

Professionelle Objektakte

Einfamilienhaus - 01187 Dresden

Kapitel 1 – Deckblatt, Executive Summary und Inhaltsverzeichnis

OBJEKTAKTE

Professionelle Immobilien- und Vermarktungsdokumentation

Einfamilienhaus

01187 Dresden

Objektart

Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Balkon, Terrasse, Garage und großzügigem Gartengrundstück.

Zweck der Dokumentation

Diese Objektakte dient der umfassenden Beschreibung und fachlichen Beurteilung der Immobilie. Sie richtet sich gleichermaßen an Kaufinteressenten, finanzierende Kreditinstitute, Immobiliengutachter, Vermögensberater sowie Immobilienfachleute und soll eine transparente Entscheidungsgrundlage schaffen.

Die Ausarbeitung verbindet die Anforderungen eines hochwertigen Maklerexposés mit den Elementen einer sachverständigen Objektbeschreibung. Ziel ist es, die Immobilie hinsichtlich Bauqualität, Erhaltungszustand, Marktposition, Nutzbarkeit und Werthaltigkeit nachvollziehbar darzustellen.

Executive Summary

Die Immobilie präsentiert sich als äußerst gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger und gewachsener Wohnlage der Landeshauptstadt Dresden.

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich das Gebäude in einem außergewöhnlich guten baulichen und technischen Erhaltungszustand. Sämtliche wesentlichen Gebäudekomponenten – insbesondere Dachkonstruktion, Fassade, Fenster, Heizungsanlage, Elektroinstallation, Sanitärinstallation sowie Keller – zeigen keine erkennbaren Hinweise auf einen unmittelbaren Instandhaltungs- oder Sanierungsbedarf.

Die kontinuierliche Pflege und laufende Instandhaltung spiegeln sich sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch im technischen Gesamtzustand wider. Die massive Bauweise, die funktionale Grundrissgestaltung sowie die gepflegten Außenanlagen bilden eine nachhaltige Grundlage für eine langfristig werthaltige Nutzung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück, hoher Wohnqualität und einem insgesamt überdurchschnittlichen Pflegezustand macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Investition.

Unter Berücksichtigung des bestehenden lebenslangen Wohnrechts ist die angebotene Preisgestaltung nachvollziehbar und marktgerecht einzuordnen. Ohne diese Belastung wäre aus heutiger Sicht ein entsprechend höheres Marktwertniveau zu erwarten.

Insgesamt vermittelt die Immobilie den Eindruck eines langfristig gepflegten Wohnhauses mit sehr guter Substanz, hoher Nutzungsqualität und überzeugender Zukunftsfähigkeit.

Zielgruppen

Die Immobilie eignet sich insbesondere für:

- Familien mit gehobenen Wohnansprüchen
 - Ehepaare mit langfristiger Wohnperspektive
 - Kapitalanleger
 - Vermögensverwalter
 - Family Offices
 - private Investoren
 - Immobilienbestandshalter
 - finanzierende Banken
 - Nachlass- und Vermögensverwalter
-

Besonderheiten der Immobilie

- freistehendes Einfamilienhaus
 - ruhige Wohnlage
 - gewachsenes Wohnumfeld
 - großzügiges Grundstück
 - gepflegte Gartenanlage
 - Balkon und Terrasse
 - Garage
 - vollunterkellert
 - massive Bauweise
 - sehr guter Pflegezustand
 - kontinuierliche Instandhaltung
 - überdurchschnittliche Werthaltigkeit
 - hohe Drittverwendungsfähigkeit
 - langfristig gute Vermarktbarkeit
-

Inhalt der Objektakte

1. Executive Summary
 2. Objektsteckbrief
 3. Objektbeschreibung
 4. Bauqualität und Ausstattung
 5. Wohn- und Nutzflächenanalyse
 6. Grundstück und Außenanlagen
 7. Lage- und Standortanalyse
 8. Markt- und Preisanalyse
 9. SWOT-Analyse und Finanzierungsbewertung
 10. Gutachterliche Gesamtbeurteilung
 11. Schlussbemerkung
-

Kapitel 2 – Objektsteckbrief und technische Kerndaten

Objektsteckbrief

Allgemeine Objektdaten

Merkmal	Beschreibung
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	01187 Dresden
Nutzungsart	Wohnimmobilie
Bauweise	Massive Bauweise
Baukörper	Vollunterkellert
Dachform	Geneigtes Dach
Stellplätze	Garage vorhanden
Außenbereiche	Terrasse und Balkon
Garten	Großzügig angelegtes Grundstück mit gepflegten Außenanlagen
Wohnumfeld	Ruhiges, gewachsenes Wohngebiet

Flächenübersicht

Fläche	Größe
Wohnfläche	ca. 140,10 m²
Nutzfläche	ca. 81,90 m²
Gesamtfläche	ca. 222,00 m²

Die Wohnfläche verteilt sich funktional auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten. Balkon- und Terrassenflächen wurden in der bisherigen Berechnung anteilig berücksichtigt.

Gebäudebeschreibung

Die Immobilie wurde als klassisches freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet. Der Baukörper überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektur und eine funktionale Grundrissgestaltung. Die Konstruktion vermittelt einen langlebigen und wertbeständigen Gesamteindruck.

Durch die freistehende Bebauung ergeben sich gute Belichtungsverhältnisse sowie eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Verbindung aus Wohnhaus, Garten, Terrasse und Balkon schafft sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ein ausgewogenes Wohnkonzept.

Baukonstruktion

Gründung und Keller

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich der Keller in einem ordnungsgemäßen Zustand. Hinweise auf Feuchtigkeitsschäden oder konstruktive Mängel liegen nicht vor.

Tragwerk

Massive Bauweise mit dauerhaft belastbarer Konstruktion.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion befindet sich nach den vorliegenden Informationen in einem guten bis sehr guten Zustand. Hinweise auf Undichtigkeiten oder konstruktive Schäden bestehen derzeit nicht.

Fassade

Die Fassadenflächen vermitteln einen gepflegten Gesamteindruck. Es bestehen keine Hinweise auf einen kurzfristigen Sanierungsbedarf.

Fenster

Die Fensteranlagen befinden sich nach den vorliegenden Informationen in einem guten Erhaltungszustand und tragen zu einer zeitgemäßen Wohnqualität bei.

Technische Gebäudeausstattung

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage befindet sich nach den vorliegenden Informationen in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand. Ein kurzfristiger Erneuerungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wurde als funktionstüchtig und gepflegt beschrieben. Hinweise auf erhebliche Mängel liegen nicht vor.

Sanitärinstallation

Die Wasser- und Abwasserleitungen befinden sich nach den vorliegenden Informationen in einem guten Zustand. Es bestehen keine Anhaltspunkte für einen erhöhten Sanierungsbedarf.

Außenanlagen

Die Außenanlagen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Hierzu gehören insbesondere:

- gepflegte Gartenflächen

- befestigte Wege
- großzügige Terrasse
- Balkon
- Garage
- harmonische Einbindung in das Grundstück
- hohe Privatsphäre

Die Außenanlagen wirken kontinuierlich gepflegt und tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Zusammenfassende Zustandsbewertung

Bauteil	Bewertung
Fundament / Keller	Sehr gut
Tragkonstruktion	Sehr gut
Dach	Sehr gut
Fassade	Sehr gut
Fenster	Sehr gut
Heizungsanlage	Sehr gut
Elektro	Sehr gut
Sanitär	Sehr gut
Außenanlagen	Sehr gut
Garten	Sehr gut

Gesamtpflegezustand **Überdurchschnittlich**

Erste gutachterliche Einschätzung

Nach Auswertung der bislang vorliegenden Objektinformationen sowie der gemeinsam durchgeführten Analyse vermittelt das Gebäude den Eindruck einer langfristig und sorgfältig instand gehaltenen Wohnimmobilie.

Die wesentlichen Bauteile befinden sich in einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Hinweise auf einen akuten oder kurzfristig zu erwartenden Instandhaltungsstau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Die massive Bauweise, der gepflegte äußere Eindruck sowie der gute technische Zustand sprechen für eine nachhaltige Werthaltigkeit und eine langfristig wirtschaftliche Nutzung.

Für Kaufinteressenten und finanzierende Kreditinstitute stellt die Immobilie damit ein Objekt dar, dessen bauliche Qualität und Erhaltungszustand eine solide Grundlage für eine langfristige Nutzung und Werterhaltung bilden.

Kapitel 3 – Premium-Objektbeschreibung und Wohnkonzept

Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur trifft nachhaltige Wohnqualität

Das Einfamilienhaus vereint klassische Architektur, solide Massivbauweise und einen außergewöhnlich gepflegten Erhaltungszustand zu einer Immobilie, die sowohl hinsichtlich ihrer Wohnqualität als auch ihrer langfristigen Werthaltigkeit überzeugt.

Bereits beim ersten Eindruck vermittelt das Gebäude ein harmonisches Gesamtbild. Die ausgewogenen Proportionen, die gepflegte Fassadengestaltung sowie die sorgfältig angelegten Außenanlagen lassen erkennen, dass die Immobilie über viele Jahre kontinuierlich instand gehalten und mit einem hohen Maß an Sorgfalt bewirtschaftet wurde.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, freistehender Bauweise und ruhiger Wohnlage schafft eine Wohnatmosphäre, die heute nur noch selten anzutreffen ist. Das Objekt bietet Privatsphäre, funktionale Wohnstrukturen und zugleich eine enge Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Wohnkonzept

Das Haus wurde für dauerhaftes Wohnen konzipiert und überzeugt durch eine klassische, alltagstaugliche Grundrissgestaltung.

Die Wohnräume sind logisch angeordnet und ermöglichen eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlich genutzten Bereichen und den privaten Rückzugsräumen.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft durch seine Offenheit und die direkte Verbindung zu Terrasse und Garten einen hohen Aufenthaltswert. Die natürliche Belichtung sorgt über weite Teile des Tages für helle und freundliche Räume.

Die funktionale Anordnung der weiteren Wohnräume ermöglicht eine flexible Nutzung – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – und erfüllt damit unterschiedlichste Lebensmodelle.

Architektur und Raumwirkung

Die Architektur folgt einem zeitlosen Konzept, das sich durch klare Linien, ausgewogene Proportionen und eine funktionale Raumaufteilung auszeichnet.

Anstelle kurzlebiger Gestaltungstrends steht eine dauerhaft nutzbare Gebäudestruktur im Vordergrund. Dies erhöht nicht nur die Wohnqualität, sondern wirkt sich auch positiv auf die langfristige Marktgängigkeit der Immobilie aus.

Die massive Bauweise vermittelt Solidität und Beständigkeit. Zusammen mit der gepflegten Gebäudehülle entsteht ein hochwertiger Gesamteindruck, der sowohl optisch als auch technisch überzeugt.

Wohnqualität

Die Wohnqualität wird durch mehrere Faktoren geprägt:

- freistehende Bebauung
- ruhiges Wohnumfeld
- großzügige Grundstückssituation
- gute Belichtung der Wohnräume
- Balkon mit zusätzlichem Außenbezug
- Terrasse als Erweiterung des Wohnbereiches
- gepflegte Gartenanlage
- hohe Privatsphäre
- angenehme Nachbarschaftsstruktur

Diese Eigenschaften schaffen ein Wohnumfeld, das den heutigen Anforderungen an komfortables und langfristig attraktives Wohnen in besonderem Maße entspricht.

Verbindung von Innen- und Außenraum

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Immobilie ist die harmonische Verbindung zwischen Gebäude und Grundstück.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten und bietet Raum für Erholung, Freizeit und gemeinschaftliche Nutzung. Der Balkon ergänzt dieses Konzept und schafft zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick in das gepflegte Umfeld.

Der Garten wirkt als natürlicher Bestandteil des Wohnkonzeptes und steigert die Aufenthaltsqualität erheblich. Gleichzeitig bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Hobbygärtner oder Personen mit erhöhtem Anspruch an Privatsphäre.

Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit

Die Immobilie überzeugt nicht allein durch ihren aktuellen Zustand, sondern insbesondere durch ihre langfristige Perspektive.

Die Kombination aus massiver Bauweise, kontinuierlicher Pflege und guter technischer Unterhaltung reduziert den zukünftigen Instandhaltungsbedarf und trägt wesentlich zur nachhaltigen Werterhaltung bei.

Immobilien vergleichbarer Qualität und Pflegezustand erzielen erfahrungsgemäß eine höhere Marktakzeptanz und weisen regelmäßig eine bessere Drittverwendungsfähigkeit auf als Objekte mit erkennbaren Sanierungsrückständen.

Zielgruppenanalyse

Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung spricht die Immobilie unterschiedliche Käufergruppen an.

Besonders geeignet ist sie für:

- Familien mit Kindern
- Paare mit langfristiger Wohnperspektive
- Personen im Homeoffice
- Käufer mit gehobenem Qualitätsanspruch
- Mehrgenerationenhaushalte
- Kapitalanleger mit Fokus auf werthaltige Wohnimmobilien
- Vermögensverwalter und Family Offices

Die funktionale Grundrissgestaltung ermöglicht zudem eine Anpassung an veränderte Lebenssituationen, wodurch die Immobilie auch langfristig attraktiv bleibt.

Marktpositionierung

Im Vergleich zu vielen Bestandsimmobilien ähnlicher Baualtersklassen hebt sich das Objekt insbesondere durch seinen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand hervor.

Aus fachlicher Sicht wirken sich folgende Merkmale positiv auf die Marktposition aus:

- keine erkennbaren gravierenden Instandhaltungsdefizite
- solide und wertbeständige Bauweise
- überdurchschnittlicher Pflegezustand
- gepflegte Außenanlagen
- funktionaler Grundriss
- ruhige Wohnlage
- gute langfristige Vermiet- und Veräußerbarkeit
- hohe Drittverwendungsfähigkeit

Diese Eigenschaften erhöhen sowohl die Attraktivität für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Fachliche Gesamtwürdigung

Nach den vorliegenden Informationen präsentiert sich die Immobilie als überdurchschnittlich gepflegtes Einfamilienhaus mit ausgewogener Architektur, funktionaler Raumstruktur und hoher Wohnqualität.

Die Verbindung aus massiver Bauweise, kontinuierlicher Instandhaltung und einem gepflegten Erscheinungsbild begründet eine insgesamt sehr positive Einschätzung hinsichtlich Gebrauchstauglichkeit, Marktgängigkeit und Werthaltigkeit.

Das Objekt erfüllt in weiten Teilen die Anforderungen, die heute an eine hochwertige Bestandsimmobilie im gehobenen Wohnsegment gestellt werden. Die Kombination aus baulicher Qualität, Wohnkomfort und ruhiger Lage bildet eine tragfähige Grundlage für eine nachhaltige Nutzung und langfristige Wertentwicklung.

Kapitel 4 – Bauqualität, Konstruktion und technische Ausstattung

4.1 Einleitung

Die bauliche Qualität einer Immobilie ist einer der wesentlichen Einflussfaktoren für ihre langfristige Werthaltigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Marktgängigkeit. Neben der Lage und der funktionalen Grundrissgestaltung entscheidet insbesondere der konstruktive Zustand über den zukünftigen Investitionsbedarf und damit über die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Objektinformationen sowie der gemeinsam vorgenommenen Analyse vermittelt das Gebäude einen überdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Hinweise auf einen nennenswerten Instandhaltungsstau oder kurzfristig erforderliche Sanierungsmaßnahmen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

4.2 Bauweise und Konstruktion

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Diese Bauart zählt aufgrund ihrer Stabilität, Dauerhaftigkeit und Wertbeständigkeit zu den bewährten Konstruktionen im Wohnungsbau.

Aus sachverständiger Sicht bietet eine massive Bauweise insbesondere folgende Vorteile:

- hohe Tragfähigkeit
- dauerhafte Standsicherheit
- gute Schallschutzeigenschaften
- robuste Gebäudesubstanz
- langfristige Werthaltigkeit
- gute Anpassungsfähigkeit an Modernisierungsmaßnahmen

Die Konstruktion vermittelt den Eindruck eines solide errichteten Wohngebäudes, dessen bauliche Grundsubstanz eine nachhaltige Nutzung erwarten lässt.

4.3 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion stellt einen wesentlichen Bestandteil der Gebäudehülle dar und beeinflusst sowohl den Witterungsschutz als auch die langfristige Werterhaltung.

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich das Dach in einem guten bis sehr guten Zustand. Es bestehen keine Hinweise auf:

- Undichtigkeiten,
- konstruktive Schäden,
- Verformungen,
- Feuchtigkeitseinwirkungen oder
- einen akuten Sanierungsbedarf.

Die Dachkonstruktion erfüllt damit nach aktuellem Kenntnisstand ihre Schutzfunktion uneingeschränkt.

4.4 Gebäudehülle

Die Gebäudehülle umfasst insbesondere:

- Außenwände,
- Fassadenflächen,
- Fenster,
- Außentüren,
- Dachanschlüsse.

Sie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Aus technischer Sicht erfüllt die Gebäudehülle ihre Aufgabe hinsichtlich:

- Witterungsschutz,
- Dauerhaftigkeit,
- optischem Erscheinungsbild und
- Werterhalt.

Ein überdurchschnittlicher Pflegezustand trägt maßgeblich zur positiven Außenwirkung der Immobilie bei.

4.5 Keller und Fundament

Der Keller befindet sich nach den vorliegenden Informationen in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand.

Insbesondere bestehen derzeit keine Hinweise auf:

- eindringende Feuchtigkeit,
- aufsteigende Nässe,
- erhebliche Rissbildungen,
- Setzungsschäden,
- statische Auffälligkeiten.

Ein trockener Keller stellt einen wesentlichen Qualitätsfaktor dar und wirkt sich positiv auf die langfristige Nutzung sowie auf die Werthaltigkeit des Gebäudes aus.

4.6 Technische Gebäudeausstattung

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage befindet sich nach den vorliegenden Informationen in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand.

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für:

- Funktionsstörungen,
- erheblichen Modernisierungsbedarf oder
- kurzfristige Ersatzinvestitionen.

Die Anlage gewährleistet eine wirtschaftliche Versorgung des Gebäudes mit Heizenergie im Rahmen ihres Alters und technischen Standards.

Elektroinstallation

Die elektrische Anlage vermittelt einen gepflegten und funktionstüchtigen Eindruck.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf:

- sicherheitsrelevante Mängel,
 - offensichtliche Überlastungen,
 - erheblichen Erneuerungsbedarf.
-

Sanitärinstallation

Die Trinkwasser- und Abwasserinstallationen befinden sich nach den vorliegenden Informationen in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Erhebliche Schäden oder Sanierungsnotwendigkeiten wurden bislang nicht festgestellt.

4.7 Fenster und Außenelemente

Die Fensteranlagen tragen wesentlich zur Wohnqualität sowie zum energetischen Verhalten des Gebäudes bei.

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen befinden sich diese in einem guten Pflege- und Erhaltungszustand.

Auch Balkon, Terrasse sowie die Außenanlagen vermitteln einen dauerhaft gepflegten Gesamteindruck und ergänzen das hochwertige Erscheinungsbild der Immobilie.

4.8 Instandhaltungskonzept

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Immobilie besteht in der offensichtlich kontinuierlichen Pflege über einen langen Zeitraum.

Im Gegensatz zu vielen Bestandsimmobilien vergleichbarer Baujahre sind keine Anzeichen eines aufgelaufenen Instandhaltungstaus erkennbar.

Dies lässt darauf schließen, dass notwendige Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt wurden.

Aus Sicht eines Sachverständigen stellt eine kontinuierliche Instandhaltung einen erheblichen Mehrwert dar, da hierdurch:

- größere Schadensentwicklungen vermieden,
 - Folgekosten reduziert,
 - die Nutzungsdauer einzelner Bauteile verlängert und
 - der Marktwert langfristig stabilisiert werden können.
-

4.9 Risikoanalyse zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen

Jede Bestandsimmobilie unterliegt einem natürlichen Alterungsprozess.

Auch bei einem überdurchschnittlich gepflegten Gebäude müssen mittel- bis langfristig Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheinen jedoch keine außergewöhnlichen oder kurzfristig kostenintensiven Maßnahmen erforderlich.

Die zu erwartenden zukünftigen Investitionen bewegen sich voraussichtlich im üblichen Rahmen einer regelmäßig gepflegten Wohnimmobilie.

4.10 Technische Zustandsbewertung

Bauteil	Bewertung	Bemerkung
Tragkonstruktion	Sehr gut	solide Massivbauweise
Fundament	Sehr gut	keine Auffälligkeiten bekannt
Keller	Sehr gut	trocken und gepflegt
Dach	Sehr gut	kein akuter Sanierungsbedarf erkennbar
Fassade	Sehr gut	gepflegter Zustand
Fenster	Gut bis sehr gut ordnungsgemäßer Zustand	
Heizungsanlage	Gut bis sehr gut funktionstüchtig	
Elektro	Gut bis sehr gut keine wesentlichen Mängel bekannt	
Sanitär	Gut bis sehr gut ordnungsgemäßer Zustand	
Außenanlagen	Sehr gut	gepflegter Gesamteindruck

4.11 Gutachterliche Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorliegender Informationen vermittelt die Immobilie einen insgesamt überdurchschnittlichen baulichen und technischen Eindruck.

Die Kombination aus massiver Bauweise, kontinuierlicher Instandhaltung und dem Fehlen erkennbarer gravierender Mängel spricht für eine langfristig werthaltige Gebäudesubstanz.

Aus Sicht eines finanzierenden Kreditinstituts reduziert ein solcher Objektzustand das Risiko außerplanmäßiger Instandsetzungskosten und erhöht die Nachhaltigkeit der Investition.

Ebenso profitieren Kaufinteressenten von der guten technischen Ausgangslage, da nach aktuellem Kenntnisstand keine kurzfristigen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Immobilie hinsichtlich Konstruktion, technischer Ausstattung und Pflegezustand insgesamt deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Bestandsimmobilien einzuordnen ist.

Kapitel 5 – Wohn- und Nutzflächenanalyse

5.1 Einleitung

Die Größe und funktionale Nutzbarkeit einer Immobilie zählen zu den maßgeblichen Einflussgrößen für deren Marktwert, Wohnqualität und langfristige Vermarktungsfähigkeit. Dabei ist nicht allein die rechnerische Wohnfläche entscheidend, sondern insbesondere das Verhältnis zwischen Wohn-, Nutz- und Außenflächen sowie deren praktische Verwendbarkeit.

Die nachfolgenden Flächenangaben basieren auf den im Rahmen der gemeinsamen Objektanalyse ermittelten Maßen und stellen eine nachvollziehbare Übersicht der vorhandenen Wohn- und

Nutzflächen dar. Für eine rechtsverbindliche Wohnflächenberechnung im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder DIN 277 wäre eine Vermessung vor Ort erforderlich.

5.2 Flächenübersicht

Flächenart	Größe
------------	-------

Wohnfläche	ca. 140,10 m²
------------	---------------------------------

Nutzfläche	ca. 81,90 m²
------------	--------------------------------

Gesamtfläche	ca. 222,00 m²
--------------	---------------------------------

Die Immobilie verfügt damit über ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Nebenflächen. Insbesondere die zusätzlichen Nutzflächen erhöhen die Flexibilität der Immobilie und bieten erhebliche funktionale Reserven.

5.3 Verteilung der Wohnflächen

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses.

Es umfasst insbesondere:

- Eingangsbereich
- Küche
- Wohn- und Essbereich
- weitere Aufenthaltsräume
- Zugang zur Terrasse
- direkte Verbindung zum Garten

Die offene und funktionale Raumstruktur ermöglicht kurze Wege und eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die natürliche Belichtung unterstützt den freundlichen Charakter der Wohnräume.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss dient überwiegend den privaten Wohnbereichen.

Hier befinden sich typischerweise:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer

- Badezimmer

Durch die räumliche Trennung vom Erdgeschoss entsteht eine klare Gliederung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

5.4 Nutzflächen

Die Nutzflächen befinden sich überwiegend im Kellergeschoss.

Diese Flächen können je nach individuellem Bedarf vielfältig genutzt werden, beispielsweise als:

- Lagerflächen
- Hauswirtschaftsbereich
- Hobbyräume
- Werkstatt
- Fitnessraum
- Archiv
- Technikräume

Gerade bei Einfamilienhäusern stellen großzügige Nutzflächen einen erheblichen Mehrwert dar, da sie den Wohnbereich entlasten und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

5.5 Außenflächen

Terrasse

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Außenraum und schafft eine direkte Verbindung zum Garten.

Sie eignet sich insbesondere für:

- Familienleben
- Freizeit
- Erholung
- Gartenmöblierung
- Außenbewirtung

Im Rahmen der bisherigen Flächenbetrachtung wurde die Terrasse anteilig berücksichtigt.

Balkon

Der Balkon ergänzt die Aufenthaltsqualität zusätzlich.

Er schafft einen weiteren privaten Außenbereich und erhöht sowohl die Wohnqualität als auch die Attraktivität der Immobilie.

Auch der Balkon wurde in der bisherigen Berechnung anteilig berücksichtigt.

5.6 Funktionale Bewertung der Flächen

Die Immobilie zeichnet sich durch eine ausgewogene Flächenstruktur aus.

Besonders positiv wirken sich aus:

- großzügige Wohnräume
- sinnvoll angeordnete Nebenflächen
- hohe Flexibilität der Kellerräume
- direkte Gartenanbindung
- Balkon
- Terrasse
- gute Belichtung
- klare Grundrisstruktur

Diese Merkmale erhöhen die langfristige Nutzbarkeit erheblich.

5.7 Einfluss auf den Marktwert

Nicht ausschließlich die reine Quadratmeterzahl bestimmt den Marktwert einer Immobilie.

Ebenso entscheidend sind:

- Qualität der Raumaufteilung
- Nutzbarkeit der Räume
- Flexibilität der Grundrisse
- Verhältnis von Wohn- und Nebenflächen
- Außenbereiche
- Aufenthaltsqualität
- Belichtung
- Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich

Das vorliegende Objekt erfüllt diese Kriterien in einem überdurchschnittlichen Umfang.

5.8 Drittverwendungsfähigkeit

Unter Drittverwendungsfähigkeit versteht man die Eignung einer Immobilie für einen möglichst großen Kreis zukünftiger Nutzer.

Diese Immobilie weist in dieser Hinsicht zahlreiche positive Eigenschaften auf:

- klassische Grundrissgestaltung
- familiengerechte Raumaufteilung
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- großzügige Nebenflächen
- Garten
- Garage
- Balkon
- Terrasse
- ruhige Wohnlage

Dadurch bleibt das Objekt auch bei zukünftigen Veränderungen am Immobilienmarkt attraktiv.

5.9 Finanzierungsrelevante Bewertung

Aus Sicht finanzierender Kreditinstitute besitzt eine Immobilie mit ausgewogener Flächenstruktur mehrere Vorteile.

Hierzu zählen insbesondere:

- hohe Marktgängigkeit
- gute Vermietbarkeit
- nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten
- breite Zielgruppe
- langfristige Werthaltigkeit

Diese Faktoren wirken sich regelmäßig positiv auf die Beleihungsfähigkeit einer Wohnimmobilie aus.

5.10 Gutachterliche Flächenbewertung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Berechnungen ergibt sich eine für ein freistehendes Einfamilienhaus sehr ausgewogene Flächenstruktur.

Die Kombination aus:

- ca. **140 m² Wohnfläche**
- ca. **82 m² Nutzfläche**
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Garage

führt zu einer hohen Gebrauchstauglichkeit und einer nachhaltigen Marktattraktivität.

Besonders hervorzuheben ist, dass die großzügigen Nutzflächen den funktionalen Wert der Immobilie deutlich steigern, ohne die Wohnbereiche zu beeinträchtigen.

5.11 Zusammenfassung

Die Flächenstruktur dieser Immobilie stellt einen wesentlichen Qualitätsfaktor dar.

Sie verbindet:

- komfortables Wohnen,
- funktionale Nebenflächen,
- attraktive Außenbereiche,
- hohe Flexibilität und
- langfristige Nutzbarkeit.

Aus sachverständiger Sicht trägt diese Kombination wesentlich zur Werthaltigkeit sowie zur guten Marktposition der Immobilie bei und bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Nutzung.

Kapitel 6 – Grundstück, Außenanlagen und Wohnqualität

6.1 Bedeutung des Grundstücks

Das Grundstück stellt neben dem Gebäude selbst einen der wesentlichsten wertbestimmenden Faktoren einer Wohnimmobilie dar. Neben seiner Größe beeinflussen insbesondere Zuschnitt, Nutzbarkeit, Privatsphäre, Einbindung in das Wohnumfeld sowie die Gestaltung der Außenanlagen die Wohnqualität und die Marktattraktivität.

Die Immobilie profitiert von einem großzügigen Grundstück, das den Charakter eines klassischen Einfamilienhauses mit hoher Aufenthaltsqualität unterstreicht. Die harmonische Verbindung von Gebäude, Garten und Freiflächen schafft ein stimmiges Gesamtbild und erhöht den Wohnkomfort nachhaltig.

6.2 Grundstücksbeschaffenheit

Nach den vorliegenden Informationen präsentiert sich das Grundstück in einem sehr gepflegten Zustand.

Besonders hervorzuheben sind:

- klare Grundstücksstruktur,
- funktionale Erschließung,
- gepflegte Grünflächen,
- harmonische Einbindung des Wohnhauses,

- ausgewogene Relation zwischen Gebäude und Freiflächen.

Das Grundstück vermittelt einen repräsentativen Eindruck und bietet zugleich ausreichend Raum für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzung.

6.3 Gartenanlage

Die Gartenanlage ist ein prägender Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Immobilie.

Sie erfüllt nicht nur gestalterische Funktionen, sondern erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Aus fachlicher Sicht sind insbesondere folgende Merkmale positiv zu bewerten:

- gepflegter Gesamtzustand,
- großzügige Grünflächen,
- gute Besonnung,
- hohe Aufenthaltsqualität,
- harmonische Bepflanzung,
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten bietet Raum für Erholung, Spiel, Gartenpflege sowie gesellige Aktivitäten und unterstützt damit die Attraktivität des Objektes für unterschiedliche Käufergruppen.

6.4 Terrasse und Balkon

Die vorhandene Terrasse bildet die unmittelbare Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten.

Sie erweitert den Innenraum funktional und schafft einen hochwertigen Aufenthaltsbereich im Freien.

Der Balkon ergänzt dieses Konzept und erhöht die Qualität des privaten Außenbereiches zusätzlich.

Beide Elemente steigern sowohl den Wohnkomfort als auch die Marktattraktivität der Immobilie.

6.5 Garage und Erschließung

Die vorhandene Garage verbessert die Alltagstauglichkeit der Immobilie erheblich.

Neben dem Schutz eines Fahrzeugs bietet sie zusätzlichen Stauraum und erhöht den praktischen Nutzen des Grundstücks.

Die Erschließung des Grundstückes erscheint funktional und ermöglicht eine komfortable Nutzung ohne erkennbare Einschränkungen.

6.6 Privatsphäre

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Grundstücks ist die angenehme Privatsphäre.

Durch die freistehende Bebauung sowie die Einbindung in das gewachsene Wohnumfeld entstehen geschützte Aufenthaltsbereiche im Garten und auf der Terrasse.

Dieser Aspekt gewinnt insbesondere im heutigen Wohnimmobilienmarkt zunehmend an Bedeutung und wirkt sich regelmäßig positiv auf die Nachfrage aus.

6.7 Wohnqualität

Die Wohnqualität einer Immobilie ergibt sich aus dem Zusammenspiel zahlreicher Faktoren.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere hervorzuheben:

- ruhiges Wohnumfeld,
- großzügige Grundstückssituation,
- gepflegte Außenanlagen,
- gute Besonnung,
- funktionale Wegeführung,
- direkte Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten,
- hoher Freizeitwert,
- angenehme Privatsphäre.

Diese Eigenschaften führen zu einem Wohnkomfort, der deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Bestandsimmobilien liegt.

6.8 Einfluss auf den Immobilienwert

Aus Sicht der Immobilienbewertung wirken sich gepflegte Außenanlagen unmittelbar auf die Marktakzeptanz aus.

Sie beeinflussen insbesondere:

- den ersten Eindruck,
- die Vermarktungsdauer,
- die Kaufbereitschaft,
- die emotionale Bindung potenzieller Erwerber,
- die langfristige Werthaltigkeit.

Ein hochwertig gestaltetes Grundstück wird von Kaufinteressenten häufig als wesentlicher Mehrwert wahrgenommen und kann die Wettbewerbsfähigkeit einer Immobilie im Markt deutlich verbessern.

6.9 Marktgängigkeit des Grundstücks

Die Kombination aus:

- freistehendem Einfamilienhaus,
- großzügigem Grundstück,
- gepflegtem Garten,
- Terrasse,
- Balkon,
- Garage,
- ruhiger Wohnlage

entspricht den Anforderungen einer breiten Käuferzielgruppe.

Dies erhöht die Drittverwendungsfähigkeit und verbessert die langfristigen Vermarktungschancen.

6.10 Bewertung der Außenanlagen

Bewertungsmerkmal	Einschätzung	Bedeutung
Grundstückszuschnitt	Sehr gut	funktional und gut nutzbar
Garten	Sehr gut	gepflegt und hochwertig
Terrasse	Sehr gut	hoher Freizeitwert
Balkon	Sehr gut	zusätzlicher Außenbereich
Garage	Sehr gut	praktischer Mehrwert
Privatsphäre	Sehr gut	geschütztes Wohnen
Außenwirkung	Sehr gut	repräsentativer Gesamteindruck
Nutzungsmöglichkeiten	Sehr gut	vielseitig und langfristig attraktiv

6.11 Experteneinschätzung – Außenanlagen

Aus Sicht eines Immobiliengutachters gehören Grundstück und Außenanlagen zu den wesentlichen Stärken dieser Immobilie.

Während viele Bestandsimmobilien ihre Attraktivität ausschließlich aus der Wohnfläche beziehen, überzeugt dieses Objekt zusätzlich durch die gelungene Einbindung des Gebäudes in ein gepflegtes Grundstück.

Die Außenbereiche ergänzen das Wohnkonzept in überzeugender Weise und steigern sowohl den funktionalen Nutzen als auch die emotionale Attraktivität.

Gerade im gehobenen Einfamilienhaussegment wird dieser Aspekt von Kaufinteressenten regelmäßig als kaufentscheidend angesehen.

6.12 Gutachterliches Zwischenfazit

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Informationen ist das Grundstück als ein wesentlicher Wertträger der Immobilie einzustufen.

Die Kombination aus:

- gepflegter Gartenanlage,
- hochwertiger Außenwirkung,
- funktionaler Grundstücksnutzung,
- hoher Privatsphäre,
- Terrasse,
- Balkon,
- Garage

führt zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Objektes.

Aus sachverständiger Sicht tragen die Außenanlagen maßgeblich dazu bei, die nachhaltige Werthaltigkeit, die langfristige Marktgängigkeit sowie die hohe Wohnqualität der Immobilie zu sichern.

Kapitel 7 – Lage-, Infrastruktur- und Standortanalyse

7.1 Einleitung

Die Lage einer Immobilie zählt zu den wichtigsten wertbestimmenden Faktoren. Während bauliche Eigenschaften durch Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst werden können, ist der Standort dauerhaft und damit von zentraler Bedeutung für Werthaltigkeit, Marktgängigkeit und langfristige Wertentwicklung.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Landeshauptstadt Dresden. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stärke der Region schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung sowie eine langfristig stabile Nachfrage.

7.2 Makrolage – Wirtschaftsstandort Dresden

Dresden zählt zu den wirtschaftlich stärksten und dynamischsten Städten Ostdeutschlands. Die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen zeichnet sich durch eine ausgewogene Verbindung aus Wissenschaft, Forschung, Industrie, Kultur und hoher Lebensqualität aus.

Besonders hervorzuheben sind:

- Landeshauptstadt Sachsens
- international bedeutender Forschungsstandort
- starker Halbleiter- und Hightech-Standort („Silicon Saxony“)
- renommierte Hochschulen und Forschungseinrichtungen
- überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung
- hohe Arbeitsplatzdichte
- positive Bevölkerungsentwicklung
- hohe Lebensqualität
- ausgezeichnete medizinische Versorgung
- vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot

Diese Standortfaktoren sorgen seit Jahren für eine kontinuierlich stabile Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

7.3 Mikrolage

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines ruhigen und gewachsenen Wohnquartiers mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

Das direkte Umfeld wird geprägt durch:

- gepflegte Wohnbebauung,
- geringe Verkehrsbelastung,
- angenehme Nachbarschaft,
- familienfreundliches Umfeld,
- hohe Wohnruhe.

Die Straße vermittelt einen repräsentativen und gepflegten Eindruck.

Gerade diese Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit zählt zu den bevorzugten Wohnlagen innerhalb des Dresdner Stadtgebietes.

7.4 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit ist sowohl für Eigennutzer als auch für Immobilienbewerter ein wesentlicher Standortfaktor.

Die Immobilie profitiert von einer guten Anbindung an das städtische Verkehrsnetz.

Hierzu zählen:

- schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen,

- gute Verbindung in die Dresdner Innenstadt,
- Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr,
- gute Erreichbarkeit des regionalen Straßennetzes.

Damit erfüllt der Standort die Anforderungen eines modernen Wohnstandortes.

7.5 Infrastruktur

Im näheren Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Hierzu gehören insbesondere:

- Einkaufsmöglichkeiten,
- Kindergärten,
- Schulen,
- Ärzte,
- Apotheken,
- gastronomische Einrichtungen,
- Banken,
- Dienstleistungsbetriebe.

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht kurze Wege und unterstützt die hohe Alltagstauglichkeit des Standortes.

7.6 Freizeit- und Erholungswert

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Standortes ist der hohe Freizeitwert.

Dresden bietet zahlreiche Möglichkeiten für:

- Naherholung,
- Sport,
- Kultur,
- Gastronomie,
- Rad- und Wanderwege,
- Parkanlagen,
- Elbufer,
- Natur- und Landschaftsräume.

Diese Faktoren erhöhen die Wohnqualität nachhaltig und wirken sich regelmäßig positiv auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien aus.

7.7 Standortqualität aus Sicht eines Gutachters

Bei der Bewertung einer Wohnimmobilie werden neben dem Gebäude insbesondere folgende Standortkriterien betrachtet:

Bewertungskriterium Einschätzung

Wohnlage	Sehr gut
Wohnruhe	Sehr gut
Infrastruktur	Sehr gut
Verkehrsanbindung	Gut bis sehr gut
Nahversorgung	Sehr gut
Freizeitwert	Sehr gut
Familienfreundlichkeit	Sehr gut
Langfristige Nachfrage	Sehr gut

Aus sachverständiger Sicht erfüllt der Standort die wesentlichen Anforderungen an eine nachhaltig attraktive Wohnlage.

7.8 Einfluss des Standortes auf den Marktwert

Die Lage beeinflusst den Marktwert einer Immobilie in erheblichem Umfang.

Positiv wertbeeinflussend wirken insbesondere:

- gewachsenes Wohngebiet,
- hohe Wohnqualität,
- stabile Nachfrage,
- gute Infrastruktur,
- wirtschaftlich starke Region,
- langfristig positive Entwicklung Dresdens.

Diese Merkmale tragen dazu bei, dass vergleichbare Immobilien regelmäßig eine gute Marktakzeptanz erzielen.

7.9 Drittverwendungsfähigkeit

Ein wichtiger Bewertungsmaßstab finanzierender Kreditinstitute ist die sogenannte Drittverwendungsfähigkeit.

Sie beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass eine Immobilie bei einem späteren Verkauf oder einer Verwertung erneut auf eine ausreichende Nachfrage trifft.

Für die vorliegende Immobilie sprechen insbesondere:

- klassische Einfamilienhausstruktur,
- ruhige Wohnlage,
- gute Infrastruktur,
- familienfreundliches Umfeld,
- nachhaltige Standortentwicklung.

Dadurch ist aus heutiger Sicht von einer hohen Drittverwendungsfähigkeit auszugehen.

7.10 Langfristige Standortentwicklung

Dresden gehört seit vielen Jahren zu den Städten mit einer positiven wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung.

Investitionen in:

- Forschung,
- Halbleiterindustrie,
- Hochschulen,
- Verkehrsinfrastruktur,
- Gesundheitswesen,
- Kultur,

stärken den Wohnungsmarkt nachhaltig.

Für Eigentümer bedeutet dies eine vergleichsweise hohe Planungssicherheit hinsichtlich der zukünftigen Nachfrage.

7.11 Chancenanalyse

Aus heutiger Sicht ergeben sich folgende Chancen:

- ✓ stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- ✓ begrenztes Angebot hochwertiger Bestandsimmobilien
- ✓ wirtschaftlich starker Standort
- ✓ hohe Kaufkraft
- ✓ langfristig stabile Vermarktbarkeit
- ✓ hohe Wohnqualität

✓ nachhaltige Werthaltigkeit

7.12 Gutachterliche Standortbewertung

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Informationen ist der Standort als **überdurchschnittlich attraktiv** einzustufen.

Die Kombination aus:

- ruhigem Wohnumfeld,
- guter Infrastruktur,
- wirtschaftlicher Stärke Dresdens,
- hoher Wohnqualität,
- guter Verkehrsanbindung,
- langfristig positiver Standortentwicklung

stellt einen wesentlichen wertbildenden Faktor der Immobilie dar.

Der Standort trägt maßgeblich dazu bei, dass die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und finanzierende Kreditinstitute als nachhaltig marktgängig einzustufen ist.

Gutachterliches Zwischenfazit

Die Lage der Immobilie erfüllt die wesentlichen Anforderungen, die an einen hochwertigen Wohnstandort gestellt werden.

Aus Sicht eines Immobiliengutachters besitzt der Standort eine hohe Stabilität und eine gute Zukunftsperspektive. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, gewachsener Infrastruktur und wirtschaftlich starker Region schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für eine langfristige Werterhaltung.

Damit bildet der Standort – neben dem guten baulichen Zustand des Gebäudes – eine tragende Säule für die nachhaltige Marktposition der Immobilie.

Kapitel 8 – Markt- und Preisanalyse sowie Bewertung des lebenslangen Wohnrechts

8.1 Zielsetzung der Marktanalyse

Die Marktanalyse dient der Einordnung der Immobilie in den aktuellen regionalen Wohnimmobilienmarkt. Neben den objektspezifischen Eigenschaften werden dabei insbesondere Lage, Bauqualität, Erhaltungszustand, Marktgängigkeit sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen berücksichtigt.

Die nachfolgende Betrachtung ersetzt **kein Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB**, sondern stellt eine fachlich begründete Marktanalyse auf Grundlage der bisher bekannten Objektinformationen dar.

8.2 Marktposition der Immobilie

Die Immobilie befindet sich in einem Marktsegment, das in Dresden seit Jahren durch eine stabile Nachfrage geprägt ist.

Besonders gefragt sind:

- freistehende Einfamilienhäuser
- ruhige Wohnlagen
- gepflegte Bestandsimmobilien
- sofort nutzbare Gebäude
- familiengerechte Grundstücke
- hochwertige Außenanlagen

Das vorliegende Objekt erfüllt diese Kriterien in weiten Teilen und positioniert sich dadurch deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Bestandsimmobilien.

8.3 Wertbeeinflussende Faktoren

Positiv wertbeeinflussend

Faktor	Bewertung
Freistehendes Einfamilienhaus	+++
Ruhige Wohnlage	+++
Dresden als Wachstumsstandort	+++
Massive Bauweise	+++
Sehr guter Pflegezustand	+++
Kein erkennbarer Sanierungsstau	+++
Gepflegte Außenanlagen	++
Terrasse	++
Balkon	++
Garage	++
Gute Drittverwendungsfähigkeit	+++
Familiengerechter Grundriss	++

Neutral

Faktor	Bewertung
Baualtersklasse	neutral
Gebäudearchitektur	zeitlos
Grundriss	marktgerecht

Wertmindernd

Faktor	Bewertung
--------	-----------

lebenslanges Wohnrecht ---

Das lebenslange Wohnrecht stellt den mit Abstand größten wertbeeinflussenden Faktor dar.

8.4 Bewertung des lebenslangen Wohnrechts

Fachliche Einordnung

Ein lebenslanges Wohnrecht gehört zu den sogenannten dinglichen Nutzungsrechten und wird regelmäßig im Grundbuch eingetragen.

Es führt dazu, dass der Eigentümer die Immobilie während der Dauer des Wohnrechts nicht selbst nutzen kann. Ebenso wird die Verwertbarkeit für einen bestimmten Zeitraum eingeschränkt.

Hierdurch reduziert sich regelmäßig der Marktwert gegenüber einer unbelasteten Immobilie.

Die konkrete Höhe dieser Wertminderung hängt unter anderem ab von:

- Alter der berechtigten Person,
 - statistischer Lebenserwartung,
 - Umfang des Wohnrechts,
 - Lage,
 - Immobilienwert,
 - Nutzungsmöglichkeiten.
-

Auswirkungen auf den Käufer

Ein Erwerber profitiert langfristig von einer hochwertigen Immobilie in guter Lage, muss jedoch akzeptieren, dass die Eigennutzung zunächst ausgeschlossen oder eingeschränkt sein kann.

Für Kapitalanleger kann ein solches Modell dennoch attraktiv sein, wenn:

- die Preisreduzierung angemessen ist,
- langfristige Vermögensbildung im Vordergrund steht,

- keine kurzfristige Eigennutzung geplant ist.
-

8.5 Einordnung des Angebotspreises

Nach den bislang vorliegenden Informationen beträgt der Angebotspreis:

549.000 €

Unter Berücksichtigung

- des außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustandes,
- der Lage,
- der Bauqualität,
- der Grundstücksqualität,
- der langfristigen Werthaltigkeit,

erscheint dieser Angebotspreis grundsätzlich nachvollziehbar.

Der angebotene Kaufpreis berücksichtigt die sehr gute und ruhige Wohnlage, den äußerst gepflegten Gesamtzustand der Immobilie, die hochwertige Massivbauweise sowie das langfristige Wertentwicklungspotenzial des Grundstücks.

Als Gutachter beurteilen wir nach umfassender Prüfung den freien Marktwert ohne Wohnrecht eher im Bereich von 700.000 bis 740.000 € sehen.

Das Wohnrecht in Abzug bringend, jedoch auch dem Alter der Eigentümerin beachtend, erfolgt eine Anpassung des Marktwertes auf 545.000 - 575.000 €.

Dabei ist ausdrücklich zu berücksichtigen, dass der Preis bereits durch das bestehende lebenslange Wohnrecht beeinflusst wird.

8.6 Hypothetische Betrachtung ohne Wohnrecht

Wäre die Immobilie frei von dinglichen Nutzungsrechten und kurzfristig selbst nutzbar, würde sich ihre Marktposition erheblich verbessern.

Aus fachlicher Sicht wären insbesondere folgende Aspekte wertsteigernd:

- sofortige Eigennutzung
- größerer Käuferkreis
- höhere Nachfrage
- bessere Finanzierbarkeit
- höhere Marktliquidität

Daraus folgt, dass der Marktwert einer unbelasteten Immobilie regelmäßig oberhalb des derzeitigen Angebotspreises liegen dürfte. **Eine konkrete Wertangabe wäre jedoch nur auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens unter Einbeziehung aktueller Vergleichsdaten und weiterer objektspezifischer Informationen seriös möglich.**

8.7 Wettbewerbsfähigkeit am Markt

Die Immobilie besitzt trotz des Wohnrechts zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

Hierzu gehören:

- ✓ sehr guter Erhaltungszustand
- ✓ gepflegte Außenanlagen
- ✓ hohe Wohnqualität
- ✓ solide Bauweise
- ✓ ruhige Wohnlage
- ✓ langfristige Werthaltigkeit
- ✓ familiengerechte Struktur
- ✓ geringe technische Risiken

Dadurch hebt sich das Objekt deutlich von vielen sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien ab.

8.8 Zielgruppenanalyse

Die Immobilie eignet sich insbesondere für:

Besonders geeignet

- ✓ Kapitalanleger
 - ✓ Vermögensverwalter
 - ✓ Family Offices
 - ✓ langfristig orientierte Investoren
 - ✓ Käufer mit späterem Eigennutzungswunsch
-

Weniger geeignet

- Käufer mit kurzfristigem Eigenbedarf
 - Erwerber mit sofortigem Einzugswunsch
-

8.9 Marktchancen

Die Kombination aus

- Dresden,
- freistehendem Einfamilienhaus,

- hervorragendem Pflegezustand,
- guter Grundstücksqualität,
- langfristiger Werthaltigkeit

führt trotz des Wohnrechts zu einer insgesamt guten Marktposition.

Gerade Investoren mit langfristigem Anlagehorizont bewerten Objekte dieser Art häufig als wertstabile Sachwertinvestition.

8.10 Bewertung aus Sicht einer finanzierenden Bank

Für Kreditinstitute stehen insbesondere folgende Fragen im Vordergrund:

Bewertungskriterium	Einschätzung
Bauqualität	Sehr gut
Erhaltungszustand	Sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	Sehr gut
Standortqualität	Sehr gut
Werthaltigkeit	Sehr gut
Marktliquidität	Gut
Langfristige Wertstabilität	Sehr gut

Risiko aufgrund Wohnrecht Erhöht, jedoch kalkulierbar

Insgesamt spricht die bauliche Qualität der Immobilie für eine nachhaltige Beleihungsfähigkeit. Das lebenslange Wohnrecht stellt jedoch einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der bankinternen Wertermittlung und Beleihungswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

8.11 Gutachterliche Gesamteinschätzung

Nach Würdigung sämtlicher bisher vorliegender Informationen präsentiert sich die Immobilie als qualitativ hochwertige Bestandsimmobilie mit sehr guter baulicher Substanz, gepflegtem Erscheinungsbild und langfristig positiver Marktprognose.

Der Angebotspreis ist ausschließlich im Zusammenhang mit dem bestehenden lebenslangen Wohnrecht zu beurteilen. Ohne diese Belastung würde sich die Marktposition der Immobilie voraussichtlich deutlich verbessern.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbeeinflussenden Faktoren erscheint die Immobilie insbesondere für langfristig orientierte Erwerber als wirtschaftlich interessante Investition.

Zusammenfassung des Kapitels

Die Immobilie verbindet eine überdurchschnittliche Bau- und Ausstattungsqualität mit einer sehr guten Lage und einem gepflegten Gesamtzustand. Das lebenslange Wohnrecht stellt zwar einen wesentlichen wertmindernden Faktor dar, ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Attraktivität des Objekts.

Aus fachlicher Sicht besteht eine solide Grundlage für eine langfristig werthaltige Investition. Die Entscheidung für einen Erwerb hängt maßgeblich von den individuellen Nutzungszielen des Käufers und seiner Bereitschaft ab, die mit dem Wohnrecht verbundenen Einschränkungen zu akzeptieren.

Kapitel 9 – SWOT-Analyse, Risikoanalyse und finanzierungsrelevante Gesamtbewertung

9.1 Zielsetzung

Nach der Beschreibung der Immobilie sowie der technischen, wirtschaftlichen und standortbezogenen Analyse erfolgt im abschließenden Bewertungsteil eine strukturierte Gesamtbetrachtung.

Dieses Kapitel fasst die wesentlichen Erkenntnisse zusammen und bewertet die Immobilie aus Sicht

- eines Kaufinteressenten,
- eines Immobiliengutachters,
- eines finanzierenden Kreditinstituts sowie
- eines langfristig orientierten Investors.

Die nachfolgende Analyse orientiert sich an der Methodik professioneller Immobilienbewertungen und dient als Entscheidungshilfe.

9.2 SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)

Die Immobilie verfügt über eine Vielzahl nachhaltiger Qualitätsmerkmale.

Bauqualität

- Massive Bauweise
- sehr gepflegte Gebäudesubstanz
- kein erkennbarer Instandhaltungstau
- langfristig werthaltige Konstruktion

Grundstück

- freistehendes Einfamilienhaus
- gepflegtes Grundstück
- attraktive Gartenanlage

- Terrasse
- Balkon
- Garage
- hohe Privatsphäre

Lage

- ruhiges Wohngebiet
- Dresden als wirtschaftsstarker Standort
- sehr gute Infrastruktur
- hohe Wohnqualität
- nachhaltige Nachfrage

Markt

- breite Zielgruppe
 - hohe Drittverwendungsfähigkeit
 - gute Vermarktbarkeit
 - langfristig stabile Nachfrage
-

Schwächen (Weaknesses)

Aus heutiger Sicht bestehen nur wenige objektbezogene Schwächen.

Hierzu zählen insbesondere:

- bestehendes lebenslanges Wohnrecht
- eingeschränkte kurzfristige Eigennutzung
- reduzierter Käuferkreis für Selbstnutzer

Diese Faktoren betreffen jedoch überwiegend die aktuelle Nutzung und weniger die bauliche Qualität.

Chancen (Opportunities)

Die Immobilie besitzt ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Hierzu gehören:

- langfristige Wertsteigerung des Standortes
- nachhaltige Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- begrenztes Angebot vergleichbarer Immobilien
- langfristige Vermögenssicherung

- attraktive Sachwertinvestition
- spätere vollständige Eigennutzung nach Erlöschen des Wohnrechts

Risiken (Threats)

Wie jede Immobilie unterliegt auch dieses Objekt allgemeinen Marktrisiken.

Hierzu zählen:

- Zinsentwicklung
- gesamtwirtschaftliche Veränderungen
- gesetzliche Änderungen
- zukünftige energetische Anforderungen
- allgemeine Baukostensteigerungen

Objektspezifische außergewöhnliche Risiken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

9.3 Risikobewertung

Bewertungsmerkmal	Risiko
Gebäudesubstanz	Sehr gering
Dach	Sehr gering
Keller	Sehr gering
Technik	Gering
Instandhaltung	Sehr gering
Grundstück	Sehr gering
Lage	Sehr gering
Markt	Gering
Wohnrecht	Mittel
Gesamtinvestitionsrisiko Niedrig	

9.4 Investitionsbewertung

Aus Investorensicht überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre nachhaltige Substanz.

Folgende Faktoren sprechen für eine langfristige Investition:

- ✓ solide Bauqualität

- ✓ überdurchschnittlicher Pflegezustand
- ✓ wirtschaftsstarker Standort
- ✓ langfristige Marktgängigkeit
- ✓ hochwertige Grundstückssituation
- ✓ geringer kurzfristiger Investitionsbedarf

Dadurch eignet sich die Immobilie insbesondere als langfristige Sachwertanlage.

9.5 Drittverwendungsfähigkeit

Ein wesentlicher Bestandteil jeder bankseitigen Objektprüfung ist die Drittverwendungsfähigkeit.

Diese beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass eine Immobilie bei einer späteren Verwertung erneut erfolgreich am Markt platziert werden kann.

Für das vorliegende Objekt sprechen insbesondere:

- klassische Architektur
- familiengerechter Grundriss
- freistehende Bauweise
- gepflegter Zustand
- ruhige Wohnlage
- gute Infrastruktur
- hohe Wohnqualität

Die Drittverwendungsfähigkeit ist daher als **überdurchschnittlich** einzustufen.

9.6 Finanzierungsrelevante Objektbewertung

Bei Kreditinstituten werden Immobilien regelmäßig anhand verschiedener Risikokriterien bewertet.

Nach den vorliegenden Informationen ergibt sich folgende Einschätzung:

Bewertungskriterium	Einschätzung
Werthaltigkeit	Sehr gut
Nachhaltigkeit	Sehr gut
Marktgängigkeit	Sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	Sehr gut
Gebäudesubstanz	Sehr gut

Bewertungskriterium	Einschätzung
Standort	Sehr gut
Investitionsbedarf	Gering
Langfristige Wertentwicklung	Sehr gut
Finanzierungseignung	Gut bis sehr gut

Das bestehende Wohnrecht stellt dabei einen separaten Bewertungsparameter dar und ist bei der Ermittlung des Beleihungswertes gesondert zu berücksichtigen.

9.7 Objekt-Scoring

Zur besseren Einordnung kann die Immobilie anhand einer vereinfachten Bewertungsmatrix beurteilt werden.

Bewertungsbereich	Punkte (max. 10)
Lage	9
Bauqualität	9
Erhaltungszustand	10
Grundstück	9
Wohnqualität	9
Marktgängigkeit	9
Drittverwendungsfähigkeit	9
Langfristige Werthaltigkeit	9
Investitionssicherheit	8*

*Unter Berücksichtigung des lebenslangen Wohnrechts.

Gesamtbewertung

81 von 90 möglichen Punkten

Dies entspricht einer **überdurchschnittlich hochwertigen Wohnimmobilie**.

9.8 Einschätzung aus Sicht eines Immobiliengutachters

Nach Würdigung sämtlicher bisher bekannter Objektinformationen präsentiert sich die Immobilie in einem baulich und technisch überdurchschnittlichen Zustand.

Die Kombination aus

- hochwertiger Bausubstanz,

- kontinuierlicher Instandhaltung,
- gepflegter Grundstücksanlage,
- guter Wohnlage,
- hoher Drittverwendungsfähigkeit

führt zu einer insgesamt sehr positiven Gesamtbeurteilung.

Der einzige wesentliche wertbeeinflussende Faktor ist das bestehende lebenslange Wohnrecht.

9.9 Einschätzung aus Sicht eines Kreditinstituts

Für Banken stehen insbesondere folgende Fragen im Mittelpunkt:

- Ist die Immobilie langfristig werthaltig?
- Besteht ein erhöhtes technisches Risiko?
- Ist das Objekt später gut verwertbar?
- Besteht ein außergewöhnlicher Investitionsbedarf?

Nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen können diese Fragen überwiegend positiv beantwortet werden.

Die Immobilie besitzt eine solide technische Grundlage sowie eine hohe Marktakzeptanz.

Lediglich das lebenslange Wohnrecht wirkt sich auf den aktuellen Beleihungswert aus und wird bankseitig entsprechend berücksichtigt.

9.10 Gesamtfazit dieses Kapitels

Unter Berücksichtigung sämtlicher bisher untersuchter Kriterien präsentiert sich die Immobilie als qualitativ hochwertige Bestandsimmobilie mit sehr guten langfristigen Perspektiven.

Die Kombination aus

- hervorragendem Pflegezustand,
- massiver Bauweise,
- ruhiger Wohnlage,
- nachhaltiger Werthaltigkeit,
- guter Infrastruktur,
- hoher Marktgängigkeit

führt zu einer insgesamt sehr positiven Bewertung.

Das lebenslange Wohnrecht stellt zwar einen wesentlichen wirtschaftlichen Einflussfaktor dar, beeinträchtigt jedoch nicht die bauliche Qualität oder die grundsätzliche Attraktivität des Objekts.

Aus Sicht eines langfristig orientierten Investors sowie eines finanzierenden Kreditinstituts bietet die Immobilie daher eine belastbare Grundlage für eine nachhaltige Investitionsentscheidung.

Kapitel 10 – Gutachterliche Gesamtbeurteilung, Vermarktungsempfehlung und Schlussbemerkung

10.1 Gutachterliche Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Immobilie wurde auf Grundlage der im Rahmen dieser Objektakte verfügbaren Informationen hinsichtlich ihrer baulichen, technischen, funktionalen und marktbezogenen Eigenschaften umfassend analysiert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher untersuchter Kriterien präsentiert sich das Einfamilienhaus in **01187 Dresden** als eine qualitativ hochwertige Wohnimmobilie mit überdurchschnittlicher Werthaltigkeit und nachhaltiger Marktattraktivität.

Besonders hervorzuheben sind:

- die solide massive Bauweise,
- der sehr gute Erhaltungszustand,
- die kontinuierliche Instandhaltung,
- die gepflegten Außenanlagen,
- die funktionale Grundrissgestaltung,
- die hohe Wohnqualität,
- die ruhige Wohnlage,
- die gute infrastrukturelle Einbindung,
- die langfristig stabile Standortentwicklung der Landeshauptstadt Dresden.

Die Gesamtheit dieser Merkmale führt zu einer positiven Gesamtbewertung der Immobilie.

10.2 Zusammenfassung der Objektqualitäten

Bauliche Qualität

Die Gebäudesubstanz vermittelt einen nachhaltigen und werthaltigen Eindruck.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine Hinweise auf außergewöhnliche konstruktive Mängel oder einen nennenswerten Instandhaltungsstau.

Die kontinuierliche Unterhaltung des Gebäudes spricht für einen verantwortungsvollen Umgang mit der Immobilie und reduziert das Risiko kurzfristig erforderlicher Investitionen.

Technischer Zustand

Die wesentlichen technischen Anlagen befinden sich nach den vorliegenden Informationen in einem ordnungsgemäßen Pflege- und Erhaltungszustand.

Kurzfristige außergewöhnliche Sanierungsmaßnahmen sind derzeit nicht erkennbar.

Wohnqualität

Die Kombination aus:

- großzügigen Wohnflächen,
- funktionalen Nebenflächen,
- gepflegtem Grundstück,
- Terrasse,
- Balkon,
- Garage,
- ruhiger Lage

führt zu einer überdurchschnittlichen Wohnqualität.

Die Immobilie erfüllt damit die Anforderungen moderner Eigennutzer ebenso wie die Erwartungen langfristig orientierter Investoren.

10.3 Marktbeurteilung

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht befindet sich das Objekt in einem Marktsegment mit stabiler Nachfrage.

Die Kombination aus

- Dresden,
- freistehendem Einfamilienhaus,
- gepflegter Gebäudesubstanz,
- hochwertigem Grundstück,
- guter Infrastruktur

stellt eine solide Grundlage für eine nachhaltige Marktgängigkeit dar.

Die Immobilie besitzt eine hohe Attraktivität innerhalb ihrer Objektklasse.

10.4 Wirtschaftliche Betrachtung

Der Angebotspreis ist im Zusammenhang mit dem bestehenden lebenslangen Wohnrecht zu betrachten.

Dieses stellt den maßgeblichen wertbeeinflussenden Faktor dar.

Ohne diese Belastung würde sich die Marktposition der Immobilie voraussichtlich nochmals verbessern.

Unabhängig hiervon bleibt jedoch festzustellen, dass die Immobilie selbst hinsichtlich ihrer baulichen Qualität und ihres Erhaltungszustandes eine überzeugende Grundlage für eine langfristige Investition darstellt.

10.5 Einschätzung für verschiedene Käufergruppen

Für spätere Eigennutzer

Das Objekt eignet sich insbesondere für Erwerber mit einer mittel- bis langfristigen Nutzungsperspektive und einer Bereitschaft, die aus dem Wohnrecht resultierenden zeitlichen Einschränkungen zu berücksichtigen.

Nach Wegfall des Wohnrechts bietet die Immobilie aufgrund ihrer Größe, Lage und Qualität sehr gute Voraussetzungen für eine dauerhafte Eigennutzung.

Für Kapitalanleger

Für langfristig orientierte Investoren bietet die Immobilie interessante Perspektiven.

Inbesondere sprechen folgende Faktoren für ein nachhaltiges Investment:

- hochwertige Gebäudesubstanz,
 - langfristige Werthaltigkeit,
 - wirtschaftlich starker Standort,
 - gute Drittverwendungsfähigkeit,
 - stabile Nachfrage.
-

Für finanzierende Kreditinstitute

Aus Sicht eines Kreditinstituts weist die Immobilie zahlreiche Merkmale auf, die grundsätzlich positiv zu beurteilen sind:

- nachhaltige Gebäudesubstanz,
- sehr guter Pflegezustand,
- geringe technische Risiken,
- hohe Marktgängigkeit,
- langfristige Werthaltigkeit.

Das lebenslange Wohnrecht ist dabei als eigenständiger Bewertungsparameter im Rahmen der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen.

10.6 Vermarktungsempfehlung

Die Vermarktung wird sich gezielt an Käufer richten, die den langfristigen Wert der Immobilie erkennen und bereit sind, die Besonderheiten des bestehenden Wohnrechts in ihre Investitionsentscheidung einzubeziehen.

Besonders geeignet erscheinen:

- vermögende Privatpersonen,
- Kapitalanleger,
- Family Offices,
- Bestandshalter,
- langfristig orientierte Investoren.

Die hier vorliegende Dokumentation des Objekts ermöglicht eine transparente Darstellung aller wesentlichen Eigenschaften und schafft eine belastbare Grundlage für Kaufentscheidungen sowie Finanzierungsgespräche.

10.7 Abschließende Gesamtbewertung

Unter Würdigung sämtlicher vorliegender Informationen ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Bewertungsmerkmal	Gesamturteil
Standort	★★★★★
Wohnqualität	★★★★★
Bauqualität	★★★★★
Erhaltungszustand	★★★★★
Grundstück	★★★★★
Außenanlagen	★★★★★
Marktgängigkeit	★★★★☆
Drittverwendungsfähigkeit	★★★★★
Langfristige Werthaltigkeit	★★★★★
Gesamteindruck	★★★★★

Executive Rating

Bewertungsbereich	Einschätzung
Objektqualität	Sehr gut
Investitionsqualität	Sehr gut
Technischer Zustand	Sehr gut
Vermarktungschancen	Sehr gut
Langfristige Perspektive	Sehr gut
Gesamtbewertung	Überdurchschnittlich

Schlussbemerkung

Die Immobilie vereint eine solide Bauqualität, einen außergewöhnlich gepflegten Erhaltungszustand und eine attraktive Wohnlage zu einem insgesamt überzeugenden Gesamtobjekt.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen bestehen keine Anhaltspunkte für einen erheblichen Instandhaltungsstau oder außergewöhnliche technische Risiken. Vielmehr vermittelt die Immobilie den Eindruck eines über viele Jahre sorgfältig gepflegten Wohnhauses mit nachhaltiger Substanz und hoher Nutzungsqualität.

Das bestehende lebenslange Wohnrecht stellt einen wesentlichen wirtschaftlichen Bewertungsfaktor dar und ist bei der Kaufpreisfindung sowie der Finanzierung angemessen

zu berücksichtigen. Es beeinträchtigt jedoch nicht die bauliche Qualität oder die grundsätzliche Attraktivität der Immobilie.

Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um ein hochwertiges Einfamilienhaus mit sehr guten langfristigen Perspektiven. Die Kombination aus Lage, Bauqualität, Pflegezustand und Grundstücksqualität bietet eine belastbare Grundlage für eine nachhaltige Investition und eine langfristige Werterhaltung.

Anlagen (werden nachgereicht mit nachhaltig angezeigtem Interesse)

1. Lageplan / Flurkarte
2. Grundrisse aller Geschosse
3. Wohn- und Nutzflächenberechnung
4. Energieausweis
5. Grundbuchauszug (soweit zulässig)
6. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (optional)
7. Fotodokumentation (Innen- und Außenaufnahmen)
8. Übersicht durchgeführter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
9. Informationen zum lebenslangen Wohnrecht (rechtliche Ausgestaltung)
10. Ansprechpartner und Kontaktdaten