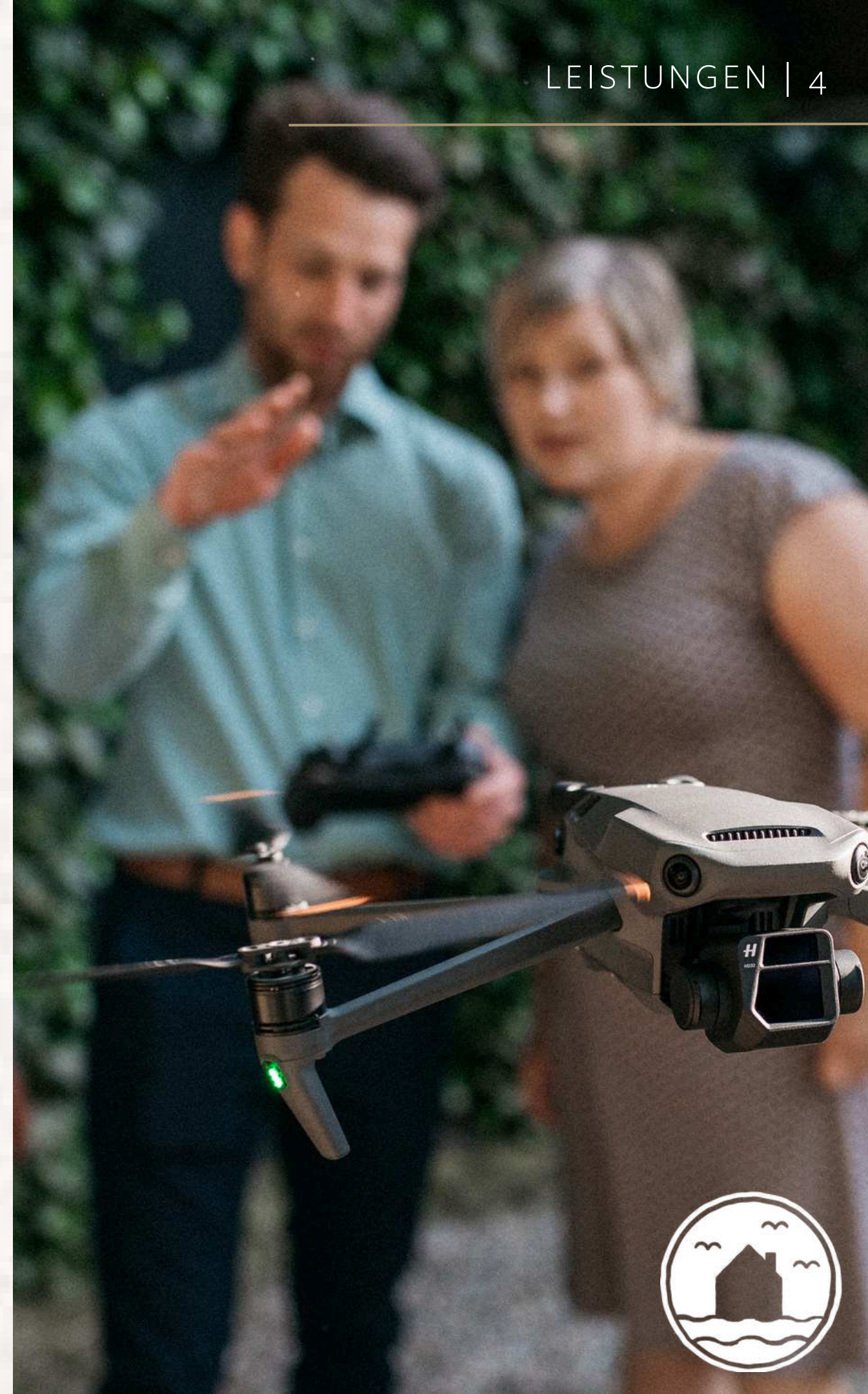
9

Übergabe (Übergang aller
Rechte und Pflichten)

5

Kaufpreisverhandlungen

10

Vermittlung von
Kontakten



Courtagerregelung

BEI ERFOLGREICHEM ABSCHLUSS

Je 3 % Innen- und Außenprovision zzgl. Mehrwertsteuer werden fällig nach erfolgreicher notarieller Beurkundung.



Leitfaden für das weitere Vorgehen

- UNTERZEICHNUNG EINES VERMARKTUNGS-AUFTRAGS
- VOLLMACHT FÜR BEHÖRDEN
- PRÜFUNG DER VOLLSTÄNDIGKEIT DER VERMARKTUNGS-UNTERLAGE
- (Z.B. ENERGIEAUSWEIS/ BAUUNTERLAGEN LT. CHECKLISTE)
- EINHOLUNG DER AMTLICHEN UNTERLAGEN
- FOTOTERMIN
- ERSTELLUNG EINES EXPOSÉS
- FREIGABE DES EXPOSÉS VOM VERKÄUFER
- START DER VERMARKTUNG



A photograph of a brick house with a thatched roof and a sunroom, surrounded by lush green trees and foliage. The house is partially obscured by dense greenery, including large trees and bushes. The sunroom has a gabled roof and large windows. The overall scene is a peaceful, natural setting.

**Wir freuen uns auf eine
gute Zusammenarbeit!**



Susanne Gronau

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Wer Susannes Lebenslauf liest, fühlt sich wie auf einer inspirierenden Abenteuerreise durch die ganze Welt. So viel Erfahrung und Lebensgefühl vereint die gelernte Tischlermeisterin, die sich auf ihrem Weg u.a. als Immobilienmaklerin in Namibia und als Projektleiterin in einer Kappeler Tischlerei bewährt hat. Stets begleitete Susanne die Möbel- und Raumgestaltung auf ihrem Weg, welche sie mit Professionalität und Leidenschaft lebt. Familie, Natur, Ökologie und Feng Shui sind Susannes Herzensthemen. Und wer schon einmal in den Genuss ihres hausgemachten Kombucha gekommen ist, der weiß, dass sie keine halben Sachen macht.





Küstenkojen

IMMOBILIENKONTOR

Küstenkojen Immobilienkontor GmbH

Dorfstraße 12, 24354 Rieseby

04355 2530250 | moin@kuestenkojen-immobilienkontor.de

www.kuestenkojen-immobilienkontor.de