Welche Faktoren bestimmen den Wert?

- [ ] Lage: Der wichtigste Faktor, zweifach betrachtet. Die Makrolage umfasst Stadt, Region und Infrastruktur, die Mikrolage Straße, Nachbarschaft, Lärm und Ausrichtung.
- [ ] Zustand und Sanierungsstand: Dach, Fenster, Heizung und Elektrik. Käufer ziehen Sanierungsbedarf vom Preis ab, oft großzügiger als die tatsächlichen Kosten.
- [ ] Größe und Grundriss: Die Wohnfläche zählt, der Schnitt entscheidet mit. Ein gut geschnittenes Haus verkauft sich oft besser als ein größeres mit schwieriger Aufteilung.

  Grundrisse, Baugenehmigung und ein Blick ins Baulastenverzeichnis zeigen, was genehmigt ist und welche Verpflichtungen auf dem Grundstück liegen. Die Unterlagen liegen beim Bauamt der Stadt oder des Landkreises.
- [ ] Baujahr und Energiestandard: Effizienzklasse und Heizungsart stehen bei Käufern heute weit oben.
- [ ] Rechtliche Gegebenheiten: Wegerechte, Wohnrechte, Mietverträge oder Denkmalschutz verändern den Wert.

  Steht ein Gebäude in der Denkmalliste, sind Umbauten und energetische Maßnahmen genehmigungspflichtig - das gehört ins Inserat und in jedes Käufergespräch. Auskunft gibt die Untere Denkmalschutzbehörde deiner Stadt oder deines Landkreises.
- [ ] Nachfrage vor Ort: Der Markt ist regional. In Bamberg und in Richtung Erlangen ist die Nachfrage anders als in ländlicheren Lagen Oberfrankens.