

zweiter



Doering Immobilien
löst Haus-Aufgaben

IMMOBILIEN

MARKTBERICHT

53639 Königswinter Ausgabe 2017 | Verkaufspreise | Preistrends | Marktentwicklung | Vergleichsmieten

Region 1: **Oberpleis** mit Hartenberg, Ruttscheid & Wahlfeld

Region 2: **Ittenbach & Gräfenhohn**

Region 3: **Thomasberg & Heisterbacherrott**

Region 4: **Berghausen** mit Eudenbach & Pützstück

Region 5: **Uthweiler** mit Niederscheuren, Bockeroth, Pleiserhohn & Eisbach

Region 6: **Stieldorf** mit Rauschendorf, Vinxel, Oelinghoven & Stieldorferhohn

Region 7: **Oberdollendorf & Niederdollendorf**

Region 8: **Königswinter Altstadt**

2017



www.villenmakler.de



IMMOBILIENBEWERTUNG

Wie unsere Wertermittlung Ihnen den **genauen Wert Ihrer Immobilie** zeigt

Der Wert von Immobilien wird häufig unterschiedlich betrachtet, was vor allem von der Sichtweise der Beteiligten abhängt. Der Eigentümer sieht, was er an Arbeit, Zeit und Geld in die Immobilie gesteckt hat und schätzt den Wert oft zu hoch ein. Der Käufer hingegen sieht die Arbeit, die er noch in die Immobilie hineinstecken muss. Deshalb kalkuliert er vorsichtig und bewertet die Immobilie eher zu schlecht.

Was hilft, ist eine sachverständige Wertermittlung vor dem Verkauf. Sie erhalten eine unabhängige Bewertung und damit die richtige Basis für einen erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie. Deshalb bieten wir Ihnen durch unseren freien Sachverständigen Christoph Bempohl an, den tatsächlichen Wert Ihrer Immobilie durch eine sachverständige Wertermittlung zu berechnen.

Diese Vorgehensweise schützt Sie vor falschen Annahmen und Enttäuschungen, wenn Sie von einem gewünschten Verkaufspreis ausgehen, der sich am Ende nicht erzielen lässt.

Wir ermitteln den aktuellen Verkehrswert Ihrer Immobilie

Der Verkehrswert zeigt den Preis, der unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, der Lage und der Marktsituation erzielt werden kann.

Der Verkehrswert spiegelt somit den voraussichtlich am Markt zu erzielenden Verkaufspreis wieder. Es dient Ihrer Sicherheit, wenn wir den Verkehrswert für Sie ermitteln, weil er auf realen Fakten beruht.

Am Ende besprechen wir gemeinsam ein Dokument von etwa zehn Seiten, in dem Sie die von unserem Sachverständigen ermittelten Fakten inklusive dem Verkehrswert übersichtlich dargestellt finden. Zur Berechnung benötigen wir von Ihnen bestimmte Informationen und Dokumente. Welche das sind, zeigt Ihnen eine umfangreiche Checkliste, die Sie bei uns gratis anfragen können.

Diese Faktoren werden berücksichtigt:

- Bodenwert
- Normalherstellungskosten
- Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Nebengebäude
- Außenanlagen
- Marktanpassungsfaktoren (erhalten wir vom Gutachterausschuss)

Ihre Bewertungsexperten: Wann ist eine Wertermittlung sinnvoll?



Reinhard Doering

Christoph Bempohl

- Bei der Ermittlung des Kaufpreises im Rahmen des Verkaufs.
- Bei Preisverhandlungen für den Verkauf.
- Bei Besteuerung einer Erbschaft.
- Bei einer Wertsteigerung durch Um- oder Ausbau.
- Im Falle einer Scheidung (um den Zugewinn während der Ehezeit zu ermitteln).
- Bei Erbstreitigkeiten (um eine neutrale Bewertung der Immobilie zu erhalten).
- Bei einer Vermögensaufteilung.
- Bei der Verlängerung einer Hypothek.

Sachverständige Verkaufswertermittlung:

Die umfangreiche Bewertung von Wohnimmobilien erhalten Sie von uns gratis, wenn Ihre Immobilie über uns verkauft wird. Andernfalls berechnen wir 369,- Euro. Weitere Informationen finden Sie auf der Rückseite!



IMMOBILIEN-KINO

Mit unserem Immobilienkino verkauft sich Ihre Immobilie noch besser

Wenn Sie schon einmal eine Immobilie verkauft haben, wissen Sie, dass unzählige Interessenten durch Ihr Haus laufen, bevor Sie endlich den richtigen Käufer gefunden haben. Mit unserem einzigartigen Immobilienkino kürzen wir diesen Prozess jetzt um ein Vielfaches ab. Denn wir präsentieren jetzt Ihre Immobilie wie im Kino und zeigen Interessenten einen virtuellen 3D-Rundgang. Das spart Ihnen viel Zeit. Das funktioniert so: Ein professioneller Fotograf erstellt hochwertiges Bildmaterial von Ihrer Immobilie und macht daraus einen Kurzfilm und einen virtuellen Rundgang durch Ihre Immobilie. Diesen Film zeigen wir möglichen Kunden in unserem Immobilienkino im Büro in Oberpleis. Oder wir schicken den virtuellen Rundgang dem Interessenten per E-Mail und er kann es sich zuhause am Computer ganz entspannt ansehen. Mit diesem innovativen Vermarktungs-Service sind wir übrigens das erste Immobilienbüro in der Region. Auf dem IVD-Immobilientag in Berlin haben wir mit diesem Konzept die Immo Idee 2011 gewonnen. (durchgeführt von www.immonet.de).

Virtuelle Besichtigung in unserem Kino:



Das ist Ihr Vorteil als Verkäufer:

Ihr Objekt wird professionell präsentiert und die virtuelle Immobilienbesichtigung kann jederzeit stattfinden. Nur echte Kaufinteressenten, denen die Immobilie wirklich gefällt, erscheinen dann zu einem vereinbarten Besichtigungs-Termin bei Ihnen zu Hause. Alle anderen Interessenten scheiden schon vorher aus, weil ihnen aufgrund des Videos die Immobilie nicht gefiel. Somit sparen Sie eine Menge Zeit und Sie haben die Gewissheit, dass nur wirkliche Interessenten Ihre Immobilie besichtigen. Übrigens, dieser einzigartige Service ist für Sie gratis!

Das ist Ihr Vorteil als Kaufinteressent:

Für Sie ist die Immobiliensuche jetzt viel einfacher und entspannter. Wir zeigen Ihnen die Häuser/Wohnungen, die zu Ihrem Wohntraum passen, im Immobilienkino – auf Großleinwand in unserem Büro in Oberpleis oder bequem zu Hause. Nur die Immobilien, die Ihnen gefallen, schauen Sie sich dann auch wirklich an, indem wir einen Vorort-Termin vereinbaren. So sparen Sie unnötige Fahrten und Besichtigungen und finden schneller Ihre Traumimmobilie.





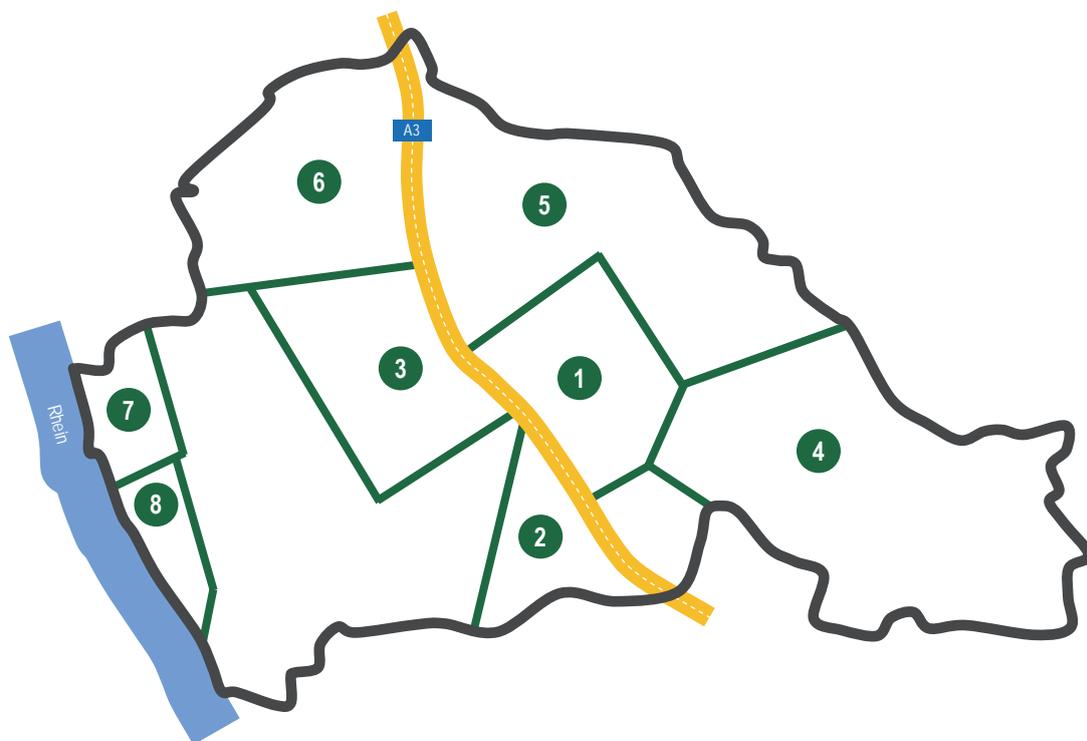
WIR LÖSEN IHRE HAUS-AUFGABEN

So lesen Sie den Immobilien-Marktbericht 2017

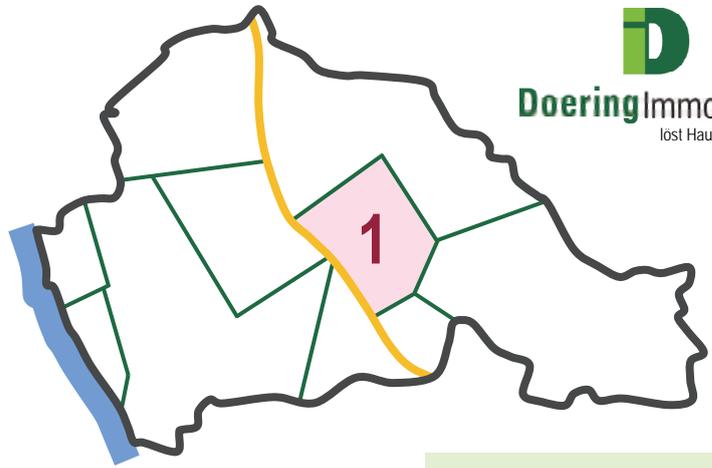
In dieser Tabelle sind alle Ortsteile der Stadt Königswinter aufgeführt. Wir haben das gesamte Stadtgebiet für Sie in acht Gebiete gegliedert, um den regionalen Immobilienmarkt in diesen Regionen zu differenzieren. Suchen Sie in dieser Tabelle die zugehörige

Region Ihres Ortsteils und erfahren Sie auf den folgenden Seiten, wie sich der Immobilienmarkt in ihrem Ort entwickelt hat. Beachten Sie dabei, dass diese Angaben nur Durchschnittswerte enthalten und nicht mit einer Immobilienbewertung gleichgestellt werden können.

Region	Ort	Haushalte	männlich	weiblich	Ausländer-Anteil	Einwohner
1	Bellinghausen	66	63	55	8,47	118
1	Bellinghauserhof	6	5	5	0,00	10
4	Bennerscheid	105	89	92	7,18	181
4	Berghausen	616	544	532	4,00	1.076
5	Bockeroth	300	259	259	5,21	518
1	Bönschenhof	9	8	8	0,00	16
1	Dahlhausen	36	30	32	14,52	62
2	Döttscheid	45	44	44	0,00	88
5	Düferoth	112	93	96	1,06	189
5	Eisbach	115	113	107	7,27	220
5	Elsfeld	3	2	3	0,00	5
4	Eudenbach	572	499	524	5,57	1.023
4	Eudenberg	15	14	11	4,00	25
4	Faulenbitze	6	3	4	0,00	7
6	Frankenforst	5	5	1	0,00	6
5	Freckwinkel	58	46	44	0,00	90
5	Friedrichshöhe	15	12	13	0,00	25
4	Frohnhardt	238	223	218	4,08	441
2	Gräfenhohn	211	188	190	3,17	378
4	Gratzfeld	32	20	22	0,00	42
1	Hartenberg	65	53	56	2,75	109
1	Hasenboseroth	48	34	45	1,27	79
6	Heiderhof	6	4	4	25,00	8
3	Heisterbacherrott	1.209	1.040	1.039	3,66	2.079
1	Höhnchen	3	4	5	0,00	9
6	Höhnerhof	8	8	6	21,43	14
4	Hühnerberg	115	102	101	0,49	203
1	Hünscheiderhof	0	0	0	0,00	0
4	Hüscheid	95	89	71	5,63	160
2	Ittenbach	1.833	1.593	1.592	7,97	3.185
5	Jüngsfeld	10	12	7	15,79	19
4	Kappesbungert	0	0	0	0,00	0
4	Kellersboseroth	9	7	5	0,00	12
1	Kippenhohn	8	7	7	0,00	14
4	Kochenbach	25	22	18	0,00	40
4	Komp	32	27	29	1,79	56



Region	Ort	Haushalte	männlich	weiblich	Ausländer-Anteil	Einwohner
8	Königswinter Altstadt	3.442	2.546	2.568	26,57	5.114
4	Kotthausen	25	21	12	18,18	33
2	Margarethenhöhe	3	2	1	66,67	3
5	Niederbuchholz	96	76	86	3,09	162
7	Niederdollendorf	2.138	1.752	1.755	16,71	3.507
5	Niederscheuren	75	48	59	7,48	107
4	Nonnenberg	46	46	39	3,53	85
5	Oberbuchholz	2	3	2	0,00	5
7	Oberdollendorf	3.177	2.484	2.654	13,55	5.138
1	Oberpleis	2.492	2.005	2.241	9,87	4.246
5	Oberscheuren	76	59	62	2,48	121
6	Oelinghoven	627	519	557	3,72	1.076
5	Pleiserhohn	153	126	128	5,91	254
4	Pützstück	67	57	55	5,36	112
4	Quirrenbach	152	126	132	2,33	258
6	Rauschendorf	752	653	653	6,28	1.306
7	Römlinghoven	336	288	292	12,59	580
4	Rostingen	30	31	25	3,57	56
5	Rübhausen	31	31	27	0,00	58
1	Ruttscheid	183	153	147	6,33	300
4	Sand	133	111	112	15,70	223
4	Sandscheid	9	8	9	5,88	17
4	Sassenberg	135	124	128	3,17	252
4	Schnepperroth	2	2	3	0,00	5
4	Schwirzpohl	1	0	1	0,00	1
1	Siefen	5	3	4	14,29	7
3	Sonderbusch	64	51	54	7,62	105
1	Sonnenbergerhof	13	11	6	64,71	17
6	Stieldorf	698	568	591	17,52	1.159
6	Stieldorferhohn	223	177	208	5,71	385
5	Thelenbitze	38	27	39	1,52	66
3	Thomasberg	2.634	2.315	2.379	5,43	4.694
5	Uthweiler	433	344	367	5,77	711
6	Vinxel	959	834	868	6,29	1.702
1	Wahlfelderhof	7	4	5	0,00	9
4	Waschpohl	29	22	25	2,13	47
1	Weiler	87	83	86	2,37	169
4	Willmeroth	92	83	77	5,63	160

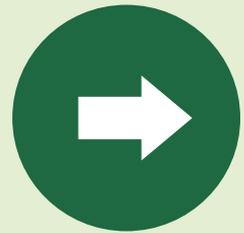


Oberpleis

mit Bellinghausen, Bellinghauserhof, Bönschenhof, Dahlhausen, Hartenberg, Hasenboseroth, Höhnchen, Hünscheiderhof, Kellersboseroth, Kippenhohn, Ruttscheid, Siefen, Sonnenbergerhof, Wahlfelderhof und Weiler

Preistrend

Region 1



Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gleichbleibend. Die Preisentwicklung im Bereich Oberpleis ist im Vergleich zum Vorjahr nur minimal gestiegen. Das liegt daran, dass hier aufgrund der guten Infrastruktur auch bisher schon eine gute Nachfragesituation zu einem guten Preisniveau geführt hat. Berücksichtigt wurden Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser. Am häufigsten wurden Einfamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 130 m² und 170 m² gehandelt. Die hohe Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen konnte auch durch das Neubauvorhaben „Park Lichtenberg“ nicht ausreichend befriedigt werden. Hier ist immer noch erheblicher Bedarf für barrierefreie Wohnungen mit 60 m² bis 120 m² zu verzeichnen.



Reinhard Doering

Durchschnittspreis
Region 1

1.736,- €
pro m² Wohnfläche

26 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet. In der **Region 1** finden Sie die Daten von **26** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 1	2016		120 m²	270 m²	171 m²
Vorjahr	2015		105 m ²	280 m ²	157 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 1	2016		174 m²	3334 m²	585 m²
Vorjahr	2015		147 m ²	1148 m ²	572 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 1	2016		150.000 €	529.000 €	290.044 €
Vorjahr	2015		125.000 €	550.000 €	283.888 €

WIE FINDEN SIE DEN RICHTIGEN MAKLER ?

Keine Frage, Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Sie wollen Ihre Immobilie nicht unter Wert, sondern zum bestmöglichen Preis verkaufen. Selbst verkaufen scheidet aus, weil Sie weder die Zeit noch die Erfahrung dafür haben. Doch die spannende Frage ist: Wie finden Sie den richtigen Immobilienmakler, der Sie am besten berät? Und Ihnen dabei hilft, den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie zu erzielen ohne dabei „das Blaue vom Himmel“ zu versprechen.

Sie haben die Wahl:

- A) Einen Einzelkämpfer als Makler wählen mit einem überschaubaren Radius, der nur eine begrenzte Kundenanzahl betreuen kann.
- B) Ein großes Maklerunternehmen mit vielen Filialen (zum Beispiel Banken), nicht unbedingt regional verankert und eher unpersönlich. Die langfristige Zusammenarbeit steht nicht im Vordergrund.

oder

- C) Die Zusammenarbeit mit einem regional verankerten Familienunternehmen - mit 20 Jahren Erfahrung, in dem bereits die zweite Generation arbeitet. Wo es um langfristige Kundenbeziehungen sowie faire und ehrliche Beratung geht. Wo individuelle Beratung und ein über Jahrzehnte gewachsenes Netzwerk Garantie ist für optimale Betreuung. Wo dauerhaft zufriedene Kunden wichtiger sind als schnelle Geschäfte.

Ihr Vorteil: Regional verankert mit überregionalem Netzwerk! Zugleich sind wir Mitglied der Bonner- und Westdeutschen Immobilienbörse und dadurch in einem Maklernetzwerk von 60 qualifizierten Maklerkollegen organisiert. Von diesem Netzwerk profitieren Sie - mit uns als Ansprechpartner. Wollen Sie diese Vorteile genießen? Dann sind wir gerne Ihr Partner. So wie die vielen glücklichen Kunden, die von Ihren Erfahrungen mit uns berichten. Vertrauen Sie uns wie unzählige andere zufriedene Kunden in den letzten 20 Jahren. Wir laden Sie zu einem persönlichen Gespräch ein! Erzählen Sie uns von Ihrem Vorhaben. Wir finden den passenden Käufer oder Mieter für Ihre Immobilie - versprochen! Rufen Sie uns an: 02244 - 870 975

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 1 | Kaltmiete Ø 6,00 - 8,00 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

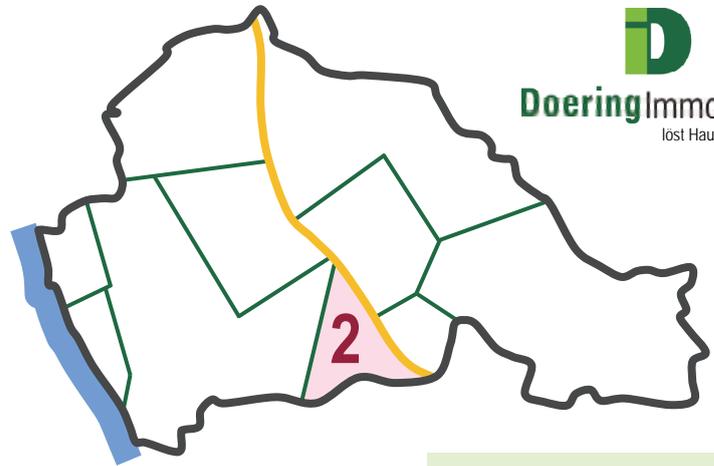
BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

	2016	2017	
Wahlfeld Gewerbegebiet:	Ø 55,- €/m ²	Ø 55,- €/m ²	Gewerbeflächen, 1-2 Geschosse
Wahlfeld Wohngebiet:	Ø 130,- €/m ²	Ø 135,- €/m ²	Wahlfelder Straße, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Hartenberg:	Ø 150,- €/m ²	Ø 155,- €/m ²	Hartenbergstraße, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Ruttscheid:	Ø 115,- €/m ²	Ø 120,- €/m ²	An der Kalkwiese, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Bellinghausen:	Ø 110,- €/m ²	Ø 115,- €/m ²	Kranzweg, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Oberpleis Zentrum:	Ø 240,- €/m ²	Ø 245,- €/m ²	Dollendorfer Straße, 3 Geschosse
Oberpleis Wohngebiete:	Ø 175 - 190,- €/m ²	Ø 180 - 200,- €/m ²	Wohnbauflächen (500 m ² - 700 m ²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



Ittenbach

mit Döttscheid, Gräfenhohn und Margaretenhöhe

Preistrend

Region 2



Im Bereich Ittenbach fällt auf, dass sich die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Vorjahr von 10 auf 18 Häuser fast verdoppelt hat. Weiterhin ist hier eine deutliche Preissteigerung von über 15% zu beobachten. Dies kann zusammenhängen mit der geringen Anzahl der Verkäufe im Vorjahr, was zu wenig repräsentativen Fakten führt. Dennoch ist gerade in Ittenbach eine enorme Nachfrage nach hochwertigen Immobilien zu beobachten. Bei den verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern in Ittenbach handelte es sich im Vergleich zu den anderen Regionen um relativ viele große Grundstücke. Bei mehreren Immobilien wurden Kaufpreise über 400.000 Euro erzielt. Ohne Zweifel ein sehr gefragter Standort!



Reinhard Doering

Durchschnittspreis
Region 2

2.079,- €
pro m² Wohnfläche

18 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet. In der **Region 2** finden Sie die Daten von **18** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 2	2016		100 m²	287 m²	157 m²
Vorjahr	2015		91 m ²	200 m ²	161 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 2	2016		192 m²	1668 m²	740 m²
Vorjahr	2015		287 m ²	1959 m ²	848 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 2	2016		186.000 €	780.000 €	306.958 €
Vorjahr	2015		140.000 €	350.000 €	249.600 €

Heizöl Faßbender

Faßbender UG (haftungsbeschränkt)

53639 Königswinter

Auf der Draveler Wiese 17

oelfass@t-online.de

02223 - 21564



Familienbetrieb mit Tradition

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 2 | Kaltmiete Ø 6,50 - 8,50 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

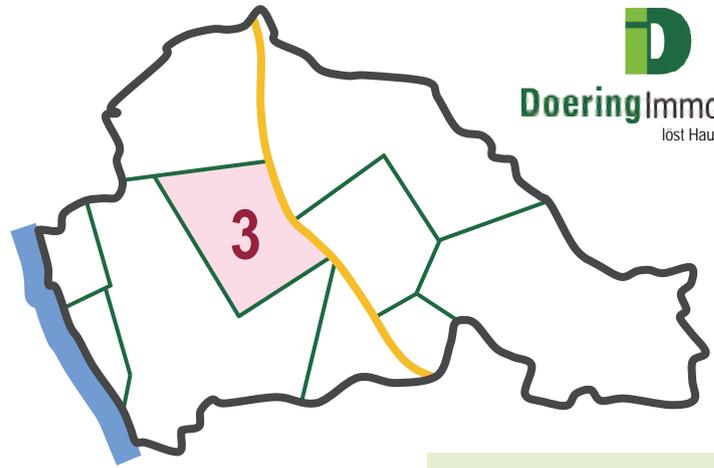
2016

2017

Ittenbach:	Ø 230,- €/m ²	Ø 235,- €/m ²	Königswinterer Straße, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Ittenbach:	Ø 230,- €/m ²	Ø 235,- €/m ²	Höhenweg, 1 Geschoss (500 m ² - 700 m ²)
Ittenbach:	Ø 160,- €/m ²	Ø 165,- €/m ²	Amselweg, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Ittenbach:	Ø 200,- €/m ²	Ø 205,- €/m ²	Döttscheider Weg, 1 Geschoss (500 m ² - 700 m ²)
Ittenbach:	Ø 210,- €/m ²	Ø 215,- €/m ²	Kantering, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Ittenbach:	Ø 215,- €/m ²	Ø 220,- €/m ²	Taubenbergweg, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Gräfenhohn:	Ø 120,- €/m ²	Ø 125,- €/m ²	Gräfenhohner Straße, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



Thomasberg

mit Heisterbacherrott und Sonderbusch

Durchschnittspreis
Region 3

1.840,- €
pro m² Wohnfläche

Preistrend

Region 3



38 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 3** finden Sie die Daten von **38** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

In der von Region Thomasberg und Heisterbacherrott ist auffällig, dass die Anzahl der Verkaufsfälle um rund 70% gestiegen ist. Auch die Höhe des durchschnittlich erzielten Kaufpreises pro m² Wohnfläche ist deutlich um 5% gestiegen. Hier wurden überdurchschnittlich viele Neubauten oder fast neue Häuser verkauft. Dadurch liegen die Kaufpreise pro m² Wohnfläche in dieser Region über dem Durchschnitt des gesamten Königswinterer Wohnungsmarktes. Hier kann man auch die Auswirkung des Neubaugebietes am „Limperichsberg“ spüren. Die am meisten verkauften Häuser hatten Wohnflächen zwischen 150 und 200 m². Das größte verkaufte Einfamilienhaus hatte über 300 m² Wohnfläche.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern

			von	bis	Ø
			kleinste Fläche	größte Fläche	Durchschnittsfläche
Wohnfläche	Region 3	2016	74 m²	303 m²	165 m²
	Vorjahr	2015	95 m ²	290 m ²	166 m ²

zugehörige Grundstücksfläche

			von	bis	Ø
			kleinstes Grundstück	größtes Grundstück	Durchschnittsfläche
Grundstück	Region 3	2016	182 m²	1799 m²	599 m²
	Vorjahr	2015	181 m ²	1397 m ²	697 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)

			von	bis	Ø
			niedrigster Preis	höchster Preis	Durchschnittspreis
Kaufpreis	Region 3	2016	100.000 €	559.000 €	285.144 €
	Vorjahr	2015	137.000 €	485.600 €	291.506 €



Reinhard Doering

ERFOLGREICH VERKAUFEN:

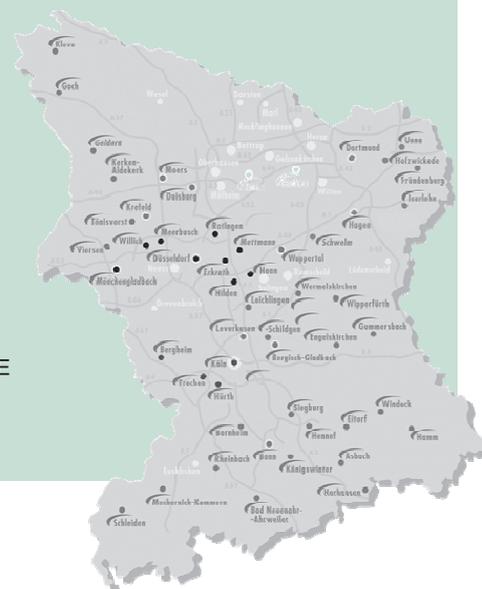
Seit über 20 Jahren helfen wir unseren Kunden bei der Realisierung Ihrer Wohnträume - gerne jetzt auch Ihnen! Weil Immobilienverkauf Vertrauenssache ist, laden wir Sie zu einem persönlichen Gespräch in unser Büro ein. Natürlich kommen wir auch zu Ihnen nach Hause. Dabei erklären wir Ihnen, wie wir vorgehen, damit Sie die Immobilie zum bestmöglichen Preis – und innerhalb eines gewünschten Zeitrahmens verkaufen können.

So gehen wir vor: 1.) Sie geben uns alle Daten über die Immobilie 2.) Wir ermitteln für Sie einen marktgerechten Preis. Auf der Basis unzähliger Verkäufe in den letzten 20 Jahren. Dieser Service ist für Sie kostenlos! 3.) Wir erstellen gemeinsam einen Maßnahmen- und Marketing-Plan für die Vermarktung der Immobilie. 4.) Sie erhalten von uns eine Leistungs-Garantie. Dabei versichern wir schriftlich, dass der gemeinsam erarbeitete Marketing-Plan eingehalten wird. Halten wir uns nicht an die Abmachungen, haben Sie ein außerordentliches Kündigungsrecht. Garantiert und versprochen! | Wenn Sie zustimmen, beginnen wir mit der aktiven Vermarktung! Dabei überlassen wir nichts dem Zufall. Im Gegenteil: wir nutzen die fortschrittlichsten Vermarktungsmöglichkeiten überhaupt. Als erstes Immobilienbüro in der Region präsentieren wir Ihre Immobilie im Kino. (Info auf Seite 2)

Ihr Vorteil, wenn Sie mit uns zusammenarbeiten:

Sie beauftragen uns mit dem Verkauf Ihrer Immobilie und über unser Netzwerk arbeiten 60 Maklerkollegen daran, Ihre Immobilie zu verkaufen.

Und falls Sie trotz aller Vorteile Ihre Immobilie selbst verkaufen möchten, stellen wir Ihnen die Zeitschrift „Impuls“ zur Verfügung: Auf 24 Seiten erfahren Sie wertvolle Tipps, wie die private Käufersuche gelingen könnte.



MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 3 | Kaltmiete Ø 6,50 - 8,50 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

2016

2017

Heisterbacherrott / Thomasberg: Ø 165,- €/m² Ø 170,- €/m²

Heisterbacherrott / Thomasberg: Ø 170,- €/m² Ø 175,- €/m²

Heisterbacherrott / Thomasberg: Ø 180,- €/m² Ø 185,- €/m²

Heisterbacherrott / Thomasberg: Ø 190,- €/m² Ø 195,- €/m²

Heisterbacherrott / Thomasberg: Ø 215,- €/m² Ø 220,- €/m²

Thomasberg: Ø 185,- €/m² Ø 190,- €/m²

Rundweg, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Kirschblütenweg, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Ölbergstraße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Im Untersten Garten, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Am Wildpfad, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Domblick, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



FAMILIENUNTERNEHMEN IM SIEBENGBIRGE

Wie Sie mit Ihrem Immobilienwunsch von uns als Familienunternehmen profitieren

Seit über 20 Jahren helfen wir unseren Kunden bei der Erfüllung Ihrer Wohnträume. Immobilien sind in unserer Familie und unserem Familienunternehmen ein Herzenthema. Es ist ein alltägliches Thema in unserer Familie. Kein Wunder also, dass mit unseren beiden Kindern die zweite Generation im Unternehmen arbeitet. Die nächsten 20 Jahre sind also bereits gesichert.

Als Familienunternehmen sind wir in einer guten Tradition, denn Familienunternehmen sind das Rückgrat der deutschen Wirtschaft. Sie sind werteorientierter und innovativer als kapitalgeführte Gesellschaften.

Ihr größter Erfolgsfaktor:

Die Einheit von Eigentum und Führung. Unser Handeln und Streben ist langfristig angelegt, deshalb haben wir viele über Jahrzehnte gewachsene Kundenbeziehungen. Und beraten heute Kunden, deren Eltern wir schon beraten haben. Wir wollen nicht das schnelle Geschäft machen, uns ist die langfristige Beziehung wichtiger. Deshalb machen wir nicht jedes Geschäft um jeden Preis.

Ihr Vorteil: Regional verankert

Uns ist die regionale Verankerung wichtig: Unser Kerngebiet ist der Raum Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und das Siebengebirge bis in den Westerwald. Hier kennen wir uns aus, diese Gegend mit ihren Menschen lieben wir.



Reinhard Doering

ist der Kopf und Gründer des Unternehmens, der 1995 mit viel Herzblut und Mut das Unternehmen gründete. Seine Leidenschaft ist es, Arbeitsabläufe perfekt zu organisieren und Trends im Immobilienbereich früh zu erkennen und sie zu nutzen. Gemeinsam mit den Mitgliedern des Competence Clubs der Immobilienprofis gestaltet er als Vordenker und Innovationsmotor die Immobilienbranche. Zum Ausspannen schwingt er sich gerne auf sein Mountainbike und ist mit dem Wohnmobil unterwegs.



Gerda Doering

ist die starke Kraft, die alles zusammenhält. Sie hält ihrem Mann den Rücken frei. Und kümmert sich um den aktiven Vertrieb.

Als Ausbildungsverantwortliche ist sie außerdem Ansprechpartnerin für die Auszubildenden. Ehrenamtlich engagiert sie sich im Vorstand des Werbekreises Oberpleis. In Ihrer Freizeit spaziert sie gerne mit dem Hund im Siebengebirge oder am Meer und genießt die Gartenarbeit im eigenen Garten.



Anna Doering

konnte sich dem „Immobilien-Virus“ wie ihr Bruder nicht entziehen. Für sie war immer klar: Ich will im Familienunternehmen mitarbeiten und die Tradition weiterführen. Als Immobilienmaklerin (IHK) schätzt sie den Kontakt zu Kunden und freut sich, wenn Kunden mit ihrer Beratung zufrieden sind. Sie ist aktiv im rheinischen Karneval, trifft sich gerne mit Freunden und schwimmt für Ihr Leben gern.



Benno Doering

ist bereits die zweite Generation im Familienunternehmen. Er hat schon früh die Begeisterung seiner Eltern für Immobilien erlebt. Deshalb war es für ihn selbstverständlich, dass er hier arbeiten wird. Im Frühjahr 2018 schließt er sein berufsbegleitendes Studium an der EBZ Business School mit dem Titel „Master of Arts Real Estate Management“ ab. Damit ist er eine wichtige Stütze im Unternehmen. Er treibt aktiven Fitness-Sport und ist begeisterter Eishockey-Fan der Kölner Haie.

IHR IMMOBILIEN-TEAM

löst Haus-Aufgaben

Transparenz ist für uns sehr wichtig, deshalb lassen wir uns regelmäßig „scannen“. Und dieser Business-Scan beweist: Wir gehören nach Auswertungen der Fachzeitschrift „ImmobilienProfi“ zu den TOP25-Maklern in Deutschland. Außerdem arbeiten wir in einem Netzwerk von über 60 qualifizierten Maklerkollegen. Deshalb finden Sie auf unserer Webseite www.villenmakler.de über 1.000 aktuelle Immobilienangebote.

Wir wollen, dass Sie als Kunde zufrieden sind und uns weiterempfehlen. Da kann es auch mal sein, dass wir von einem Kauf abraten, wenn wir aufgrund unserer Erfahrung gute Gründe dafür haben. Das sagen wir Ihnen offen und ehrlich, selbst wenn wir Sie als Kunden dann verlieren. Das ist nachhaltiges Handeln.

Unsere Leistungs-Garantie

Als Eigentümer erhalten Sie Ihren persönlichen Garantie-Pass. Sie erhalten unser schriftliches Versprechen: Der gemeinsam erarbeitete Marketing-Plan wird eingehalten. Falls wir uns nicht an diese Abmachung halten, können Sie den Verkaufsauftrag kündigen, versprochen!

Ihr Vorteil: Bestens organisiert

Wir haben strukturierte Arbeitsabläufe eingeführt. So können wir sichergehen, dass Sie optimal bedient werden und nichts vergessen wird. Resultate sind strukturierte Arbeitsabläufe. Um Ihre Immobilie bestmöglich zu verkaufen, nutzen wir effektive Vermarktungsstrategien und einzigartige Präsentationstechniken wie unser Immobilienkino, von dem unsere Kunden profitieren.



Christoph Bempohl

ist Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und arbeitet seit 2002 im Team von Doering Immobilien. Als freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellt er Immobilienbewertungen für Kunden - eine wertvolle Hilfe im Verkaufsprozess. Er engagiert sich im Ausbildungs- und Prüfungswesen für Immobilienkaufleute bei der IHK Bonn/Rhein-Sieg und genießt seine Freizeit in der Familie mit zwei Kindern. Er segelt gerne und ist aktiver Musiker. Mit einem weiteren Hobby erlangte er 2011 den Eintrag im Guinness-Buch der Rekorde. Raten Sie mal!



Gabriele Lecking

ist die ordnende Hand in unserem Office. Selbst wenn alles drunter und drüber geht, verliert sie nie die Orientierung, sondern hält eine perfekte Ordnung. Dank ihrer freundlichen Art werden unsere Kunden bestens und schnell bedient. Ehrenamtlich engagiert sie sich in der Sterbe- und Trauerbegleitung im Hospizverein. Entspannung findet sie beim Sport, Spazieren mit ihrem Hund sowie bei Treffen mit ihren Freunden.



Lucas Langel

hat 2017 erfolgreich seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann IHK bei Doering Immobilien abgeschlossen und studiert nun im Anschluss an diese Berufsausbildung „Staatlich geprüfter Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit“ in Köln. Schwimmen ist neben Immobilien seine große Leidenschaft. Er betreibt schwimmen als Leistungssport und nimmt an Mittelrheinwettkämpfen teil.



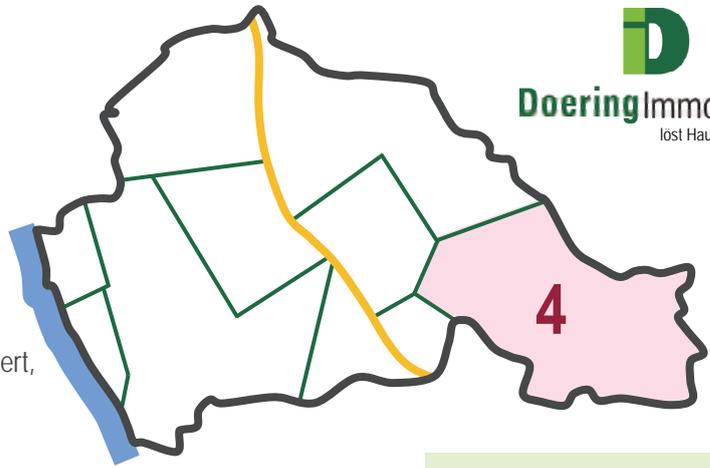
Carola Roggelin

ist der Ruhepol im Vertriebsalltag. Im Backoffice ist sie in der Kundenbetreuung aktiv und beantwortet Kundenanfragen. Ruhig und überlegt behält sie einen kühlen Kopf auch in stressigen Situationen. Als Pferdeliebhaberin genießt sie entspannte Ausritte mit ihrem Pferd.



Maik Schneider

ist Immobilienmakler IHK und absolvierte zum Jahresanfang 2017 ein Praktikum in unserem Hause. Wir konnten ihn während dieser Zeit für eine gemeinsame Zukunft in unserem Immobilien-Team gewinnen. Seitdem ist er für Sie ein neuer Ansprechpartner für die Vermietung und den Verkauf. Als leidenschaftlicher Hobbykoch sagt er: „Noch viel lieber als das Kochen ist mir die gemütliche Stunde danach, wenn ich vom Herd an den Tisch wechseln darf!“



Berghausen

mit Bennerscheid, Eudenbach, Eudenberg, Faulenbitze, Frohnhard, Gratzfeld, Hühnerberg, Hüscheid, Kappesbungert, Kochenbach, Komp, Kotthausen, Nonnenberg, Pützstück, Quirrenbach, Rostingen, Sand, Sandscheid, Sassenberg, Schnepferoth, Schwirzpohl, Waschpol und Willmeroth

Preistrend

Region 4



Die Region Berghausen und Umgebung verzeichnete einen Zuwachs von verkauften Häusern in Höhe von 50%, obwohl im gesamten Stadtgebiet Königswinter die Anzahl der Hausverkäufe rückläufig ist. Die realisierten Preise pro m² Wohnfläche sind im Vergleich zum Vorjahr um 8% gestiegen. Es wurden außergewöhnlich viele neuwertige Immobilien verkauft. Weiterhin ist beachtlich, wie viele Häuser mit überdurchschnittlich großem Grundstück verkauft wurden. Am häufigsten wurden Einfamilienhäuser mit eine Wohnfläche von 150 m² bis etwas über 200 m² verkauft. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften waren in diesem Bereich nicht im Angebot, weil hier fast ausschließlich freistehende Häuser zu finden sind.



Reinhard Doering

Durchschnittspreis
Region 4

1.636,- €
pro m² Wohnfläche

21 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 4** finden Sie die Daten von **21** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



Wohnfläche

			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 4	2016		110 m²	270 m²	169 m²
Vorjahr	2015		115 m ²	260 m ²	169 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



Grundstück

			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 4	2016		297 m²	2200 m²	934 m²
Vorjahr	2015		480 m ²	1840 m ²	1027 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



Kaufpreis

			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 4	2016		110.000 €	565.000 €	275.895 €
Vorjahr	2015		130.000 €	467.000 €	255.239 €



IMMOBILIE + ALTER

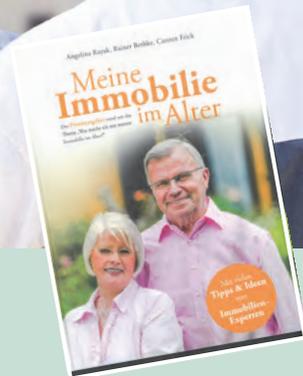
Tipps für Ihren Immobilienverkauf aus Altersgründen

Langfristig gesehen ist das Alter für viele Eigentümer in Deutschland ein großes Problem. Die Instandhaltung und Pflege von Haus und Grundstück bedeutet viel Arbeit, welche in jüngeren Jahren für viele eher Hobby als Last darstellt. Mit zunehmendem Alter jedoch ändert sich diese Ansicht bei den Haus-

bewohnern häufig. Die Arbeiten nehmen mehr Zeit in Anspruch, welche an andere Stelle fehlt. Die Freizeitplanung wird nach dem Haus – und nicht nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet.

Wenn auch Sie gerne über das Thema „Ihre Immobilie im Alter“ sprechen

möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir garantieren Ihnen die objektive Betrachtung Ihrer Lebenssituation und werden gemeinsam, unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vorstellungen und Wünsche, die bestmöglichen Optionen erarbeiten.



Fachbuch bei uns erhältlich

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 4 | Kaltmiete Ø 5,50 - 7,50 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

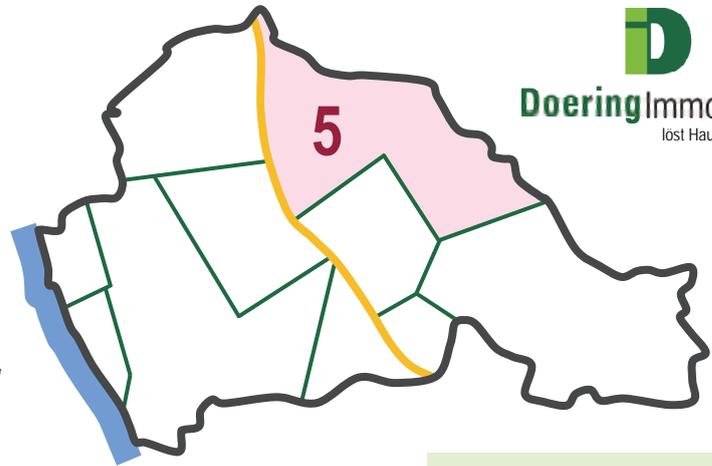
BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

	2016	2017	
Bennerscheid:	Ø 90,- €/m²	Ø 95,- €/m²	Kupferweg, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Willmeroth:	Ø 90,- €/m²	Ø 95,- €/m²	Willmerother Straße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Sand:	Ø 100,- €/m²	Ø 105,- €/m²	Kastanienweg, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Hüscheid:	Ø 105,- €/m²	Ø 110,- €/m²	Hüschneider Weg, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Pützstück:	Ø 110,- €/m²	Ø 115,- €/m²	Pützstückener Straße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Berghausen:	Ø 125,- €/m²	Ø 130,- €/m²	Berghausener Straße, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Berghausen:	Ø 140,- €/m²	Ø 145,- €/m²	Goldbergweg, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Eudenbach:	Ø 125,- €/m²	Ø 130,- €/m²	Quartzitweg, 1 Geschoss (500 m² - 700 m²)
Quirrenbach:	Ø 90,- €/m²	Ø 95,- €/m²	Quirrenbacher Straße, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Hühnerberg:	Ø 90,- €/m²	Ø 95,- €/m²	Quirrenbacher Straße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



Uthweiler

mit Bockeroth, Düferoth, Eisbach, Elsfeld, Freckwinkel, Friedrichshöhe, Jüngsfeld, Niederbuchholz, Oberbuchholz, Oberscheuren, Pleiserhohn, Rübhausen und Thelenbitze

Durchschnittspreis
Region 5

1.718,- €
pro m² Wohnfläche

Preistrend

Region 5

Trend nicht
darstellbar
(zu wenig
Daten)

7 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 5** finden Sie die Daten von **7** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

Im Bereich Uthweiler und Umgebung wurden nur 7 Ein- oder Zweifamilienhäuser verkauft. Im Vorjahr waren es nur 5 Häuser, die verkauft wurden. Damit finden in diesem Bezirk nur halb soviel Besitzwechsel statt wie im gesamten Bergbereich von Königswinter. Bei dieser geringen Anzahl von Transaktionen können wir durch statistische Auswertungen keine belastbaren Zahlen präsentieren. Es fällt aber auf, dass die Bewohner wohl überdurchschnittlich glücklich mit ihrer Lage und der Immobilie sind und deshalb nur selten ein Haus in dieser Region verkauft wird.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 5	2016		100 m ²	191 m ²	170 m ²
Vorjahr	2015		105 m ²	244 m ²	157 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 5	2016		573 m ²	1003 m ²	801 m ²
Vorjahr	2015		290 m ²	1221 m ²	756 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 5	2016		120.000 €	355.000 €	234.143 €
Vorjahr	2015		109.000 €	325.000 €	226.800 €



Reinhard Doering



BEVOR SIE SICH FÜR EINEN MAKLER ENTSCHEIDEN ...

Lesen Sie auf diesen Internetseiten die ehrliche Meinung von Immobilienkunden:

65 Kundenbewertungen
 ★★★★★
 für DOERING Immobilien
 Gesamtwertung für 1 Makler der Firma
 DOERING Immobilien
 © 2017 POWERED BY MAKLER-EMPFEHLUNG.DE



DOERING Immobilien
Proven Expert
 ★★★★★
SEHR GUT
 100% Empfehlungen
 05.09.2017
 406 Bewertungen >

BEWERTET.DE
 KUNDENBEWERTUNG
 ★★★★★
 SEHR GUT
 4,9 / 5,0

Exzellent
 ★★★★★
 73 Bewertungen
 ImmobilienScout24 SCOUT24

Doering Immobilien

5,0 ★★★★★ 23 Google-Rezensionen
 Immobilienagentur in Königswinter,
 Nordrhein-Westfalen

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 5 | Kaltmiete Ø 5,50 - 8,00 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

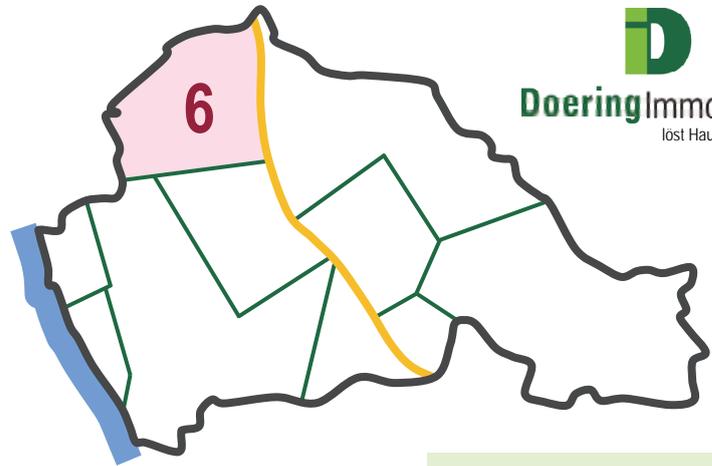
2016 2017

Oberscheuren:	Ø 85,- €/m ²	Ø 90,- €/m ²
Niederscheuren:	Ø 85,- €/m ²	Ø 90,- €/m ²
Niederbuchholz:	Ø 95,- €/m ²	Ø 100,- €/m ²
Uthweiler:	Ø 110,- €/m ²	Ø 115,- €/m ²
Pleiserhohn:	Ø 110,- €/m ²	Ø 115,- €/m ²

Im Mühlenstück, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Im Mühlenstück, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Buchholzer Straße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Siegburger Straße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Köschbitze, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



Stieldorf

mit Frankenforst, Heiderhof, Höhnerhof, Oelinghoven, Rauschendorf, Stieldorf, Stieldorferhohn und Vinxel

Durchschnittspreis
Region 6

2.064,- €
pro m² Wohnfläche

Preistrend

Region 6



32 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 6** finden Sie die Daten von **32** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

Die Region Stieldorf, Vinxel, Rauschendorf und Umgebung profitiert von der Nähe zu Bonn. Bei 33 verkauften Ein- oder Zweifamilienhäusern konnten wir eine durchschnittliche Preissteigerung von 6% in einem Jahr beobachten, obwohl sich die Preise auch im Vorjahr schon auf hohem Niveau eingependelt haben. Ein weiterer Einflussfaktor ist der hohe Anteil an neueren oder kürzlich sanierten Gebäuden. Damit bewegen sich die Immobilienpreise im Spitzenbereich des Königswinterer Bergbereiches. Die Anzahl der Hausverkäufe ist von 23 auf 33 angestiegen und damit im Verhältnis zur Einwohnerzahl durchschnittlich.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 6	2016		111 m²	240 m²	156 m²
Vorjahr	2015		62 m ²	258 m ²	168 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 6	2016		158 m²	1720 m²	734 m²
Vorjahr	2015		109 m ²	1230 m ²	814 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 6	2016		140.000 €	523.000 €	293.191 €
Vorjahr	2015		110.000 €	623.000 €	326.021 €



Reinhard Doering

27% UNSERER IMMOBILIEN WERDEN „HEIMLICH“ VERKAUFT

Immer erst zu www.villenmakler.de! Viele unserer Angebote werden verkauft oder vermietet, bevor Sie auf den üblichen Immobilienportalen oder als Zeitungsinserat erscheinen

Wenn Sie frühzeitig von neuen Immobilien-Angeboten erfahren möchten, abonnieren Sie unsere Facebook-Seite: [www.fb.com/doering.immobilien](https://www.facebook.com/doering.immobilien) Hier erscheinen auch regelmäßig interessante Informationen rund um die Immobilie. Dort werden neue Miet- und Kaufobjekte mit ersten Informationen angekündigt und im Anschluss daran zunächst ausschließlich auf unserer Internetseite veröffentlicht: www.villenmakler.de. Für etwa 27 % unserer Immobilien-Angebote finden wir den Käufer oder Mieter aus unserer Interessenten-Kartei.

Suchen Sie nach ihrer neuen **Immobilie zuerst auf www.villenmakler.de**. *Noch schneller:* Senden Sie uns eine Email mit ihrem Suchwunsch oder rufen Sie uns an. So erhalten Sie unsere neuen Angebote schneller als die Öffentlichkeit!



MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 6 | Kaltmiete **Ø 6,50 - 9,00 €/m² Wohnfläche**

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

2016 2017

Stiedorferhohn:	Ø 110,- €/m ²	Ø 115,- €/m²	Stiedorferhohn, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Vinxel:	Ø 175,- €/m ²	Ø 185,- €/m²	Vinxeler Straße, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Vinxel:	Ø 200,- €/m ²	Ø 210,- €/m²	Am Wiesenhang, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Oelinghoven:	Ø 180,- €/m ²	Ø 190,- €/m²	Eichenbachstraße, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Stiedorf:	Ø 230,- €/m ²	Ø 240,- €/m²	Pfarrer-Palm-Straße, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Stiedorf:	Ø 190,- €/m ²	Ø 200,- €/m²	Auf dem Forst, 1-2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Stiedorf/Oelinghoven:	Ø 185,- €/m ²	Ø 195,- €/m²	Oelinghovener Straße, 2 Gesch., Mischgebiet (500 m ² - 700 m ²)
Rauschendorf:	Ø 200,- €/m ²	Ø 205,- €/m²	Im Sportfeld, 2 Geschosse (500 m ² - 700 m ²)
Rauschendorf:	Ø 165,- €/m ²	Ø 170,- €/m²	Am Tor, 2 Geschosse, Mischgebiet (500 m ² - 700 m ²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



„DIE MÜLLERS GRILLEN SCHON WIEDER!“

Außergerichtliche Streitschlichtung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten

Ein Miteinander ist oftmals schwierig, das weiß sicherlich jeder. Wenn Streitigkeiten jedoch am Gartenzaun stattfinden, ist dies oftmals eine hohe Belastung für die Betroffenen, da solche Ärgernisse unmittelbaren Einfluss auf den Alltag nehmen können. Um Uneinigkeiten schon im Keim zu ersticken, empfiehlt sich, neben einem rücksichtsvollen und respektvollen Umgang miteinander, ein klärendes Gespräch mit den Nachbarn. Doch was tun wir, wenn dieses keine dauerhaft tragbare Lösung bringt? Wir haben Herrn Ferdinand Bolduan dazu befragt. Er ist langjähriger Streitschlichter und für den Raum Königswinter zuständig.

„Der Sohn vom Müller übt schon wieder Trompete!...“

„Der Meier lässt seine Hecke wieder über'n Zaun wachsen!...“

Reinhard Doering:

„Herr Bolduan, angenommen der Leser dieses Interviews hat genau ein solches Problem, nämlich seiner Meinung nach einen zu lauten oder zu oft grillenden Nachbarn. Welche Möglichkeiten gibt es für solche Betroffenen und in welchen Fällen führt kein Weg an einer gerichtliche Auseinandersetzung vorbei?“

Ferdinand Bolduan:

„Bei bestimmten nachbarrechtlichen Streitigkeiten und kleineren Privatdelikten wie z.B. Beleidigungen und Hausfriedensbruch ist eine Klage vor Gericht erst und nur dann zulässig, wenn vor dem Schiedsamt versucht worden ist, die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen. Von der Schlichtung ausgeschlossen sind z.B. Ehescheidungen, Erbschaftsangelegenheiten und schwere Straftaten.“

Reinhard Doering:

„Sind Streitschlichtungen Ihrer Ansicht nach erfolgsversprechend?“

Ferdinand Bolduan:

„Die Erfolgsquote der außergerichtlichen Schlichtungen beläuft sich auf ca. 40-50%, da viele erst nach der Ladung zu einem Schlichtungstermin und der persönlichen Erörterung der Probleme bereit sind, einen Vergleich abzuschließen.“

Reinhard Doering:

„Wie genau läuft eine Streitschlichtung ab?“

Ferdinand Bolduan:

„Der Ablauf einer Streitschlichtung sieht nach Antragsstellung einen Termin bei einer staatlich anerkannten Gütestelle wie zum Beispiel

einem Schiedsamt vor, bei dem beide Parteien die Streitpunkte vor einer Schiedsfrau oder einem Schiedsmann vortragen können. Dieser Termin soll zu einem Vergleich zwischen den beiden Parteien führen. Der erzielte Vergleich dieses Termins wird - sollte dieser erfolgreich sein - in einem Protokoll niedergeschrieben, welches anschließend sowohl vom Antragsteller als auch vom Antragsgegner und der Schiedsperson unterschrieben wird.“

Reinhard Doering:

„Welche Kosten entstehen den beiden Parteien bei einer Streitschlichtung in Ihrem Schiedsamt?“

Ferdinand Bolduan:

„Der Antragsteller tritt für das Schlichtungsverfahren mit rund 50,- € in Vorkasse. Die eigentliche „Verfahrensgebühr“ fällt bei erfolgreichem Schlichten im Nachhinein meist geringer aus und muss bei einer Einigung von beiden Parteien zu gleichen Teilen übernommen werden.“

Reinhard Doering:

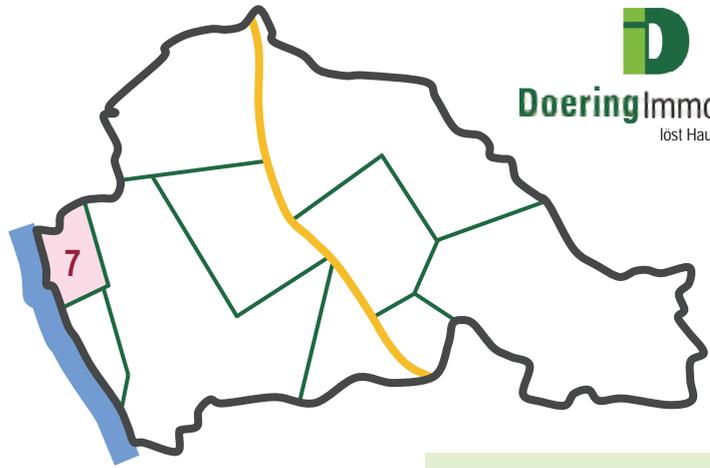
„Und was passiert, wenn sich keine Einigung zwischen den Parteien erwirken lässt?“

Ferdinand Bolduan:

„Wenn es zu keiner Einigung kommt, stellt der Schlichter eine Erfolglosigkeitsbescheinigung aus, mit der der Antragsteller vor Gericht klagen kann. Sollte der Antragsgegner den vereinbarten ersten Schlichtungstermin unentschuldig versäumen oder bewusst nicht erscheinen, besteht für den Antragsteller die Möglichkeit im Anschluss an den versäumten Termin zu klagen.“

Um sich vor einem Antrag zur Schlichtung zu informieren empfiehlt Herr Bolduan abschließend einen Blick in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), welches in §§ 903ff. Vorschriften enthält, welche auf das gesamten Bundesgebiet zutreffen. Besondere Regelungen lassen sich darüber hinaus im nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) nachvollziehen. Weitere Informationen zum Thema Streitschlichtung finden Sie auch im Internet auf www.ag-koenigswinter.nrw.de.

Vielen Dank an
Herrn Ferdinand Bolduan
(Schiedsmann in Königswinter)



Dollendorf

mit Niederdollendorf,
Oberdollendorf
und Römlinghoven

Durchschnittspreis
Region 7

2.250,- €
pro m² Wohnfläche

Preistrend

Region 7



27 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 7** finden Sie die Daten von **27** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

Im Talbereich zeichnet sich ein anderes Bild als im Bergbereich. In Niederdollendorf und Oberdollendorf wurden 15% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Durch die gute Anbindung nach Bonn und das geringe Angebot an verfügbaren Immobilien ist der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 15% geklettert! Hier wurden wesentlich mehr Reihenhäuser verkauft als im Bergbereich von Königswinter. Die Fluktuation auf dem Immobilienmarkt in dieser Region ist im Vergleich zum Bergbereich sehr gering. Nur etwa 2,9% der Einwohner verkauften ihr Haus, während der Durchschnitt bei ca. 5% liegt.

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 7	2016		74 m²	272 m²	157 m²
Vorjahr	2015		50 m ²	250 m ²	144 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 7	2016		121 m²	2792 m²	603 m²
Vorjahr	2015		114 m ²	2091 m ²	488 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 7	2016		160.000 €	825.000 €	340.000 €
Vorjahr	2015		180.000 €	485.000 €	281.506 €



Reinhard Doering



IMMOBILIE + SCHEIDUNG

Tipps für Verkäufer als Trennungs- oder Scheidungspaar

Eine Trennung oder auch die Scheidung ist grundsätzlich eine äußerst schwierige Situation für alle Beteiligten. Noch unangenehmer wird es dann, wenn hinter der gescheiterten Beziehung noch die eigenen 4 Wände stehen. Wenn Sie mitten im Leben stehen, ist diese Belastung äußerst schwierig zu bewältigen. Ob nun Ihre Kinder oder auch der Job: es gibt viele Beispiele

dafür, welchen Dingen Sie neben der Scheidungssituation Beachtung schenken müssen. Nach 20 Jahren Berufserfahrung ist uns der Ablauf eines Immobilienverkaufes aufgrund von Trennung oder einer Scheidung durchaus vertraut. Daher ist es auch in diesen speziellen Fällen unser Anliegen, Ihre Immobilie kompetent und erfolgreich zu vermitteln und Sie bei allen Fragen und



Fachbuch bei uns erhältlich

Problemen rund um dieses Thema zu beraten.

Wir sprechen Ihnen gerne Empfehlungen zu kompetenten Steuerberatern, Anwälten oder Notaren aus und wägen für Sie ab, ob neben dem Verkauf der Immobilie eventuell auch eine Vermietung in Frage kommt.

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 7 | Kaltmiete **Ø 7,00 - 9,00 € /m² Wohnfläche**

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 60,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

2016

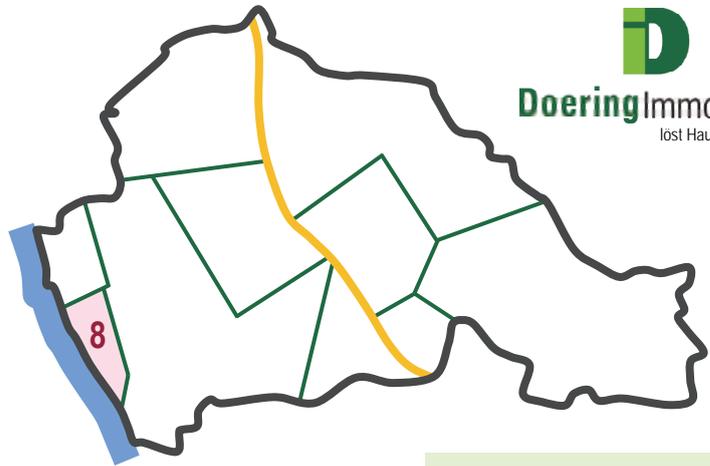
2017

Niederdollendorf Gewerbegebiet:	Ø 110,- €/m²	Ø 110,- €/m²
Niederdollendorf:	Ø 180,- €/m²	Ø 190,- €/m²
Oberdollendorf:	Ø 200,- €/m²	Ø 215,- €/m²
Oberdollendorf:	Ø 215,- €/m²	Ø 235,- €/m²
Oberdollendorf:	Ø 235,- €/m²	Ø 245,- €/m²
Oberdollendorf:	Ø 240,- €/m²	Ø 250,- €/m²
Oberdollendorf:	Ø 260,- €/m²	Ø 270,- €/m²

Im Mühlenbruch, 1-3 Geschosse
 Petersbergstraße, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Am Dornenkreuz, 1 Geschoss (500 m² - 700 m²)
 Mönchsweg, 1-2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Kirchbüchel, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
 Lommerwiese, 1 Geschoss (500 m² - 700 m²)
 Laurentiusstraße, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de



Altstadt

Durchschnittspreis
Region 8

2.029,- €
pro m² Wohnfläche

Preistrend

Region 8

Trend nicht
darstellbar
(zu wenig
Daten)

5 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden in Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Wir haben alle Daten dieser Immobilien ausgewertet.

In der **Region 8** finden Sie die Daten von **5** Häusern. Eine Auswertung der Eigentumswohnungen finden Sie in der Übersicht des gesamten Stadtgebietes auf Seite 26.

In der Altstadt konnten wir deutlich mehr Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern beobachten als in anderen Regionen. Es wurden aber nur 5 Einfamilienhäuser verkauft. Ein Trend ist aus mehreren Gründen nicht zu ermitteln:

- Nur 1% der Bewohner haben ein Haus verkauft (der Durchschnitt liegt fünfmal höher)
- Teilweise historische Gebäude, die Baujahre sind nicht vergleichbar (von 1400 bis 1958)

In einem derart engen Markt mit wenig vergleichbaren Objekten kann nur eine individuelle Wertermittlung belastbare Zahlen liefern. Eine vernünftige, aussagefähige Statistik ist für die Altstadt nicht möglich. Positiv ist aber, dass der Königswinterer sich offensichtlich so wohl fühlt und deshalb sein Haus nicht verkauft.



Reinhard Doering

verkaufte Wohnfläche von Ein- & Zweifamilienhäusern



			von kleinste Fläche	bis größte Fläche	Ø Durchschnittsfläche
Region 8	2016		120 m²	200 m²	157 m²
Vorjahr	2015		21 m ²	387 m ²	167 m ²

zugehörige Grundstücksfläche



			von kleinstes Grundstück	bis größtes Grundstück	Ø Durchschnittsfläche
Region 8	2016		85 m²	722 m²	X m²
Vorjahr	2015		269 m ²	1241 m ²	461 m ²

tatsächlich erzielte Kaufpreise (aller Makler und Privatverkäufer)



			von niedrigster Preis	bis höchster Preis	Ø Durchschnittspreis
Region 8	2016		110.000 €	422.500 €	318.553 €
Vorjahr	2015		105.000 €	825.000 €	303.200 €

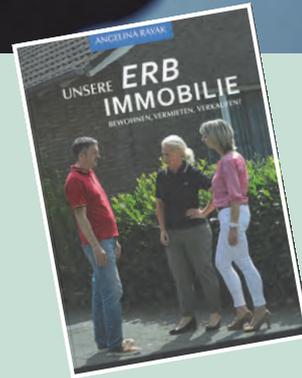


IMMOBILIE + ERBSCHAFT

Tipps für Verkäufer als Erben oder Erbengemeinschaften

„Sie erben ein Haus!“ – dies ist keines Falls eine Seltenheit in Deutschland. Oftmals werden finanzielle Rücklagen in eine Immobilie investiert, welche nach dem Ableben der Eigentümer nun an den oder die Erben übergehen. Mit dem Übergang des Erbes sind der Erbe oder die Erbengemeinschaft neben der emotionalen Belastung einer äußerst komplexen Thematik ausgesetzt, bei der es viele Dinge zu beachten gibt.

Angefangen bei der Frage „Was macht man mit der Immobilie?“ bis hin zur korrekten Aufteilung möglicher Gegenstände und Vermögenswerte unter mehreren Erben: eine Vielzahl relevanter Punkte sollte bedacht werden. Wenn das Erbe angetreten wird, kann dies nicht nur positive Folgen nach sich ziehen. Unsere langjährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt hilft Ihnen dabei, sich in dieser Situation zu orientieren. Verlassen



Fachbuch bei uns erhältlich

Sie sich auf ein starkes Team, welches sich individuell auf Ihre Bedürfnisse einstellt. Gemeinsam finden wir für alle Fragen zu Ihrer geerbten Immobilie eine Antwort.

MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 2 | Kaltmiete Ø 6,50 - 8,00 €/m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis/m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- bis 70,- Euro pro Monat bemessen.

BODENRICHTWERTE

für unbebautes Bauland

2016

2017

Königswinter Altstadt:	Ø 195,- €/m²	Ø 205,- €/m²
Königswinter Altstadt:	Ø 210,- €/m²	Ø 220,- €/m²
Königswinter Altstadt:	Ø 235,- €/m²	Ø 250,- €/m²

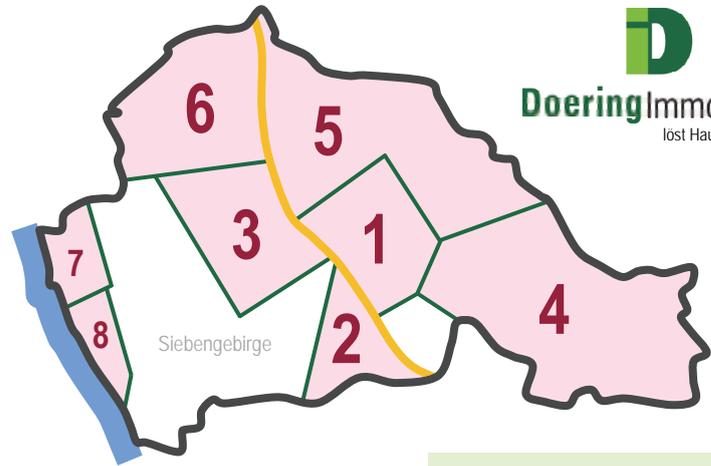
Brandstraße, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)
Steinmetzstraße, 1-2 Geschosse, Mischgebiet
Hubertusstraße, 2 Geschosse (500 m² - 700 m²)

Für einen Großteil der Königswinterer Altstadt sind nach Beendigung des Sanierungsgebietes noch keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet: <http://www.koenigswinter.de/de/sanierungsgebiete.html>

Bitte beachten Sie, dass diese Bodenrichtwerte gegenwärtige Vergleichswerte sind, die durch beeinflussende Faktoren wie Nachbarschaftsverhältnisse, privatrechtliche Lasten & Beschränkungen, Baulasten, Sonnenausrichtung, Hanglage, Bebaubarkeit oder auszuweisendem Hinterland korrigiert werden müssen.

Detaillierte Bodenwerte der Region finden Sie im Internet: www.boris.nrw.de

Gesamtes Stadtgebiet



174 VERKAUFTE EIN- & ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2016 wurden im gesamten Stadtgebiet von Königswinter von allen Immobilienmaklern und Privatverkäufern insgesamt 174 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Weil es erhebliche Unterschiede zwischen Berg- und Talbereich gibt möchten wir an dieser Stelle keine Durchschnittspreise veröffentlichen. Obwohl es sich um ein Stadtgebiet handelt, wird der Immobilienmarkt im Bergbereich von Interessenten anders gesehen als im Talbereich.



Preistrend

Königswinter



Die Wertentwicklung von Immobilien und damit die erzielten Kaufpreise sind durchweg stabil und in den meisten Regionen sogar steigend gewesen. In einzelnen Fällen konnten wir Preissteigerungen von bis zu 15% feststellen. Eine durchschnittliche Preissteigerung von 3,5% kann für die meisten Verkaufsfälle angenommen werden. Die niedrigen Zinsen und die gute Nachfrage begünstigen stabile oder steigende Preise. In umliegenden Gemeinden Richtung Westerwald ist dieser Trend nicht so positiv. Durch die veränderte Marktsituation haben wir unsere Verkaufsstrategie geändert und erzielen gelegentlich höhere Verkaufspreise als den ursprünglich veröffentlichten Angebotspreis. Für Verkäufer stellt sich die Frage: **wenn nicht jetzt, wann dann?**



Reinhard Doering

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Vergleichswerte von Eigentumswohnungen zur Eigennutzung

Wohnungen bis 70m ²	von	bis	Ø Mittelwert	Anzahl tatsächlicher Verkäufe
Baujahr bis 1989	400 €	1.550 €	1.150 €	8
Baujahr 1990 bis 1999	1.150 €	2.400 €	1.750 €	11
Baujahr ab 2010	2.950 €	4.900 €	3.700 €	5
Wohnungen 71m ² bis 90m ²	von	bis	Ø Mittelwert	Anzahl tatsächlicher Verkäufe
Baujahr bis 1989	1.050 €	2.450 €	1.150 €	11
Baujahr 1990 bis 1999	950 €	2.350 €	1.650 €	18
Baujahr ab 2010	2.800 €	3.450 €	3.150 €	21
Wohnungen 91m ² bis 110m ²	von	bis	Ø Mittelwert	Anzahl tatsächlicher Verkäufe
Baujahr bis 1989	600 €	1.900 €	1.250 €	5
Baujahr 1990 bis 1999	1.400 €	2.000 €	1.750 €	3
Baujahr ab 2010	2.500 €	3.700 €	3.300 €	19
Wohnungen über 110m ²	von	bis	Ø Mittelwert	Anzahl tatsächlicher Verkäufe
Baujahr bis 1989	750 €	1.800 €	1.150 €	5
Baujahr 1990 bis 1999	1.350 €	2.600 €	2.100 €	3
Baujahr ab 2010	2.900 €	4.500 €	3.450 €	22

VERMIETETE IMMOBILIEN

Ertragsfaktoren für Anlageimmobilien

Bei Mehrfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen richtet sich der Wert nach dem Rohertrag (Kaltmiete) und einem Ertragsfaktor:

Eigentumswohnungen bis 4 Geschosse

- Baujahr bis 1989	Jahresnettomieten X	15,8		Zweifamilienhaus	Jahresnettomieten X	19,1
- Baujahr bis 1990 bis 1999	Jahresnettomieten X	18,4		Dreifamilienhaus	Jahresnettomieten X	16,6
- Baujahr ab 2010	Jahresnettomieten X	23,3		Mehrfamilienhaus	Jahresnettomieten X	15,5

ANZAHL TATSÄCHLICH VERKAUFTER IMMOBILIEN

in 53639 Königswinter | unter Angabe der erzielten Preisklassen (alle Privat- & Makler-Verkäufe)

Kaufpreis T€	2015	2016	
bis 50	8	1	
50-75	1	5	
75-100	4	3	
100-125	3	5	
125-150	14	7	-50%
150-175	3	8	
175-200	29	7	-75%
200-225	13	12	
225-250	14	25	
250-300	36	27	
300-350	20	27	
350-400	16	17	
400-500	12	19	+58%
über 500	7	11	+58%
Gesamt	180	174	-3,5%





Doering Immobilien

löst Haus-Aufgaben

VERANSTALTUNGS-KALENDER 2018

März:
**Vorsorgevollmacht
Patientenverfügung**

Mai:
**Immobilien auf
Kinder übertragen**

Juli:
Baumängel

November:
Erbrecht

September:
Mietrecht

Die aktuellen Termine finden Sie
demnächst auf unserer Internetseite
www.villenmakler.de

MÖCHTEN SIE IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN / VERMIETEN ?

Wir lösen Ihre Haus-Aufgaben!



Profitieren Sie von einer sachverständigen
Marktwertanalyse über Ihren Immobilien-Wert

Den marktgerechten Preisvorschlag für
eine Immobilie erhalten Sie bei uns
schriftlich ab 369,- Euro.

Für Verkäufer, die ihre Immobilie mit uns
gemeinsam verkaufen, ist diese
Immobilienbewertung gratis.

Hinweise: Die genannten Preisangaben in diesem Marktbericht sind keine Grundlage für eine sachverständige Immobilienbewertung. Sie zeigen ausschließlich einen durchschnittlichen Überblick für grundsätzlich erzielte Immobilienpreise in der benannten Region. Die marktgerechte Einpreisung einer Immobilie kann tatsächlich nur durch eine ordentliche Immobilienbewertung gemäß ImmoWertV als Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung oder Vergleichswertermittlung aufgezeigt werden. Bei Doering Immobilien erhalten Sie eine schriftliche Immobilienbewertung gemäß §194BauGB nach ImmoWertV ab 369,- Euro inklusive Ortsstermin und Mehrwertsteuer.

Die Stadt Königswinter veröffentlicht gegenwärtig keinen Mietspiegel. Die benannten Preisangaben für Mietwohnraum basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten aus tatsächlich vermittelten Mietverträgen durch Doering Immobilien sowie auf veröffentlichten Immobilienangeboten.

Quellen und Lizenzen: Sämtliche Angaben in diesem Marktbericht sind urheberrechtlich geschützt durch Doering Immobilien sowie durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis & in der Stadt Troisdorf (GMB2017|Daten 2016). Sie dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung weiter verwendet oder vervielfältigt werden. Einwohnerzahlen Stand 31.12.2016 (nach Angaben des Rhein-Sieg-Kreises).

Bildnachweise: www.fotolia.com: #19357470 © detailblick-foto | #34568017 © iconshow | #120535497 © kerkezz | #54120953 © Andy Dean | #109022589 © vege | #129606781 © STUDIO GRAND OUEST | #103639898 © Markus Bormann | #50062640 © baranq | Luftbilder: Klaus Göhring

Herausgeber & Impressum:

DOERING Immobilien

Inhaber: Reinhard Doering
info@villenmakler.de
www.villenmakler.de

Büro Oberpleis:

Herresbacher Straße 7
53639 Königswinter
02244 - 870 975

Büro Bonn:

Löwenburgstraße 28
53229 Bonn Niederholtorf
0228 - 475 052

Gewerbebescheinigung gem. §34c GewO
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis
und die Städte Königswinter & Bonn

Aufsichtsbehörde: Gewerbeaufsichtsamt
53639 Königswinter, Drachenfelsstraße 9
Telefon: 02244-889-0

Umsatzsteuer-ID: DE202876220

