ESTIMATA

Immobilienbewertung

Marktwertermittlung im Vergleichswertverfahren

Faireal GmbH · Neuenhöfer Allee 125 · 50935 Köln
www.estimata.de

Immobilienbewertung

Datum der Bewertung 01.11.2026

Objektdaten (gemäß Nutzerangaben)

Typ	Reihenmittelhaus	Zimmeranzahl	6	Baujahr	2005
Strasse/Nr.	Kornradenweg XX	Wohnfläche	139 m²	Letzte Sanierung	-
PLZ	50999	Etagenanzahl	3	Zustand	Gepflegt
Stadt/Kreis	Köln	Grundstückfläche	146 m²	Ausstattung	Gehoben
Stadtteil/Ort	Sürth				

Ergebnis

Marktwert

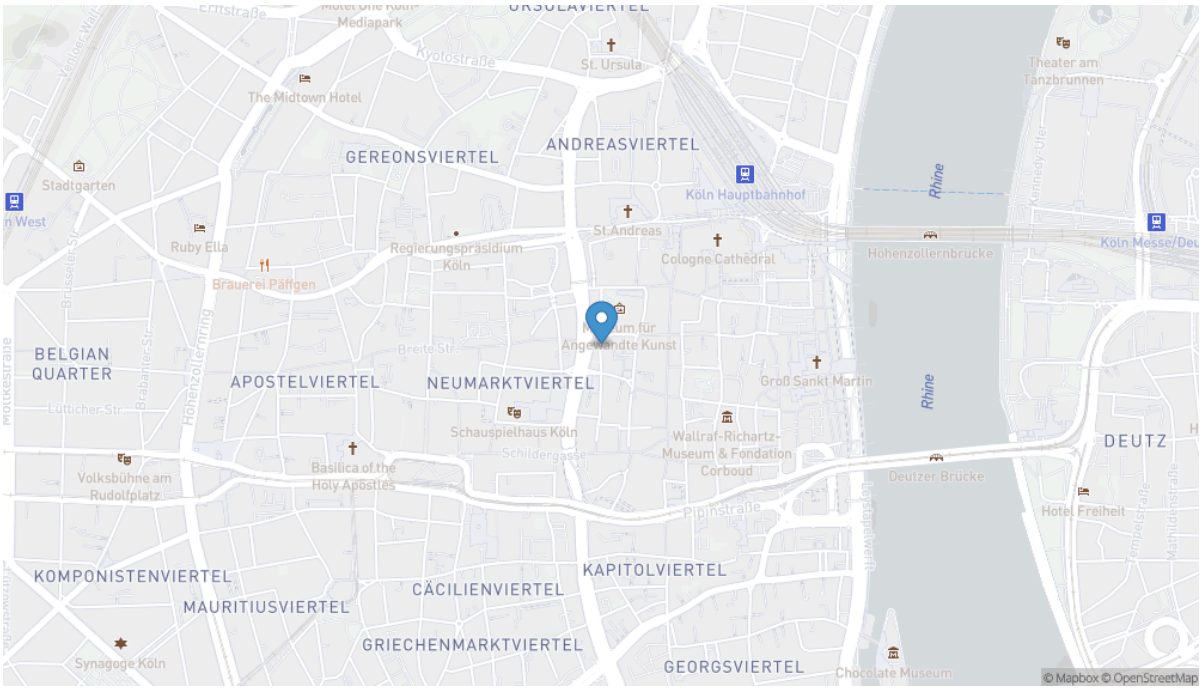
790.800 €

pro m² Wohnfläche 5.689 €

Marktmiete pro Monat [1]	2.501 €
pro Monat pro m²	17,99 €
pro Jahr	30.012 €
Bruttomietrendite [2]	3,80 %
Faktor	26,3

Objektumgebung

Relative Mikrolage	Wertfaktor Mikrolage	Anb. Auto/ÖPNV	Kultur/Freizeit	Lärmbelastung
normal	0%	-	-	-



(Es werden nicht alle Vergleichsobjekte auf der Karte dargestellt)

Ausstattung

Heizungstyp: Fernwärme	Primärer Bodenbelag: Parkett	Garagen, Carports, Stellplätze: 1 (Anzahl gesamt)
Fussbodenheizung: nein	Balkon/Terrasse: Ja	Nutzfläche: 52
Energieklasse/(m²a): -	Garten: ja	Helligkeit: -

Ihr Immobilienexperte	Telefon	Email
Dr. Stefan Bartsch	0221-986 55 71 22	stefan.bartsch@estimata.de

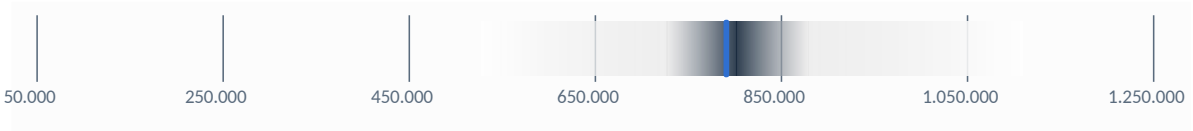
Diese Immobilienbewertung wurde erstellt mit ESTIMATA

Marktwertermittlung

Datum der Bewertung 01.11.2026

Marktwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

Vergleichsobjekte	25	Mittlere Angebotszeit	52 Tag(e)	**Marktwert**	**790.800 €**
Zeitraum von	13.08.24	Untere Angebotszeit	44 Tag(e)		
Zeitraum bis	13.04.26	Obere Angebotszeit	60 Tag(e)		



Nr. / Score	Objektart / Bezirk	Zimmer / Etagen	Wohnfl. / Grundst.	Ausstattung / Zustand	Sanierung / Baujahr	Zuletzt / am Markt	Kaufpreis / Euro / m²
Ihr Objekt							
-	Reihenmittelhaus Sürth	6 Zimmer 3 Etagen	139 m² 146 m²	Gehoben Gepflegt	- 2005	-	790.800 € 5.689 €
Vergleichsobjekte (Ausschnitt 12 von 25)							
1	Reihenmittelhaus Sürth	4 Zimmer	130 m² 148 m²	- -	 2004	Aug 24 37 Tag(e)	669.000 € 5.146 €
2	Doppelhaushälfte Sürth	5 Zimmer	144 m² 198 m²	- Gepflegt	 2012	Mär 25 44 Tag(e)	795.000 € 5.521 €
3	Reiheneckhaus Sürth	4 Zimmer	150 m² 180 m²	Gehoben Erstbezug	 2025	Nov 25 35 Tag(e)	1.199.000 € 7.993 €
4	Reiheneckhaus Sürth	5 Zimmer	146 m² 190 m²	- Gepflegt	 1999	Aug 24 62 Tag(e)	795.000 € 5.445 €
5	Reihenmittelhaus Sürth	6 Zimmer	139 m² 181 m²	- Gepflegt	2023 2008	Apr 25 29 Tag(e)	759.000 € 5.453 €
6	Einfamilienhaus (freisteh Sürth	5 Zimmer	132 m² 254 m²	Gehoben -	 2025	Mai 25 18 Tag(e)	736.200 € 5.577 €
7	Einfamilienhaus (freisteh Sürth	5 Zimmer	123 m² 255 m²	Gehoben -	 2025	Jul 25 25 Tag(e)	736.200 € 5.985 €
8	Reihenmittelhaus Sürth	4 Zimmer	115 m² 192 m²	- Saniert	 1982	Jul 25 50 Tag(e)	799.000 € 6.948 €
9	Doppelhaushälfte Sürth	5 Zimmer	132 m² 471 m²	Gehoben Gepflegt	2013 1964	Aug 24 45 Tag(e)	690.000 € 5.227 €
10	 Sürth	6 Zimmer	149 m² 300 m²	Gehoben Gepflegt	2025 1973	Okt 25 44 Tag(e)	845.000 € 5.682 €
11	Doppelhaushälfte Sürth	6 Zimmer	156 m² 387 m²	Gehoben Erstbezug	 2026	Dez 25 44 Tag(e)	759.000 € 4.865 €
12	Reihenmittelhaus Sürth	5 Zimmer	158 m² 172 m²	- Renovierungsbedürftig	 1978	Sep 24 34 Tag(e)	990.000 € 6.280 €
	Referenzobjekt [3] (Basis alle Vergleichsobjekte)	5 Zimmer 2 Etagen	144 m² 303 m²		 2003		828.885 € 5.769,37 €
	Extrapolation auf Ihr Objekt		139 m²				802.000 €
	Preisentwicklung [4]						+ 16.000 €
	Grundstückflächenkorrektur [5]		-157 m²				- 105.000 €
	Korrektur ML Wertermittlung [7] (Basis 868.500 €)						- + 77.800 €
	Marktwert						790.800 €

Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Immobilie erfolgt entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mittels Vergleichswertverfahren, auf Basis der Marktwerte vergleichbarer Immobilien. Die zugrundeliegenden Vergleichsobjekte werden durch ein innovatives Verfahren ermittelt, das auf Basis der Merkmale des zu bewertenden Objektes, Vergleichsobjekte mit einer höchstmöglichen Übereinstimmung zum Bewertungsobjekt identifiziert.
Die ermittelten Vergleichsobjekte können durch die Immobilienexpertin / den Immobilienexperten gefiltert werden.

Erläuterungen

[1] Marktmiete
Die Einschätzung des Mietwerts und der Mietrendite erfolgt nicht auf Basis der Ist-Miete sondern anhand eines zu erwartenden Markt-Mietzinses bei Neuvermietung für diesen Standort.

[2] Bruttomietrendite und Faktor
Die Bruttomietrendite ist eine Rentabilitätskennzahl der Immobilienwirtschaft und setzt die Miteinnnahmen ins Verhältnis zum Kaufpreis. Die Bruttomietrendite berechnet sich durch die jährlichen Nettomieteinnahmen dividiert durch den Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten. Der Faktor ist der Kehrwert der Mietrendite.

[3] Referenzobjekt
Aus dem Durchschnitt der Menge der verwendeten Vergleichsobjekte wird ein kalkulatorisches Referenzobjekt abgeleitet, das die Basis für die Berechnung des zu bewertenden Objektes bildet.

[4] Preisentwicklung
Da die Marktpreise der Vergleichsobjekte sich bis zum Datum der Bewertung veändert haben können, werden die Marktpreise der Vergleichsobjekte entsprechend der regionalen Preisentwicklung an den Bewertungsstichtag angepasst. Dieser Effekt wird in der Zeile Preisentwicklung aufgeführt.

[5] Grundstückflächenkorrektur
Umfasst das zu bewertende Objekt ein Grundstück, so wird der Marktwert des zu bewertenden Objektes mit einem Faktor adjustiert, der die Abweichung der Grundstückfläche des Bewertungsobjektes zu den Vergleichsobjekten repräsentiert. Dieser Faktor wird in der Zeile Grundstückflächenkorrektur dargestellt.

[6] Mikrolage
Die Mikrolage dient zur Einschätzung der Wohnlage innerhalb des Bezirks und beschreibt die unmittelbare Umgebung einer Immobilie. Maßgeblich dafür sind der Charakter des Quartiers und die unmittelbare Nachbarschaft, in der sich die Immobilie befindet sowie die Lage der Straße und des Gebäudes im Verhältnis zum Bezirksdurchschnitt. Die individuelle Anpassung des Wertes der Immobilie auf Basis der Mikrolage ist in der Zeile Faktor Mikrolage darstellt.

[7] Korrektur ML Wertermittlung
Die Abweichung der Ausstattung und des Zustandes vom Bewertungsobjekt zu den Vergleichsobjekten wird durch diese Zeile angenähert.

Haftung für Inhalte

Dieses Exposé wurde maschinell durch die online Immobilienbewertung der Faireal GmbH erstellt und basiert auf den Angaben des Benutzers, die von der Fairreal GmbH nicht überprüft wurden. Ferner wurde die Immobilie nicht durch die Faireal GmbH besichtigt.
Die Faireal GmbH übernimmt trotz aller Bemühungen bei der Erstellung der vorliegenden Bewertung keinerlei Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der dargestellten Informationen. Es bestehen somit keine Haftungsansprüche aufgrund eines möglichen Schadens, der durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen verursacht wurde.

Urheberrecht

Der Inhalt des Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen, Ergänzungen, Erweiterungen oder Kürzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Faireal GmbH.

Wir verwenden Karten des Dienstes OpenStreetMap (Produced Work), (https://www.openstreetmap.de/faq.html#lizenz.), die auf Grundlage der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap Foundation (OSMF) angeboten werden.

erstellt durch:
ESTIMATA
Faireal GmbH

Neuenhöfer Allee 125
50935 Köln
www.estimata.de

Handelsregister: HRB 72454 Düsseldorf
Geschäftsführer: Dr. Stefan Bartsch, Thomas Krier