<h1>Eine <strong>Wohnung Wertermittlung</strong> in Hannover durchführen – wie Sie hier am besten vorgehen</h1>

<p>Da die <strong>Messestadt Hannover</strong> im Zentrum des Bundeslandes <strong>Niedersachsen</strong> seit Jahren einen deutlichen Anstieg der <strong>Miet-</strong> und <strong>Kaufpreise</strong> von Immobilien verzeichnet, denken bis dato viele Eigentümer über einen Verkauf ihres Immobilienbesitzes nach. Hierbei handelt es sich zum Großteil um <strong>Eigentumswohnungen</strong> – vor allem <strong>2-</strong>, <strong>3-</strong> und <strong>4-Raum-Wohnungen</strong> stehen auf dem Hannoveraner Immobilienmarkt daher zur Auswahl. Da die Nachfrage nach Wohnraum in Hannover jedoch sehr hoch ist, kann das Angebot an Wohnraum dem Bedarf aktuell nur geringfügig schritthalten. Dies ist auch der Grund, weshalb sich die durchschnittlichen <strong>Quadratmeterpreise</strong> für Wohnungen im Stadtgebiet von Hannover um etwa <strong>6 bis 7 Prozent pro Jahr</strong> erhöhen. Für viele <strong>Anleger</strong> ist die Stadt Hannover in puncto Immobilien daher eine lukrative Anlagemöglichkeit. Aber auch viele bisherige <strong>Mieter</strong> entscheiden sich für den Kauf von Eigentumswohnungen, um der Thematik der steigenden Mieten zu entweichen. Grundsätzlich stellt eine realitätsnahe <strong>Immobilienbewertung</strong> für den Käufer sowie für den Verkäufer oftmals der erste Schritt beim <strong>Kauf</strong> oder <strong>Verkauf</strong> einer Wohnung in Hannover dar. In den nun folgenden Abschnitten erfahren Sie daher sämtliche Details, die in die <strong>Bewertung einer Wohnung</strong> mit einfließen. Darüber hinaus möchten wir Sie über potenzielle Fallstricke sowie individuelle Lösungsansätze zum Thema Wohnung schätzen lassen aufklären.</p>

<h2>Was den <strong>Wert</strong> einer <strong>Wohnung</strong> überhaupt beeinflusst</h2>

<p>Hier zunächst eine kleine Übersicht mit den wichtigsten Einflüssen auf den Wert einer Wohnung:</p>

<ul>

<li>die <strong>Lage</strong> ist entscheidend (<strong>Mikro-</strong> und <strong>Makrolage</strong> einer Wohnung)</li>

<li>die <strong>Ausstattungsmerkmale</strong> einer Wohnung</li>

<li>die <strong>Infrastruktur</strong></li>

<li>die <strong>Bausubstanz</strong></li>

<li>der <strong>Wertminderungs- oder Wertsteigerungsfaktor</strong></li>

<li>die <strong>Größe</strong> des Wohnraums sowie die <strong>Anzahl</strong> der Zimmer</li>

<li>potenzielle <strong>Altlasten</strong></li>

<li>die <strong>Standortfaktoren</strong></li>

<li><strong>baurechtliche Hintergründe</strong></li>

</ul>

<h3>Die <strong>Lage</strong> als wichtigstes Kriterium bei der <strong>Bewertung einer Wohnung</strong></h3>

<p>Speziell die Lage einer Immobilie spielt bei der Ermittlung des Werts eine große Rolle. Entsprechend wird hier zwischen der sogenannten <strong>Mikrolage</strong> (das direkte Umfeld) sowie der <strong>Makrolage</strong> (das regionale Umfeld) unterschieden. Dabei werden <strong>verkehrstechnische</strong>, <strong>einkaufstechnische</strong> sowie <strong>versorgungstechnische Hintergründe</strong> mit einbezogen. Weiterhin bezieht dieser Faktor auch die Beschaffenheit der Umgebung mit ein, die sich beispielsweise aus vielen <strong>Grünflächen</strong> oder <strong>Parkanlagen</strong> zusammensetzen kann. Innerhalb der Landeshauptstadt Hannover punkten hier vor allem die Stadtteile <strong>Nordstadt</strong> sowie <strong>Linden</strong>, die eine aufgelockerte Struktur bieten.</p>

<h3>Auch <strong>Ausstattungsmerkmale</strong> spielen beim <strong>Wohnungen bewerten</strong> eine wichtige Rolle</h3>

<p>Dieser Faktor bezieht sich vor allem auf die <strong>Beschaffenheit</strong> der jeweiligen Wohnung. Folgende Ausstattungsmerkmale und deren Vorhandensein können sich beispielsweise positiv auf den Wert einer Wohnung in Hannover auswirken:</p>

<ul>

<li>eine <strong>Einbauküche</strong></li>

<li>bereits <strong>möblierte Wohnung</strong></li>

<li>ein <strong>Balkon</strong> oder eine <strong>Loggia</strong> sowie ein <strong>Wintergarten</strong></li>

<li>eine <strong>Klimaanlage</strong></li>

<li>ein <strong>Keller</strong></li>

<li>ein <strong>Gartengrundstück</strong></li>

<li>einbruchsichere Fenster sowie Alarmanlage</li>

<li>umweltfreundliche <strong>Fußbodenheizung</strong></li>

<li>moderne Einrichtung</li>

<li>renoviertes Badezimmer</li>

<li>ein <strong>Fahrstuhl</strong> im Treppenhaus</li>

<li>eine <strong>Tiefgarage</strong> oder ein eigener <strong>Parkplatz</strong> zur Wohnung</li>

<li>gepflegte <strong>Grünflächen</strong> innerhalb der Wohnlage</li>

</ul>

<h3>Auch die <strong>Bausubstanz</strong> beim <strong>Wohnungen bewerten</strong> mit beachten</h3>

<p>Die Bausubstanz gibt Auskunft über den <strong>Zustand</strong> der entsprechenden Wohnung. Handelt es sich hier beispielsweise um eine <strong>stark renovierungsbedürftige Wohnung</strong> oder eine bereits <strong>modernisierte Wohnung</strong>? Auch bezieht die Bausubstanz Faktoren wie die <strong>Beschaffenheit</strong> von Gemeinschaftseigentum wie zum Beispiel <strong>Treppenhäusern</strong>, <strong>Fassaden</strong> oder das <strong>Dach</strong> bei Mehrfamilienhäusern oder Wohnhäusern mit mehreren Wohnungsparteien mit ein. Auch das <strong>Baujahr</strong> einer Immobilie hat Auswirkungen auf die Rentabilität einer Immobilie. So können Immobilien mit Baujahr vor <strong>1925</strong> beispielsweise mit <strong>2,50 Prozent</strong> pro Jahr abgeschrieben werden, währenddessen Immobilien mit Errichtungsdatum nach 1925 nur mit <strong>2,00 Prozent</strong> pro Jahr abgeschrieben werden können.</p>

<h3>Die <strong>Größe</strong> einer Immobilie in puncto <strong>Bewertung Wohnung</strong> beachten</h3>

<p>Hinsichtlich der Thematik <strong>Wohnung Preis berechnen</strong> ist natürlich auch die Anzahl der innerhalb der <strong>Eigentumswohnung</strong> zur Verfügung stehenden <strong>Quadratmeter</strong> ein wichtiges Bewertungskriterium. Zum eigentlichen Wohnraum ist darüber hinaus anteilig der Wohnraum des <strong>Nebengelass</strong> wie zum Beispiel <strong>Balkon</strong>, <strong>Terrasse</strong>, <strong>Loggia</strong>, <strong>Wintergarten</strong>, <strong>Garten</strong>, <strong>Gartenhaus</strong>, <strong>Keller</strong>, <strong>Parkplatz</strong> usw. zu zählen.</p>

<h2>Vor- und Nachteile bezüglich <strong>Wohnung Preis schätzen</strong> im Alleingang</h2>

<p>In puncto <strong>Bewertung Wohnung</strong> können Sie zunächst auch selbst aktiv werden, um den Preis Ihrer Immobilie in Hannover sowie in der unmittelbaren Umgebung von Hannover ausfindig zu machen. Üblicherweise ist hier ein Vergleich gleichwertiger Angebote im selben Stadtteil von Vorteil, um erste Anhaltspunkte über den Wert Ihrer Wohnung zu erhalten. Darüber hinaus können auch <strong>statistische Daten</strong> über die durchschnittlichen Quadratmeterpreise je nach Stadtteil verwendet werden. Folgende Vor- und Nachteile bietet die <strong>Wohnungsbewertung</strong> in Eigenregie daher:</p>

<ul>

<li>sie lässt sich schnell und von zu Hause aus realisieren (per Vergleich im Internet) (+)</li>

<li>Ermittlung potenziell zu niedrigen oder zu hohen Verkaufspreisen (-)</li>

<li>dadurch langwieriger und schwieriger Verkauf (-)</li>

<li>rechtliche Fallstricke bei der Abwicklung von Kaufvertrag und notarieller Beurkundung (-)</li>

<li>unseriöse Kaufinteressenten (-)</li>

</ul>

<h2>Vor- und Nachteile bezüglich <strong>Wohnung Online bewerten lassen</strong> von einem <strong>Immobilienmakler</strong></h2>

<p>Im Gegensatz zu Do-it-yourself-Wertermittlung bietet die Zusammenarbeit mit <strong>Fachleuten</strong> aus den Bereichen <strong>Wohnung Preis berechnen</strong> sowie <strong>Wohnungswert schätzen lassen</strong> jedoch eine Vielzahl an Vorteilen. Zu erwähnen sind hier vor allem die umfassenden <strong>Fachkompetenzen</strong> und die <strong>Markterfahrung</strong> auf dem Hannoveraner Immobilienmarkt, durch die bestmögliche Preise beim Wohnungsverkauf in Hannover erzielt werden können. Ihren Wohnungswert schätzen lassen von einem Immobilienmakler bietet also folgende Vor- und Nachteile:</p>

<ul>

<li>Erzielung bestmöglicher Verkaufspreise (+)</li>

<li>umfassende Marktkenntnis und Kontakte und daher schneller Verkauf möglich (+)</li>

<li>Einbeziehung sämtlicher Faktoren in puncto Wohnung Wertermittlung (+)</li>

<li>schnelle und kostenlose Hilfe vom Experten (+)</li>

<li>Bereitstellung einer Vielzahl an Informationen über die zu bewertende Wohnung (-)</li>

</ul>

<h2><strong>Wohnung online bewerten lassen</strong> – so geht’s</h2>

<p>Hinsichtlich der Thematik <strong>Wohnung bewerten online kostenlos</strong> können Sie beispielsweise Kontakt mit einem renommierten Immobilienmakler in <strong>Hannover</strong> aufnehmen oder einfach die entsprechenden Online-Formulare zur Wohnungsbewertung ausfüllen. Sobald alle Eckdaten über Ihre Wohnung in Hannover erfasst sind, geht es zum nächsten Schritt in puncto Wohnung bewerten online kostenlos. Hier wird dann das jeweilige <strong>Bewertungsverfahren</strong> ausgemacht, nach der Ihre Immobilie bewertet werden soll. Infrage kommen laut deutschem Immobilienrecht genau <strong>drei unterschiedliche Bewertungsverfahren</strong>: das <strong>Vergleichswertverfahren</strong>, das <strong>Ertragswertverfahren</strong> und das <strong>Sachwertverfahren</strong>. Beim <strong>Wohnung Preis schätzen</strong> über das sogenannte <strong><u>Vergleichswertverfahren</u></strong> werden die <strong>tatsächlich realisierten Verkaufspreise</strong> in ähnlicher Lage und mit gleichen Merkmalen mit denen Ihrer Wohnung verglichen. Beim <strong><u>Ertragswertverfahren</u></strong> dienen die <strong>Reinerträge</strong>, die durch die Kapitalisierung Ihres Objekts erwirtschaftet werden, als maßgebender Faktor. Jene, kostenlose Wohnungsbewertung per Ertragswertverfahren eignet sich daher vor allem für vermietete Renditeobjekte, die zum Verkauf angeboten werden sollen. Die letzte Variante stellt das sogenannte <strong><u>Sachwertverfahren</u></strong> dar, welches vor allem bei der Bewertung von nicht auf dem Mietmarkt gehandelten Objekten zum Einsatz kommt – zum Beispiel bei Einfamilienhäusern. Ist das passende Bewertungsverfahren ausfindig gemacht worden, nehmen die Experten für Wohnungsbewertungen innerhalb kurzer Zeit eine <strong>sachgemäße</strong> und <strong>realistische Wohnungsbewertung</strong> Ihrer Wohnung in Hannover vor und lassen Ihnen die Ergebnisse dieser zukommen.</p>

<h2>Für eine <strong>kostenlose Wohnungsbewertung</strong> daher einen echten Profi kontaktieren</h2>

<p>Sollten Sie also in Hannover Ihre <strong>Wohnung schätzen lassen</strong> wollen, kontaktieren Sie hierfür am besten einen fachkompetenten und markterfahrenen Immobilienmakler. Eine solche Bewertung kann in vielerlei Situationen erforderlich sein – zum Beispiel im <strong>Erbfall</strong>, im <strong>Scheidungsfall</strong> oder beim tatsächlichen <strong>Verkauf</strong> der entsprechenden Wohnung. Die Kosten Wohnung Preis ermitteln sind in der Regel niedrig, oftmals sogar kostenlos. Bei vielen Maklerbüros in Hannover erhalten Sie oftmals eine <strong>Wohnungsbewertung kostenlos</strong>, sobald Sie das entsprechende Objekt später über das Makler-Team verkaufen lassen. Zum Thema <strong>Kosten Wohnung Preis ermitteln</strong> können Sie sich überdies gern unverbindlich beraten lassen. Wir vom Immobilienmakler-Team aus <strong>Hannover</strong> freuen uns daher schon über Ihre Kontaktaufnahme in puncto <strong>Wohnungsbewertung kostenlos</strong> und wünschen Ihnen überdies alles Gute!</p>