ImmoWertReport

SteGe IMMOBILIEN®



Schulstraße 29
85586 Poing

SPRENGNETTER

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



Michael Geim

Wasserburger Landstraße 266
81827 München

m.geim@stege-immo.de

089 5404 6770 -

ImmoWertReport

Erstellt von: Michael Geim

09. Juli 2026

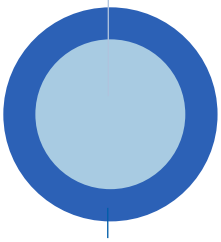


Eigentumswohnung
Baujahr: 1984

Wohnfläche: 46 m²
gemäß Nutzerangaben

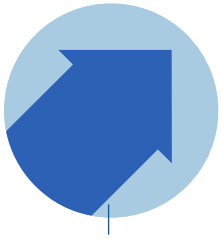
Schulstraße 29
85586 Poing

Minimaler Preis
235.000 €



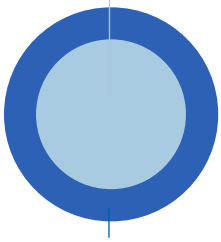
316.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

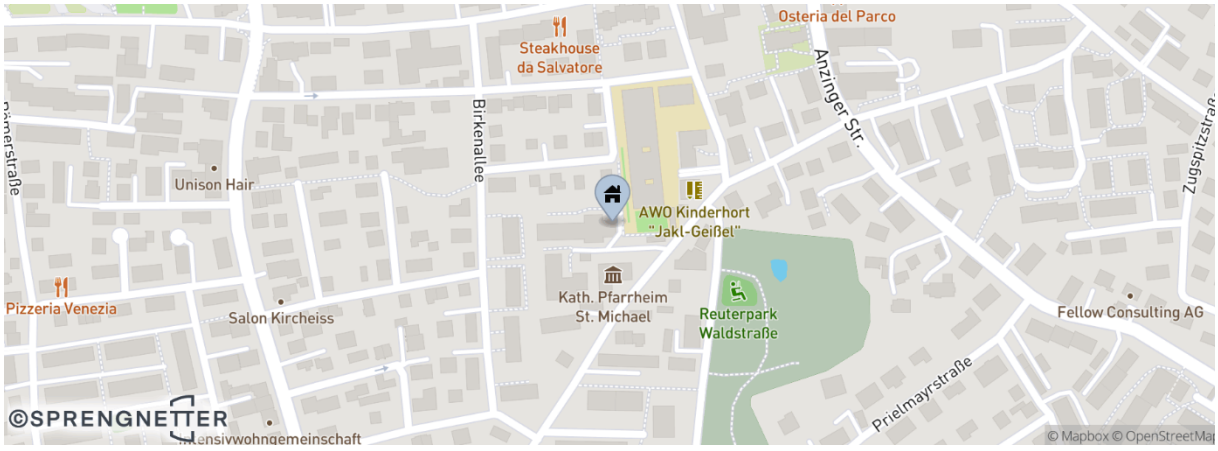


+1,4 %
2025-2026

Minimale Miete
709 €



929 €
Maximale Miete

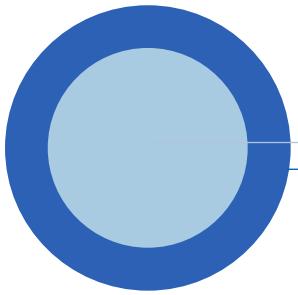


ImmoWertReport

Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen 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
235.000 €
5.165 €/m²

Maximaler Preis
316.000 €
6.945 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
231.000 €
5.077 €/m²



mittel
251.000 €
5.516 €/m²



gehoben
270.000 €
5.934 €/m²



stark gehoben
286.000 €
6.286 €/m²

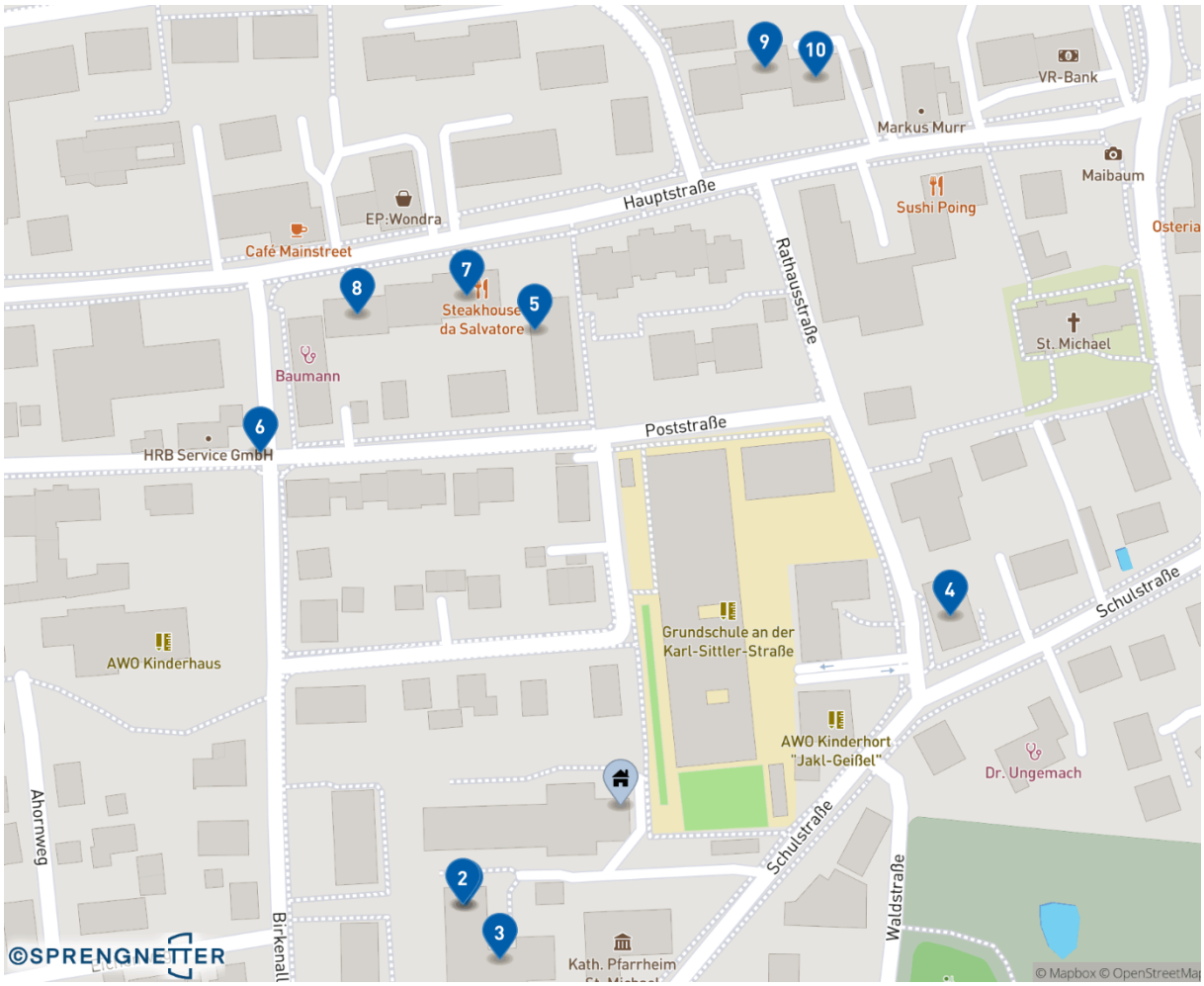
ImmoWertReport

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

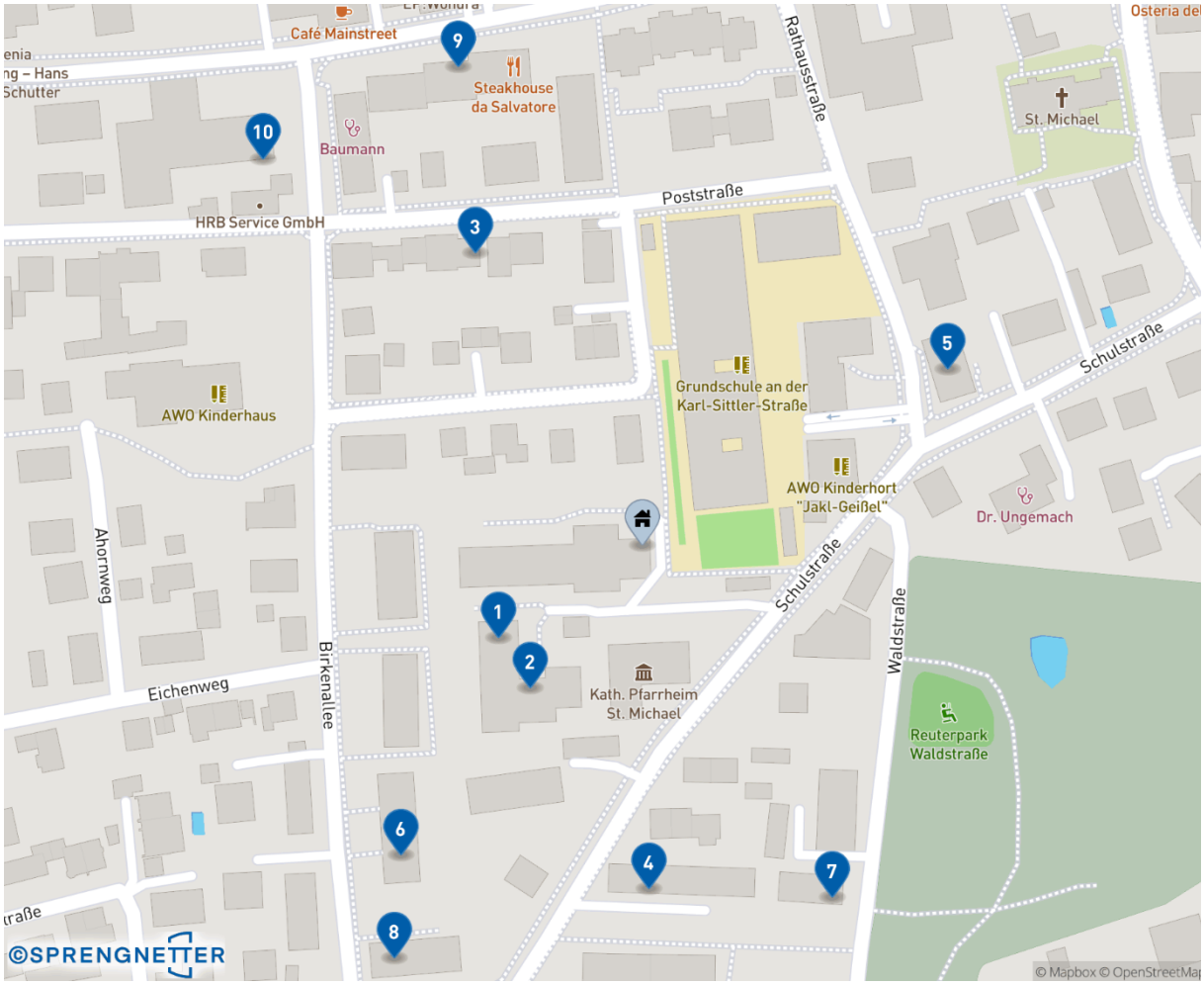
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	**5.436 €/m²**	2026	ca. 50 m	Etagenwohnung	1984	55 m²	2	k. A.	
2	**4.658 €/m²**	2019	ca. 50 m	Erdgeschoss	1984	73 m²	2	k. A.	
3	**4.000 €/m²**	2025	ca. 50 m	Erdgeschoss	1984	80 m²	3	k. A.	
4	**5.791 €/m²**	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	1996	86 m²	4	mittel	
5	**5.741 €/m²**	2026	ca. 150 m	Dachgeschoss	2021	139 m²	5	gehoben	
6	**4.067 €/m²**	2023	ca. 150 m	Maisonette	2008	150 m²	4	gehoben	
7	**5.000 €/m²**	2024	ca. 150 m	Etagenwohnung	1986	43 m²	2	mittel	
8	**5.591 €/m²**	2024	ca. 200 m	Etagenwohnung	1972	66 m²	3	gehoben	
9	**4.964 €/m²**	2017	ca. 250 m	Dachgeschoss	1987	56 m²	3	k. A.	
10	**4.677 €/m²**	2019	ca. 250 m	Dachgeschoss	1987	62 m²	3	k. A.	



ImmoWertReport

Vergleichsangebote Vermietung

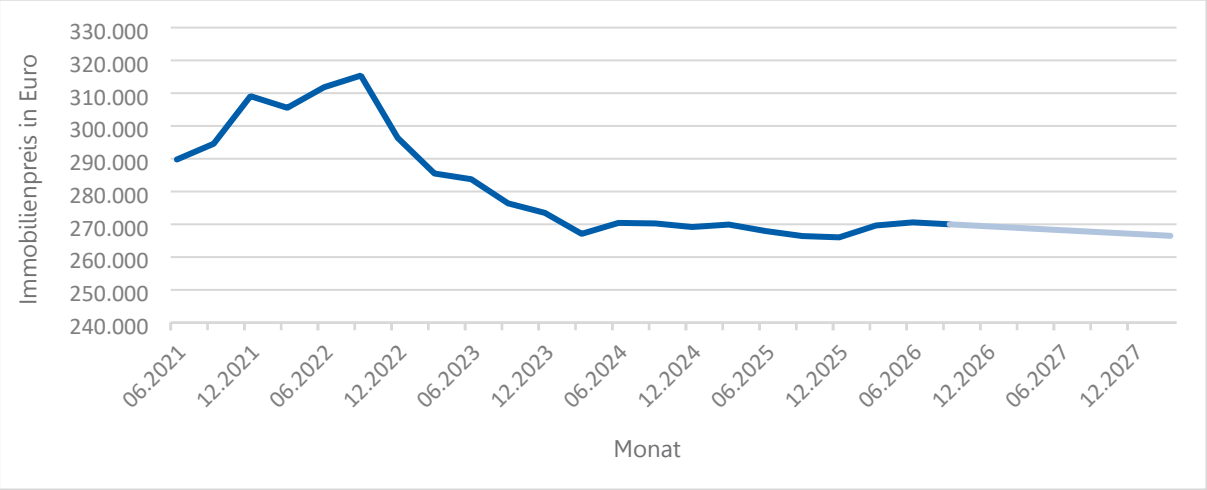
Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	15,79 €/m²	2026	ca. 50 m	Dachgeschoss	1984	76 m²	3	mittel	
2	13,24 €/m²	2025	ca. 50 m	Etagenwohnung	1985	68 m²	3	mittel	
3	12,03 €/m²	2022	ca. 100 m	k. A.	1971	86 m²	3	k. A.	
4	15,31 €/m²	2019	ca. 100 m	k. A.	2003	49 m²	2	k. A.	
5	14,10 €/m²	2025	ca. 100 m	Dachgeschoss	1996	69 m²	3	mittel	
6	18,31 €/m²	2018	ca. 150 m	Hochparterre	1969	68 m²	3	k. A.	
7	11,91 €/m²	2019	ca. 150 m	Dachgeschoss	1970	47 m²	3	mittel	
8	17,92 €/m²	2025	ca. 150 m	Etagenwohnung	k. A.	36 m²	2	gehoben	
9	15,00 €/m²	2024	ca. 200 m	Dachgeschoss	1986	83 m²	3	gehoben	
10	15,27 €/m²	2018	ca. 200 m	Etagenwohnung	2018	49 m²	2	stark gehob.	



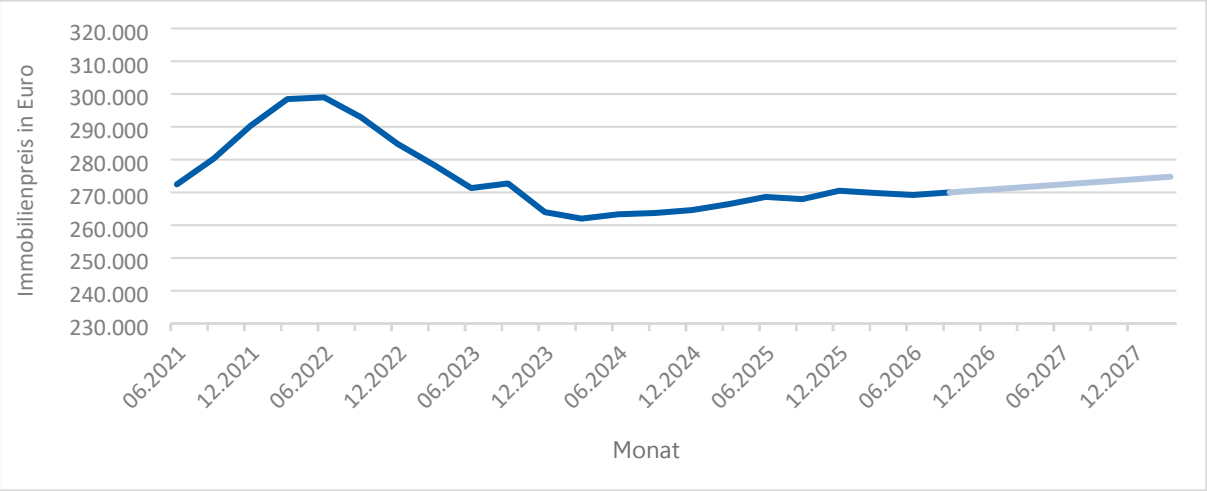
ImmoWertReport

Wertentwicklung

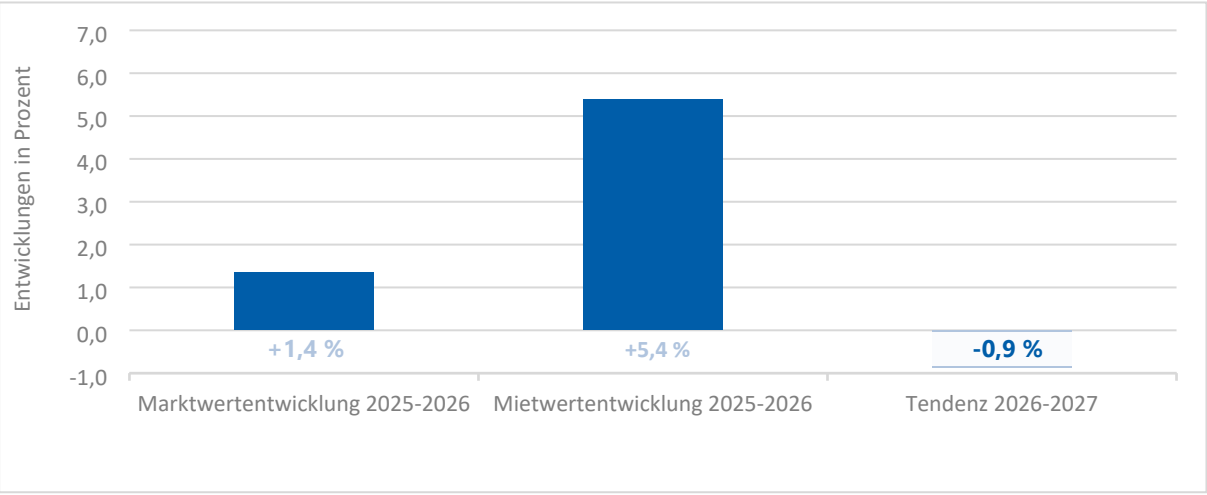
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region LK Ebersberg (ohne Städte Ebersberg/M



Wertentwicklung in dem Bundesland Bayern



Entwicklungen im letzten Jahr in der Region LK Ebersberg (ohne Städte Ebersberg/M

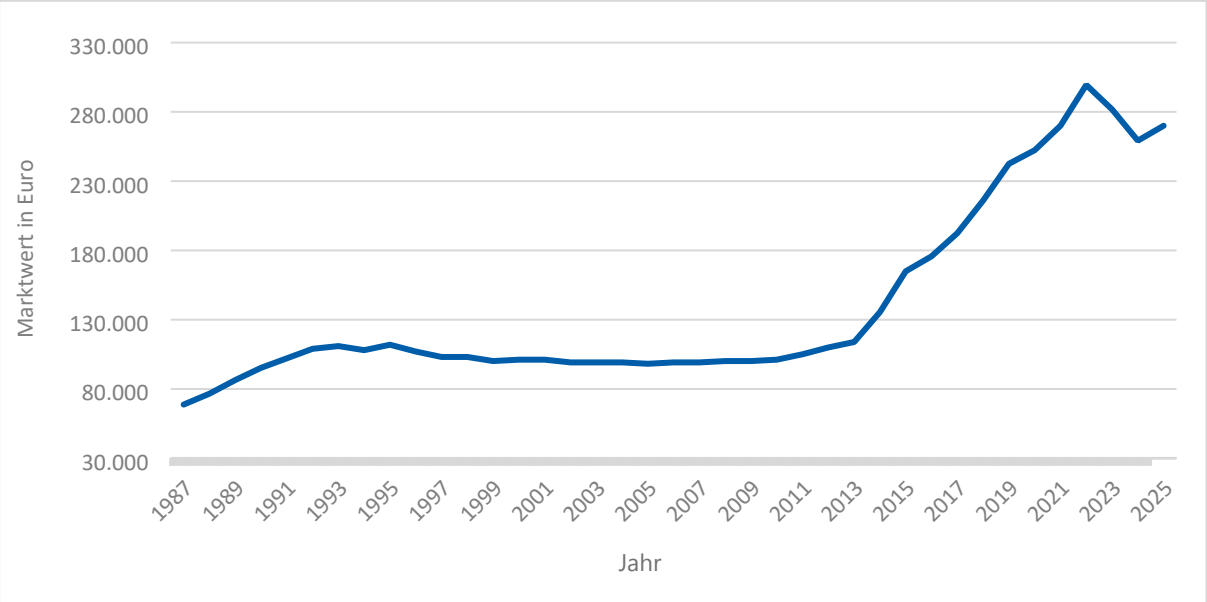


ImmoWertReport

Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 39 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

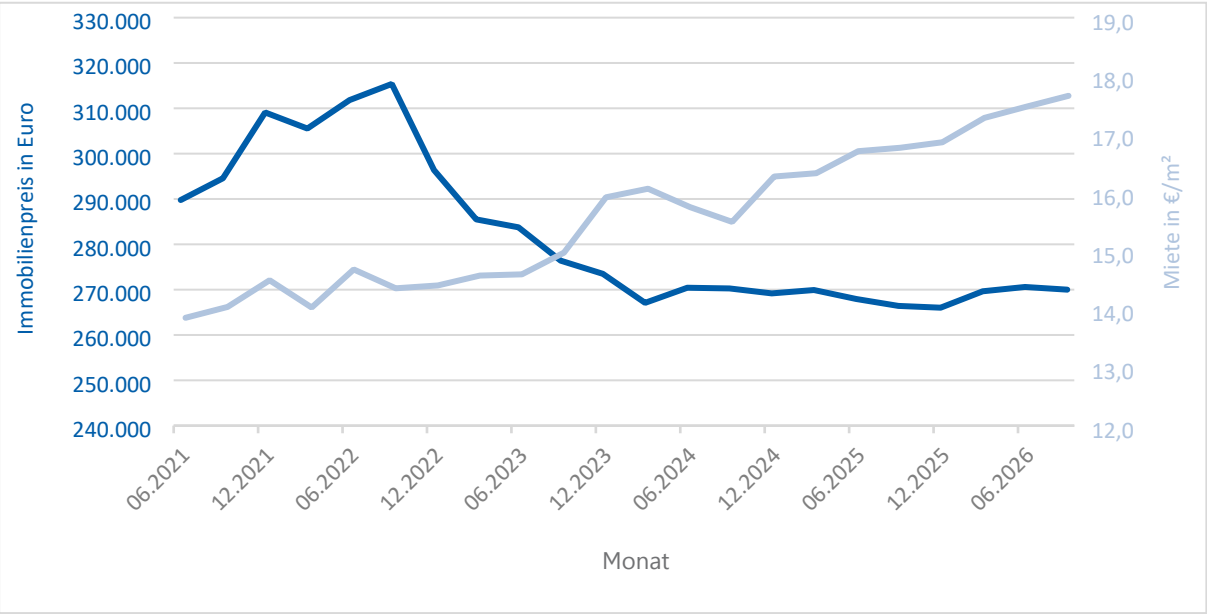
Langfristige Marktpreisentwicklung in LK Ebersberg (ohne Städte Ebersberg/Mark



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in LK Ebersberg (ohne S entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region LK Ebersberg (ohne Städte Ebersb



ImmoWertReport

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. detaillierten 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 hypo- thetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte 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 Millionen 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

ImmoWertReport

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