

OBJEKT-EXPOSÉ · INSPECTIUS

Triebelsheide 58

42111, Wuppertal

145.59 m² Wohnfl.

BJ 1980

523 m² Grundst.

440 €/m² BRW

MARKTMIETE · ZENSUS 2022

MIETNIVEAU KALT

6.66 €/m²

970 € / Mon.

KAUFPREISFAKTOR

43×

Jahreskaltmiete

BRUTTOMIETRENDITE

2.3 %

p.a. (brutto)

PV-POTENZIAL (10 KWP REF.)

7.700 kWh/a

ca. 1.900 €/a Einnahmen

OBJEKTDATEN

145.59 m²

WOHNFLÄCHE

EG 94 m² · OG 51.59 m²

523 m²

GRUNDSTÜCK

1980

BAUJAHR

Gas (ca. 20 Jahre alt)

Vollständig gedämmt, Dämmung stellenweise ablösend

Holzfenster (Baujahr 1980)

Voll unterkellert, ca. 85 m² Nutzfläche

Weber-Fertighaus / Holzhaus

1 Garage · ca. 15.000 €

4 Stellplatzätze · ca. 16.000 €

Zustand: Normal, mit Mängeln

⚠ Schadstoffhinweis

Garagendecke ggf. asbesthaltig – bisher nicht untersucht.

Weitere Schadstoffe nicht bekannt.



Parkett im Wohnzimmer + Eingangsbereich (erneuert) · Elektrische Rollläden Wohnbereich (teilweise defekt) · 2 Feuchtigkeitsschäden im Keller



+ 1 weitere Fotos in der Objekttakte >



LAGE & UMFELD

Eigentumsgeprägtes Quartier · Zensus-Kennzahlen aus amtlichem 1 km²-Raster. Lage- und Umfeldrisiken nach BBSR, BGR und DWD.

Eigentumsquote 75 %

Leerstandsquote 1.8 %

Ø Wohnfläche/Wohnung 120.6 m²

Hochwasser: Kein bekanntes Risiko

Verkehrslärm: Nicht kartiert (unterhalb Kartierungsschwelle)

EIGENTUMSQUOTE

75 %

LEERSTANDSQUOTE

1.8 %

Ø WOHNFLÄCHE/WOHNUNG

120.6 m²

MIETNIVEAU (KALT)

6.66 €/m²

Quartier-Kennzahlen · Zensus 2022 · 1-km²-Raster

LAGE & RISIKEN · BBSR · DWD · BGR

HOCHWASSER

Kein bekanntes Risiko

VERKEHRSLÄRM

Nicht kartiert (unterhalb Kartierungsschwelle)

HITZEBELASTUNG

26 Sommertage/Jahr

RADON

Mittel (24 kBq/m³ Bodenpotenzial)

ERDBEBEN

Zone 0 (keine bis sehr geringe Gefährdung)

WASSERSCHUTZ

Kein Schutzgebiet an dieser Stelle



GRUNDSTÜCK & BODEN

Amtlicher Bodenrichtwert (BORIS NRW) × Grundstücksfläche ergibt die Bodenwert-Indikation. Gebäudewert nach Sachwertverfahren (ImmoWertV § 35 ff.) – Normalherstellungskosten abzüglich Alterswertminderung.

BRW 440 €/m²

523 m² Grundstück

Bodenwert ~ 230.000 €

Baujahr 1980 · 46 J. alt

BODENWERT-INDIKATION · SACHWERTANSATZ (IMMOWERTV)

BODENRICHTWERT

440 €/m²

BORIS NRW (amtlich)

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

523 m²

ALKIS / Kataster

FLURSTÜCK

718

Katasteramt

Eigentumsquote

75 %

Leerstandsquote

1,8 %

Ø Wohnfläche/Wohnung

120,6 m²

Mietniveau (kalt)

6,66 €/m²**ca. 230.000 €**

Bodenwert-Indikation

Orientierungswert · kein Gutachten · Quellen: Gutachterausschuss NRW (BORIS), Katasteramt (ALKIS/INSPIRE), Zensus 2022

GEBÄUDE & ZUSTAND

GEBÄUDEWERT-INDIKATION · SACHWERTANSATZ (IMMOWERTV)

NEUWERT (NHK)

160.000 €

1100 €/m² × 145,59 m²

ALTERSWERTMIND.

-66 %

Bj. 1980 · 46 J. alt

RESTNUTZUNGSDAUER

24 J.

GND 70 J. (Fertigbau)

Restwert 34 %

Abschreibung 66 %

ca. 55.000 €

Gebäudewert

+ Kellerwert 12.000 € (85 m² Nutzfl., NHK 400 €/m²)

Orientierungswert · kein Gutachten · ImmoWertV + SW-RL 2012



FAZIT & INVESTITIONSBEDARF

KI-Bildanalyse aus dokumentierten Bereichen. Investitionsbedarf nach Schweregrad — kritische Befunde erfordern zeitnahen Handlungsbedarf.

45 Befunde gesamt

1 kritisch

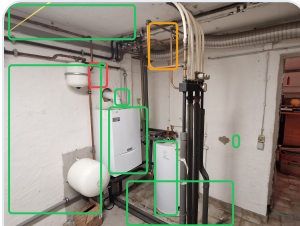
1 mittel

Dach · Heizung · Fenster

Investitionsbedarf

Dach · Heizung · Fenster · ⚠ Schadstoff-Prüfung

DOKUMENTATION & ZUSTANDSFOTOS



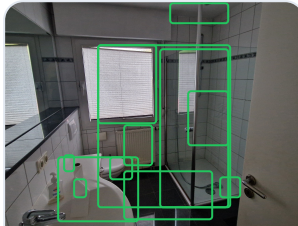
Heizung

Ausdehnungsgefäß (oben)

Fehlende Rohrdämmung

Heizungstyp: Gas-Brennwertheiz...

10 Befunde > Objektakte



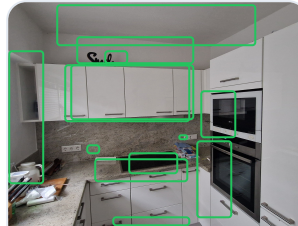
Bad

Bad-Ausstattung

Bodenfliesen

Wandfliesen & Fugen

12 Befunde > Objektakte



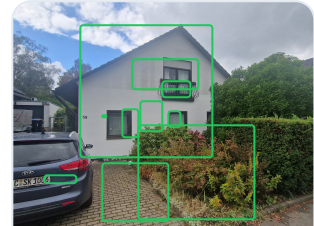
Küche

Ausstattenswertigkeit

Deckenoberfläche

Fensteranlage mit Plissee

13 Befunde > Objektakte



Außen

Gebaeudetyp und Fassadenchara...

58

AC SK 1006

10 Befunde > Objektakte

Automatische Auswertung der eingetragenen Objektdaten · Kein Gutachten · Stand: 30.8.2026



SACHWERT-INDIKATION

Wertermittlung nach drei ImmoWertV-Verfahren: Sachwert (NHK-Kostenkennwerte, § 35 ff.), Ertragswert (Mietkapitalisierung, § 27 ff.) und Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses via Comparia. Alle Werte sind Orientierungsgrößen — kein Gutachten nach § 194 BauGB.

Sachwert ~ 328.000 €

Vergleichswert ~ 375.000 €

⚠ < 3 Kauffälle

SACHWERT GESAMT · SACHWERTANSATZ (IMMOWERTV)

Bodenwert (BRW × Fläche)	230.000 €
↓	
Gebäudewert (145,59 m² Wohnfl.)	55.000 €
↓	
Kellerwert (85 m² Nutzfl.)	12.000 €
↓	
Nebenanlagen (Garage + Stpl.)	31.000 €

ca. 328.000 € Sachwert

Orientierungswert · kein Kaufpreisnachweis · kein Gutachten

ERTRAGSWERTVERFAHREN (IMMOWERTV § 27 FF.)

STÜTZENDES VERFAHREN · ERTRAGSWERTANSATZ (IMMOWERTV § 27 FF., EW-RL 2023)

Jahresrohertrag (Wfl. × Miete × 12)	11.636 €
↓	
– Bewirtschaftungskosten (18 % · EFH)	2.094 €
↓	
– Bodenwertverzinsung (LZ 2,5 % × Bodenwert)	5.750 €
↓	
= Reinertragsanteil Gebäude	3.792 €
↓	
× Barwertfaktor (RND 24 J., LZ 2,5 % · EW-RL 2023)	17,88
↓	
+ Bodenwert (amtlich · BRW × Fläche)	230.000 €

ca. 298.000 € Ertragswert

Abweichung Sachwert ↔ Ertragswert: 9 % — innerhalb Toleranz (Mietwert Zensus-Näherung)

VERGLEICHSOBJEKTE AUTOMATISCHE RECHERCHE

VERGLEICHE GESAMT

1 Obj.

1 amtlich

Ø PREIS

2.577 €/m²

Δ < 3 Kauffälle

QUELLE

Comparia

GA NRW + Markt

Wuppertal, Barmen, Reihenhäuser Wiederverkauf 2024 (82 Verk.)

2.577 €/m²

amtlich

Δ ImmoWertV § 15 erfordert mind. 3 Vergleichskauffälle · Wert hat eingeschränkte Aussagekraft

ca. 375.000 € Vergleichswert

Gutachterausschuss NRW · Comparia-Recherche · Stand: 30.8.2026



PREISFINDUNG

Alle Bewertungsverfahren im Vergleich — von der amtlichen Bodenwertermittlung bis zur wohnflächenbasierten Marktableitung. Der Real Estate Reality Check: Eigentümerpreisvorstellung gemessen an den hergeleiteten Werten.

Indikation ca. 328.000 – 352.000 €

Eigentümerpreis 500.000 €

+52 % über Sachwert

VERFAHRENSWERTE · METHODENVERGLEICH (IMMOWERTV)

Inspectius ermittelt auf Basis amtlicher Quellen (BORIS, Zensus 2022, Comparia) drei ImmoWertV-konforme Verfahrenswerte: Sachwert-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren. Aus diesen wird — unter Würdigung ihrer Aussagekraft — eine Preisindikation abgeleitet; der Verkehrswert i. S. § 194 BauGB ist durch einen Sachverständigen festzustellen.

Grundstück (BRW × Fläche)

ca. 230.000 € amtlich

Grundstück → Bodenrichtwert × Grundstücksfläche

Gebäude + Keller + Nebenanlagen

ca. 98.000 € NHK (ImmoWertV)

Sachwert

ca. 328.000 €

Substanz → Bodenwert + Gebäudesachwert, marktangepasst

Ertragswert (stütz., ImmoWertV § 27 ff.)

ca. 298.000 € Miete × Vervielf. + Bodenwert

Ertrag → Nachh. Erträge × Vervielfältiger + Bodenwert

Vergleichswert (1 Obj.)

ca. 375.000 € Δ < 3 Kauffälle

Markt → Kaufpreise vergleichbarer Immobilien

Mischwert (Sach- + Vergleichswert)

ca. 352.000 €

Mittelwert aus Sachwert + Vergleichswert

ca. 328.000 – 352.000 € Preisindikation

Herleitung aus Sachwert und verfügbaren Vergleichswerten · Kein Gutachten

REAL ESTATE REALITY CHECK

Erhebliche Preisüberhöhung · +42 % Abweichung vom Indikationsband328.000 €
Sachwert352.000 €
Mischwert500.000 €
Eigentümerpreis

PREISVORSTELLUNG EIGENTÜMER

ca. 500.000 €

3.434 €/m² gesamt

+52 % über Sachwert

ABWEICHUNG VON

Sachwert-Indikation

+52 %

Ertragswert

+68 %

Mischwert-Indikation

+42 %

KORREKTURPOTENZIAL

ca. 148.000 – 172.000 €

unter Indikationsband

ALLE METHODEN IM ÜBERBLICK

METHODE	WERT	Δ EP	BASIS
Sachwert Substanz → Bodenwert + Gebäudesachwert, marktangepasst	ca. 328.000 €	+52 %	ImmoWertV § 35 ff.
Ertragswert Ertrag → Nachh. Erträge × Vervielfältiger + Bodenwert	ca. 298.000 €	+68 %	ImmoWertV § 27 ff.
Mischwert Mittelwert aus Sachwert + Vergleichswert	ca. 352.000 €	+42 %	Sach + Vergleich ÷ 2
Vergleichswert Markt → Kaufpreise vergleichbarer Immobilien	ca. 375.000 €	+33 %	Comparia (Δ < 3)
Eigentümerpreis	ca. 500.000 €		Preisvorstellung Eigentümer

ALLE WERTE RELATIV ZUM EIGENTÜMERPREIS

Sachwert		ca. 328.000 €
Ertragswert		ca. 298.000 €
Mischwert		ca. 352.000 €
Vergleichswert		ca. 375.000 €
Eigentümerpreis		ca. 500.000 €

ABWEICHUNG EP

+42 %

zum konservativsten Wert

KAUFPREISFAKTOR

43×

Jahreskaltmiete

BRUTTOMIETRENDITE

2.3 %

Kaltmiete + Kaufpreis

PREISINDIKATION INSPECTIUS

ca. 328.000 – 352.000 €**Korrekturpotenzial: ca. 148.000 – 172.000 € unter Eigentümerpreis**

Verfahrenswerte gem. ImmoWertV — der Verkehrswert i. S. § 194 BauGB ist aus den Verfahrenswerten unter Würdigung ihrer Aussagekraft abzuleiten · Kein Gutachten

1**Hochwasserrisiko prüfen**

Zone: Kein bekanntes Risiko. Versicherbarkeit und baurechtliche Auflagen vor Kaufvertrag klären.

2**Radon-Messung beauftragen**

Radonpotenzial Mittel (24 kBq/m³ Bodenpotenzial) — Langzeitmessung (mind. 3 Monate) im Keller empfohlen (BfS-Richtlinie).

3**Gebäudestatik auf Erdbebenzone prüfen**

Erdbebenzone Zone 0 (keine bis sehr geringe Gefährdung) — DIN EN 1998 beachten; Statikgutachten empfehlenswert.

4**Bebauungsplan einholen**

Zulässige Nutzung, GRZ/GFZ und etwaige Baulasten beim kommunalen Geo-Portal oder Baurechtsamt anfordern.

5**Preisverhandlung führen**

Indikationsband ca. 328.000 – 352.000 € — Korrekturpotenzial ca. 148.000 – 172.000 € gegenüber Eigentümerpreis.

Alle Empfehlungen ohne Gewähr. Kein Rechts- oder Steuerberatungersatz. Für verbindliche Aussagen Sachverständigen hinzuziehen.



DATENPUNKT	QUELLE	STAND	STATUS
PREIS & WERT			
Bodenrichtwert (BRW)	BORIS NRW / amtliche Gutachterausschüsse	30.8.2026	✓
Nettokaltmiete (Ertragswert-Grundlage)	Destatis Zensus 2022 — 1 km²-Raster	2022	✓
Vergleichswerte	Comparia / Gutachterausschuss NRW	30.8.2026	✓
Sachwert-Indikation	ImmoWertV § 35 ff. — NHK-Kostenkennwerte	30.8.2026	✓
Ertragswertverfahren	ImmoWertV § 27 ff., EW-RL 2023	30.8.2026	✓
KATASTER & PLANUNG			
Adresse & Stammdaten	Makler-Eingabe (Inspectius)	Exposé-Erstellung	✓
Grundstücksfläche	ALKIS / INSPIRE (Katasteramt)	30.8.2026	✓
Bebauungsplan	INSPIRE / kommunales Geo-Portal	30.8.2026	—
LAGE & RISIKEN			
Zensus-Quartier	Destatis Zensus 2022 — 1 km²-Raster	2022	✓
Umfeldrisiken	BBSR, BGR, DWD (Hochwasser / Radon / Lärm)	30.8.2026	✓
BEFUNDANALYSE			
KI-Befundanalyse	Inspectius AI — Bildanalyse	Aufnahmedatum	✓

✓ abgerufen und plausibel · — nicht verfügbar / nicht abgerufen · Alle Angaben ohne Gewähr. Kein Gutachten nach § 194 BauGB.



ERSTELLT DURCH

Jörg Jonas-Kops

MBA, MSc. Immobilienökonom

für **Bundi Immobilien Wuppertal**

jonaskops@inspectius.de

ERSTELLT MIT

Inspectius

workspace.inspectius.de