

# Marktwertschätzung

Erstellt für Tobias Brauchle  
Wohnung  
Waldeyerstraße  
10247 Berlin



## Marktwertschätzung Ihrer Immobilie



Sehr geehrter Herr Brauchle,  
wir freuen uns, Ihnen das Ergebnis der Marktwertschätzung Ihrer Immobilie mitzuteilen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welchen Schätzpreis Ihre Immobilie am derzeitigen Markt erzielen könnte.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Indikation – also um eine rein rechnerische Wertermittlung – handelt. Der vorliegende Wert dient Ihnen als solide Orientierung und ist der erste Schritt zum Verkaufserfolg. Noch genauer ist eine Immobilienbewertung vor Ort mit gemeinsamer Begehung. Vereinbaren Sie hierfür einen persönlichen Beratungstermin mit unseren Immobilienexperten.

### **Wie wird der Wert einer Immobilie berechnet?**

Basis der Indikation sind regionalisierte, adress- und objektbezogene Markt- sowie Transaktionsdaten des größten bankenunabhängigen Dienstleisters für Immobilienbewertungen. Jahrzehntelange Expertise und aktuelle Vergleichswerte – zum Beispiel vergleichbaren registrierten Immobilienverkäufen – ermöglichen die präzise Wertindikation. Jedoch kann auch der beste Bewertungsalgorithmus nicht alle individuellen Vorzüge und Potenziale Ihrer Immobilie erkennen. Dafür benötigen Sie das Fachwissen eines Immobilienspezialisten.

### **Entdecken Sie das volle Potenzial Ihrer Immobilie**

Nutzen Sie unser Angebot für eine professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie von unseren geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung. Für Sie ist dieser Service völlig kostenfrei und Ihnen entstehen keinerlei Verbindlichkeiten. Unsere qualifizierten Immobilienmakler unterstützen Sie gern mit ihren langjährigen Erfahrungen und fundierten Marktkenntnissen. Nach der gemeinsamen Begehung fassen wir alle Informationen übersichtlich in Ihrem persönlichen Bewertungsexposé zusammen.

Jetzt Termin vereinbaren: +49 (0) 30 92094249 | [tobias@fluss.ai](mailto:tobias@fluss.ai)

Mit den besten Grüßen  
Tobias Brauchle

## 1. Auftrag

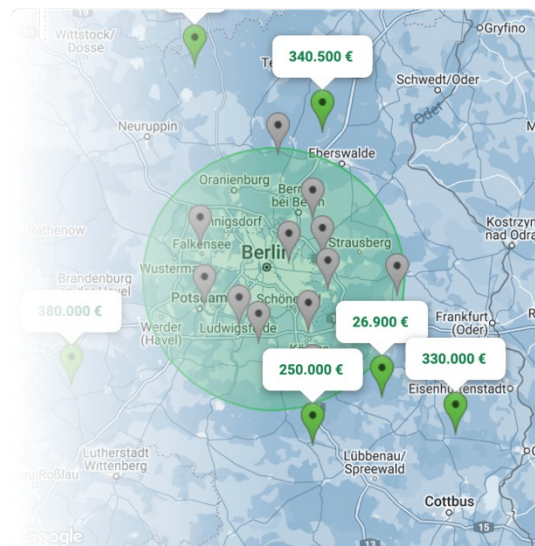
Auftraggeber der Wertermittlung:	Tobias Brauchle
Anlass der Wertermittlung:	Orientierung
Aktenzeichen der Wertermittlung:	IB-GKqa
Datum der Besichtigung:	Eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden.
Wertermittlungsstichtag:	25.05.2025

Verantwortlich:	Tobias Brauchle
E-Mail:	tobias@fluss.ai
Telefon:	+49 (0) 30 92094249

## 2. Umfang der Marktwertschätzung

Die Schätzung der Vergleichswertindikation stützt sich auf eine umfangreiche Datenbasis mit über 3,8 Milliarden Datenpunkten aus mehr als 19,7 Millionen Transaktions- und Angebotsdaten. Basierend auf 649 regionalisierten, optimierten Modellen, die durch geprüfte Schätzer eine durchschnittliche Absolutabweichung von weniger als 10% erreichen, wird der Wert automatisch berechnet. Diese Immobilien-

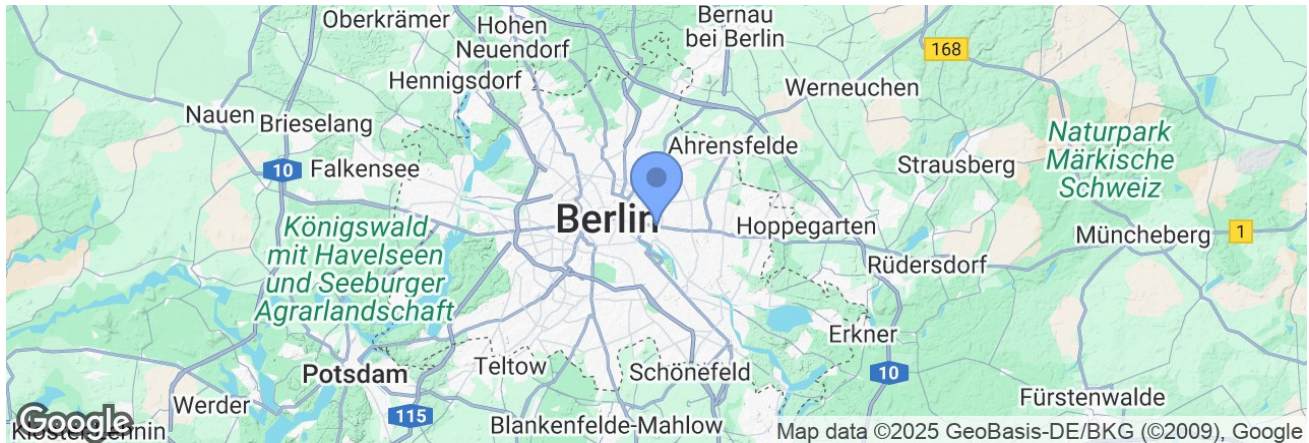
Marktwertschätzung dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten, des baulichen Zustands, der haustechnischen Einrichtungen, der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie der Flächen und/oder Rauminhalte. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert der Immobilie beeinträchtigen.



### 3. Standort und Umgebung

Stadt: Berlin

Einwohner: 3426354



Die Lage zeichnet sich durch eine lebendige und gut angebundene Umgebung innerhalb eines 10-Minuten-Gehradius aus. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch das nahegelegene RING-CENTER 1 sowie die angrenzenden Einkaufszentren Ring-Center Berlin 2 + 3 hervorragend gewährleistet. Große Supermarktketten wie Kaufland Berlin-Lichtenberg und REWE, ergänzt durch spezialisierte Märkte wie das FrischeParadies Feinkostmarkt und der go asia Supermarkt, bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch die U- und S-Bahnstationen Frankfurter Allee und Samariterstraße optimal erschlossen, sodass eine schnelle und komfortable Verbindung in andere Stadtteile gewährleistet ist. Zusätzlich sorgen diverse Buslinien für flexible Mobilitätsoptionen. Bildungseinrichtungen sind unter anderem mit der IU International University of Applied Sciences in unmittelbarer Nähe vertreten und bieten hochwertige Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten.

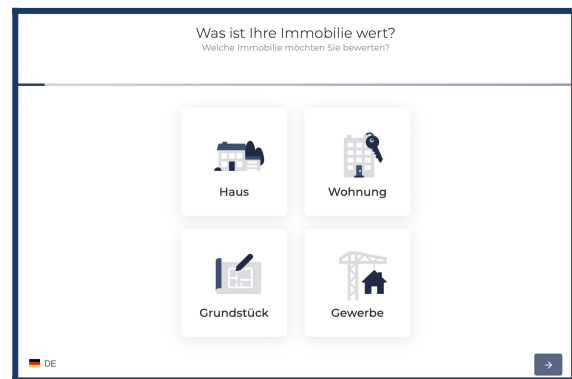
Für Freizeitaktivitäten stehen diverse Cafés wie das Herman Schulz Kollektiv Café & Bar und das All About Café – East Berlin zur Verfügung. Sportlich Aktive finden mit Einrichtungen wie Fitness First Ladies Club und SuperFit Friedrichshain professionelle Angebote vor. Das Naherholungsgebiet Stadtpark Lichtenberg lädt zudem zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. In der Gastronomie sind zahlreiche Restaurants, Bars und weitere Kulinarikangebote vertreten.

Insgesamt bietet das Quartier eine ausgewogene Mischung aus urbaner Vielfalt, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die zu einer hohen Lebensqualität in dieser Nachbarschaft beitragen.

## 4. Ihre Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Wohnung

Wohnfläche: 55 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: - m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 2  
Baujahr: 1900  
Immobilienstandard: Normal  
Immobilienzustand: Normal



## 5. Ihre Immobilienbewertung

Es kommt auf die Details an. Deshalb kann ein konkreter Wert erst nach einer Besichtigung der Immobilie erfolgen. Unter Berücksichtigung aller verfügbaren wertbeeinflussenden Daten wird der Marktwert zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf:

### Möglicher Verkaufspreis

**314.656 €**



**283.190 € - 346.122 €**

**Möglicher Mietwert: 943 € - 1.153 € / Monat**

**Quadratmeterpreis: 5.149 €/m<sup>2</sup> - 6.293 €/m<sup>2</sup>**

## Ihre Vorteile – unsere Leistungen



**Vernetzt:** Wir kennen den regionalen Markt und die Besonderheiten vor Ort.



**Qualifiziert:** Sie werden von einem professionellen Immobilienmakler zur Immobilienbewertung beraten.



**Verlässlich:** Mit uns haben Sie ein inhabergeführtes Traditionsunternehmen an Ihrer Seite.



**Vorbereitet:** Organisation von Besichtigungsterminen und optimale Vorbereitung Ihrer Immobilie für potenzielle Käufer.



**Werteorientiert:** Eigentümer erhalten kostenfrei eine professionelle Marktpreiseinschätzung in einer persönlichen Immobilienbewertung.



**Faktisch:** Wir prüfen alle für den Immobilienverkauf relevanten Unterlagen für Sie. Zum Beispiel Grundbuchauszüge, Teilungserklärungen, Bebauungspläne, Energieausweis uvm.



**Abgesichert:** Möchten Sie eine Immobilie kaufen oder bauen? Wir beraten Sie kompetent bei der Finanzierung, Absicherung und Vorsorge.

## 6. Urheberrecht und Haftung

### 6.1 Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung.

### 6.2 Haftungsausschluss

Wir übernehmen keine Haftung für unzutreffende Angaben durch den Besteller der Marktpreiseinschätzung und dadurch veranlasste Fehler bei den ausgewiesenen Werten. Die gemachten Angaben und berechneten Ergebnisse können nicht die Ortsbesichtigung unserer Immobilienexperten ersetzen. Beim vorliegenden Dokument handelt es sich nicht um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, sondern um eine sorgfältig ausgearbeitete Auswertung. Diese basiert ausschließlich auf den Angaben des Nutzers und der Datenauswertung. Eine entsprechende Überprüfung der Angaben – z.B. durch einen Termin vor Ort – ist nicht erfolgt. Es kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

## 7. Impressum

Tobias Brauchle  
Waldeyerstr. 6, 10247 Berlin  
Kostenlose Hotline +49 (0) 30 92094249  
tobias@fluss.ai / <https://www.fluss.ai>