

Holländerstraße 67
13407 Berlin

Eigentumswohnung
89 m² | 1970 | 3,0 Zimmer

**Blick ins Grüne –
großzügige 3 Zimmer
auf 89 m² im charmanten
Berliner Parkviertel**



Ca. 89 m² Wohnfläche
mit durchdachtem Grundriss



Balkon mit herrlichem
Blick ins Grüne



Ruhige, grüne Lage im
beliebten Parkviertel



Angebotspreis

Auf Anfrage

Indikativer Marktwert

389.000 €

4.375 €/m² Wohnfläche

Marktpreisspanne

269.000 - 431.000 €

3.022 - 4.843 €/m² Wohnfläche

Nachfrageanalyse



4.0

Hohe Nachfrage

Überblick



89 m² Wohnfläche



3,0 Zimmer



Baujahr 1970



Energieeffizienzk. -



- Garage(n)



1 Stellplatz/-plätze

Gebäudestandard

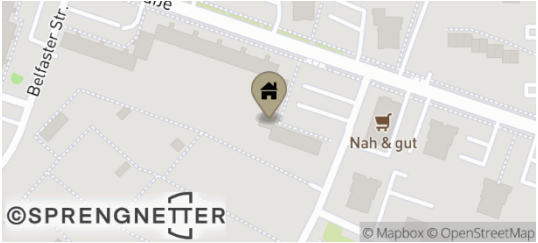
★★★★★

mittel bis gehoben (3,0)

Energieeffizienzklasse

keine Angabe

Lageinformationen



©SPRENGNETTER © Mapbox © OpenStreetMap

Gemeinde

Wedding

Einwohnerzahl

82501

Lagescore



Holländerstraße 67, 13407 Berlin

Seite 1 von 14 | Ref: Bewertung_Holländerstraße_67_Berlin_2026-09-08

Powered by: 

Objektbeschreibung

Allgemeine Daten

Objektart	Eigentumswohnung
Eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1970
Wohnfläche	89 m²
Anzahl der Zimmer	3,0
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	10
Aufzug	nein
Gartennutzung	nein
Anzahl Garagenstellplätze	-
Anzahl der Außenstellplätze	1

Gebäudestandard

Bestimmungsmethode	voll automatisch
--------------------	------------------

Resultierender Gebäudestandard:

Auf einer Skala von 1 bis 5

★★★★☆

mittel bis gehoben (3,0)

Modernisierungsgrad

Bestimmungsmethode	voll automatisch
--------------------	------------------

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis	-
Ausstellungsdatum	-
Energieausweisart	-
Endenergiebedarf	- kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	- kWh/(m²·a)
CO ₂ -Emissionen	- kg CO ₂ Äquivalent/(m²·a)
Energieeffizienzhausstandard	-

Marktanalyse

Die Marktpreisspanne basiert auf dem Sprengnetter AVM, einem statistischen Bewertungsverfahren mit Deutschlands größter Immobiliendatenbank aus Millionen von Angebots- und tatsächlichen Kaufpreisen. Die Spanne zeigt, welche Preise für vergleichbare Immobilien in der Region realistisch erzielbar sind. Bei lagetypischer Ausstattung liegt der wahrscheinliche Verkaufspreis in diesem Bereich. Dabei sind übliche Marktschwankungen und Bewertungsunsicherheiten eingerechnet:

269.000 € - 431.000 €

Vergleich der Marktpreise für unterschiedliche Gebäudestandards

Weicht der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, ergeben sich abweichende Marktpreise:



Einfach

293.000 €

3.292 €/m²



Mittel

316.000 €

3.551 €/m²



Gehoben

362.000 €

4.067 €/m²



Stark gehoben

405.000€

4.551 €/m²

Marktwertermittlung (indikativ)

Der indikative Marktwert wird anhand der vorgenommenen Angaben zur Immobilie nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet. Bei dieser Berechnung werden regions- und objekttypische Standardannahmen getroffen, die bei Bedarf - und dies wird ausdrücklich empfohlen - durch den Wertermittler angepasst werden können. Dazu zählen beispielsweise besondere Grundstücksmerkmale wie außergewöhnliche Grundstückszuschnitte, Rechte oder Belastungen, Bauschäden, spezielle Marktbedingungen etc. Diese Besonderheiten können bei einer reinen automatisierten Berechnung nicht erfasst und berücksichtigt werden.

Vergleichswertverfahren

Das indirekte Vergleichswertverfahren ist ein bewährtes Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen, das den Wert einer Immobilie aus statistischen Marktdaten ableitet. Das Verfahren funktioniert wie ein durchdachter Analyseprozess: Zunächst wird ein regionaler Vergleichspreis ermittelt, der bereits wichtige Grundmerkmale wie Baujahr, Gebäudestandard und örtliche Marktgegebenheiten berücksichtigt. Dieser Vergleichspreis basiert auf umfangreichen Kaufpreisauswertungen der Gutachterausschüsse und spiegelt das tatsächliche Marktgeschehen wider.

Da jede Immobilie individuelle Eigenschaften besitzt, wird der Grundpreis anschließend an die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Faktoren wie Wohnungsgröße, Geschosslage, Anzahl der Einheiten im Gebäude, das Vorhandensein eines Aufzugs oder eines Sondernutzungsrechts am Garten werden durch wissenschaftlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Bei vermieteten Objekten, die üblicherweise eigengenutzt werden, erfolgt zusätzlich ein Vermietungsabschlag, da der Markt hier andere Preise erzielt als bei selbstgenutzten Immobilien.

Basierend auf den vorgenommenen Angaben ergibt sich für diese Immobilie ein indikativer Marktwert von:

389.000 €

4.375 €/m² Wohnfläche

Wertermittlungstichtag

08.09.2026

angepasster relativer
Vergleichswert

4.426,65 €/m²

Die darin eingeflossenen Parameter und die detaillierte Berechnung finden Sie im Folgenden:

Gebäudestandard und Restnutzungsdauer

Gebäudestandard	3,0 (mittel bis gehoben)
Baujahr	1970
Restnutzungsdauer der Immobilie basierend auf den vorgenommenen Eingaben:	0 Jahre

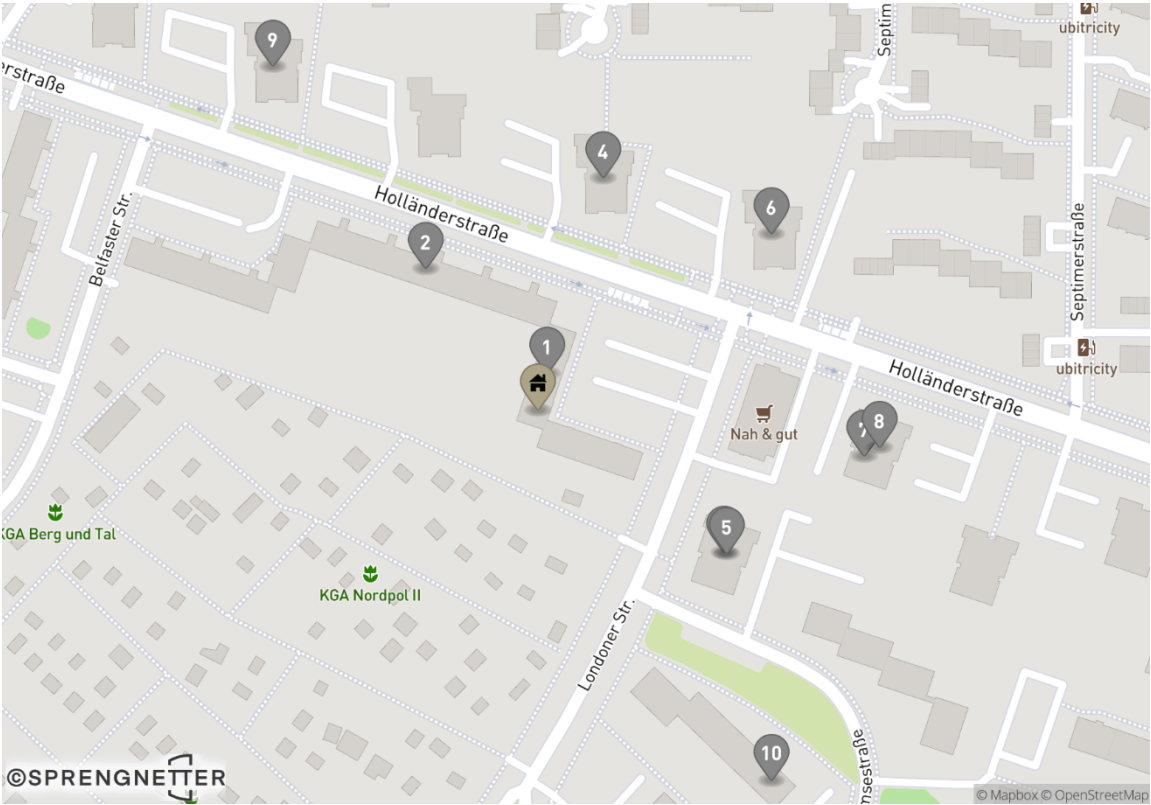
Vergleichswertberechnung

Angepasster relativer Vergleichswert		4.426,65 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert	x 89 m²	+ 389.413 €
Marktanpassung		- 0 €
Vergleichswert		389.413 €
Indikativer Marktwert		389.000 €

Vergleichsangebote in der Umgebung

Die folgende Übersicht zeigt vergleichbare Immobilien, die in letzter Zeit in der Umgebung zum Verkauf standen. Die Auflistung erfolgt nach der Nähe zum Bewertungsobjekt. Die Karte zeigt die ungefähren Standorte.

Nr	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer	Gebäudestandard	Vergleichbarkeit
1	4.742 €/m²	2025	ca. 0 m	Etagenwohn- ung	1970	89 m²	3 m²	gehoben	★★★★★
2	4.265 €/m²	2026	cca. 50 m	Etagenwohn- ung	1970	34 m²	1 m²	k. A.	★★★★☆
3	4.204 €/m²	2026	ca. 100 m	k. A.	1965.	54 m²	1 m²	k. A.	★★★★☆
4	3.322 €/m²	2026	ca. 100 m	Etagenwohn- ung	1960	59 m²	2 m²	k. A.	★★★★☆
5	4.259 €/m²	2026	ca. 100 m	Etagenwohn- ung	1965	54 m²	2 m²	k. A.	★★★★☆
6	3.474 €/m²	2026	ca. 100 m	Etagenwohn- ung	1961	57 m²	2 m²	mittel	★★★★☆
7	3.810 €/m²	2025	ca. 150 m	Etagenwohn- ung	1965	63 m²	2 m²	mittel	★★★★☆
8	3.443 €/m²	2025	ca. 150 m	Hochparterr- e	1965	61 m²	2 m²	mittel	★★★★☆
9	3.051 €/m²	2026	ca. 150 m	Etagenwohn- ung	1961.	59 m²	2 m²	gehoben	★★★★☆
10	2.877 €/m²	2018	ca. 150 m	Erdgeschoss	1965	73 m²	2 m²	einfach.	★★★☆☆



Wertentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung in der Region Berlin (Mitte) für die vorliegende Objektart dargestellt:



Über 1 Jahr

-5,1 %

2025-2026



Über 10 Jahre

+120,2 %

2016-2026



Tendenz

-0,8 %

2026-2027

Die Vorhersage für 2025-2026 (rechte Spalte) zeigt, wie sich die Preise wahrscheinlich entwickeln werden - basierend auf dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Im Vergleich dazu entwickelten sich im vergangenen Jahr die Mieten, die Kosten für den Wohnungsbau und die Lebenshaltungskosten folgendermaßen:

Mieten

+0,1 %

2025-2026

Baupreise

+6,4 %

2025-2026

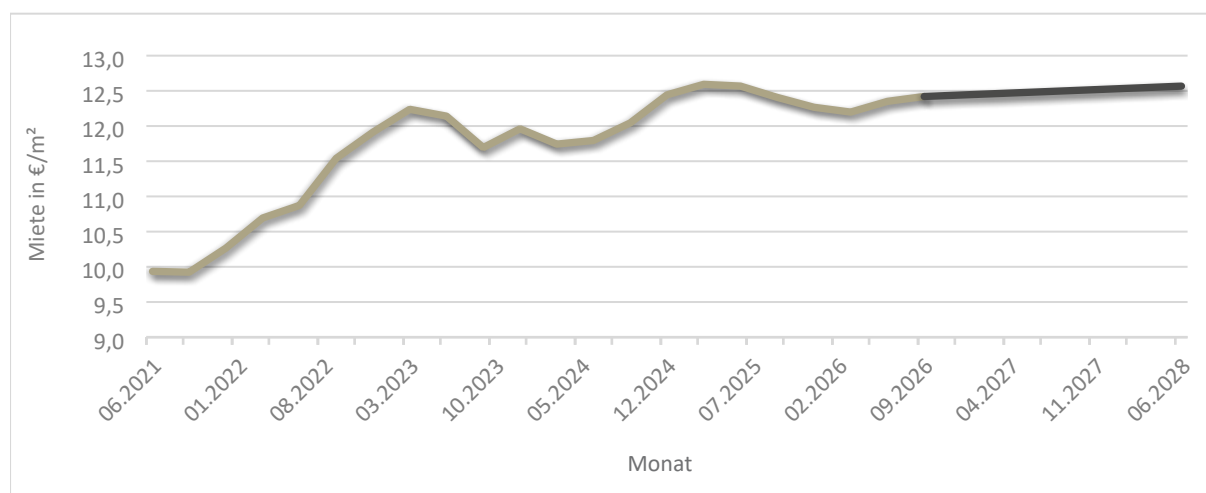
Verbraucherpreise

+2,2 %

2025-2026

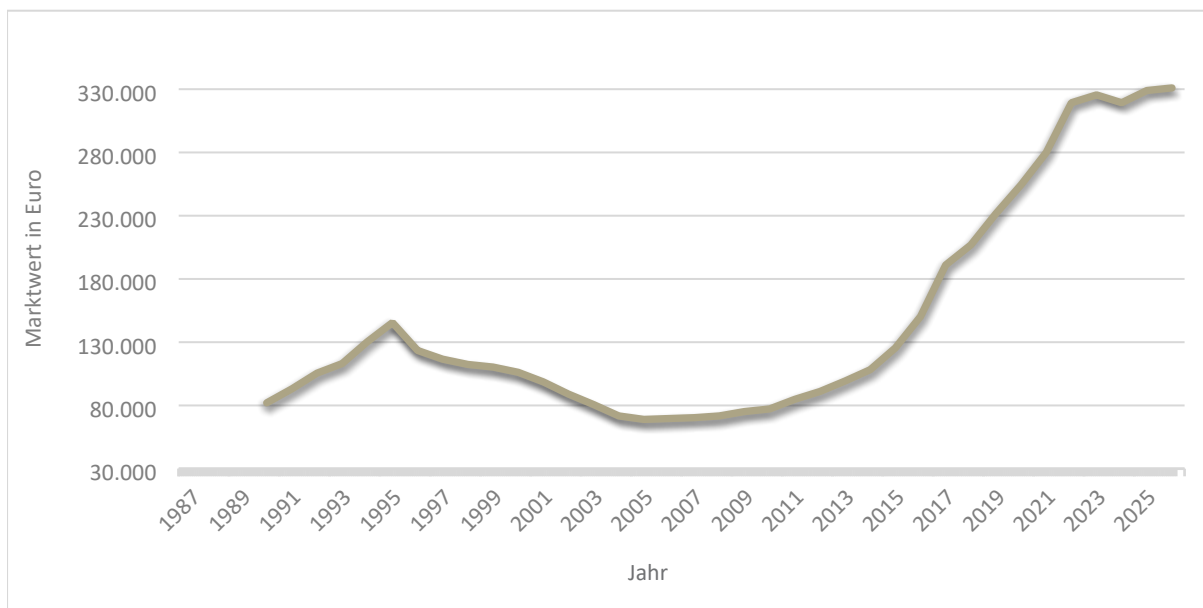
Mietpreisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Mieten der Region Berlin (Mitte) in den letzten 5 Jahren verändert haben. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



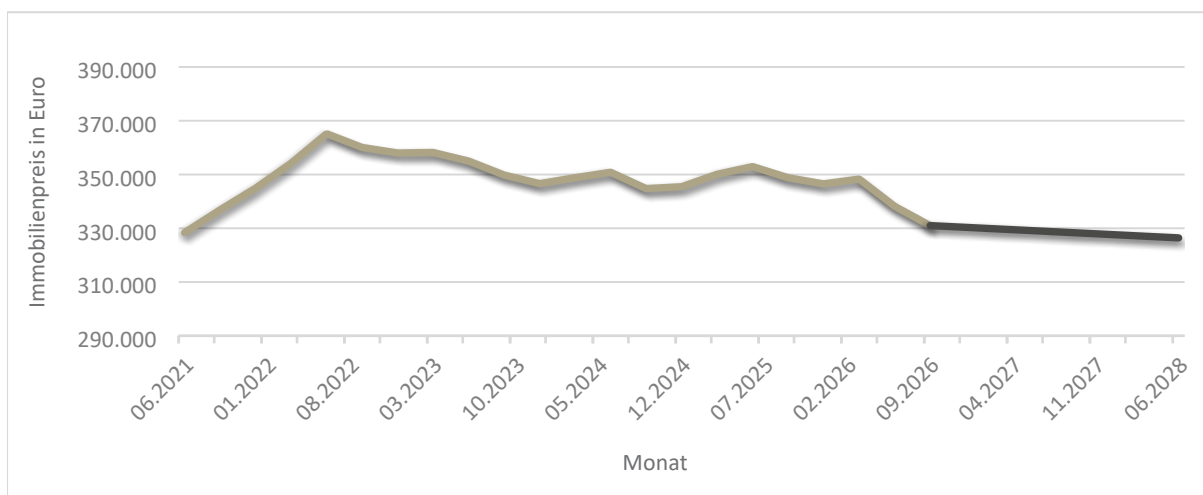
Langfristige Marktwertentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Marktwerte für vergleichbare Objekte in den letzten 37 Jahren in Berlin (Mitte) entwickelt haben:



Kurzfristige Preisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt die Preisentwicklung bei vergleichbaren Objekten in der Region Berlin (Mitte) der letzten 5 Jahre. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



Zusammenfassung



Eigentumswohnung

Holländerstraße 67
13407 Berlin



89 m² Wohnfläche



3,0 Zimmer



Baujahr 1970



Energieeffizienzkl. -



- Garage(n)



1 Stellplatz/-plätze

Angebotspreis

Auf Anfrage

Indikativer Marktwert

389.413 €

4.375 €/m² Wohnfläche

Marktpreispanne

269.000 - 431.000 €

3.022 - 4.843 €/m² Wohnfläche

Maklereinschätzung zur angebotenen Immobilie

Kontakt



**Patrick Talman von
Piechowski**
TVP IMMOBILIEN - die
anderen Makler!



Flachlakestr. 18
16562 Hohen Neuendorf



0170-4106686



info@die-anderen-makler.de



<http://www.die-anderen-makler.de>

Objektfotos



Titelbild



Außenansicht



Wohnzimmer - Unverbindliche Visualisierung



Schlafzimmer - Unverbindliche Visualisierung



Unmöbliert



Außenansicht

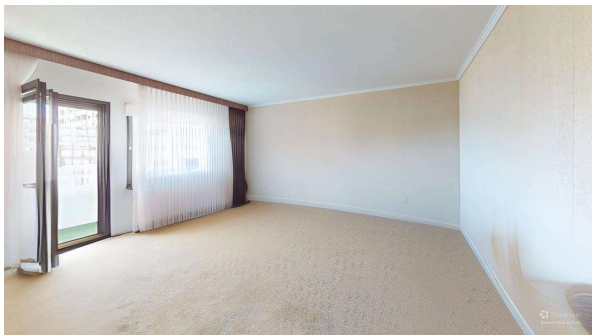
Objektfotos



Außenansicht - (KI generiert)



Wohnzimmer unmöbliert



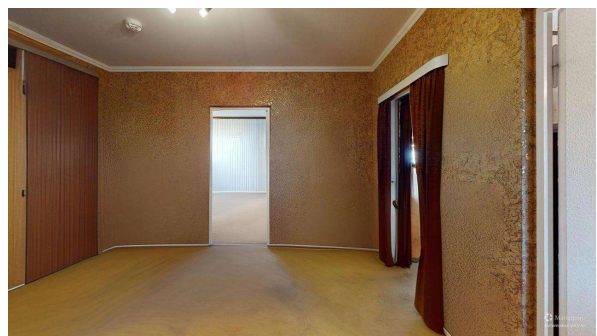
Wohnzimmer unmöbliert



Schlafzimmer unmöbliert



Schlafzimmer unmöbliert



Flur unmöbliert

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die indikative Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten.

Gebäudestandard

Der Gebäudestandard beschreibt das Ausstattungs- und Qualitätsniveau eines Gebäudes in Bezug auf verschiedene bauliche und technische Merkmale. Der Gebäudestandard wird in der Regel in fünf Stufen unterteilt, die von „sehr einfach“ bis „stark gehoben“ reichen. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard i.d.R. zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

Gebäudesachwert (insgesamt)

Dem Gebäudesachwert liegen objektartspezifische Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde, die sich auf die über die Wohnfläche umgerechnete Brutto-Grundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks) beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt und mittels Baupreisindex an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude), aber auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden sind, d.h. sie sind wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dies umfasst sowohl bauliche als auch nicht bauliche Anlagen (zum Beispiel befestigte Wege und Terrassen, Zäune oder Bepflanzungen), sofern sie auf dem Grundstück liegen und eine feste Verbindung zum Grundstück aufweisen. Der Wert für die Außenanlagen wird pauschal als Prozentsatz des Gebäudewerts angesetzt.

Regionalisierter Sachwert

Der Sachwert der Gebäude und Außenanlagen wird mittels eines sogenannten Baukostenregionalfaktors an die regionalen Baukostenverhältnisse angepasst. Dieser wird von Sprengnetter auf Grundlage der amtlichen Baukostenstatistik bestimmt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in umfangreichen Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Angepasster relativer Vergleichswert

Der angepasste relative Vergleichswert wird für das Bewertungsobjekt aus dem relevanten standardisierten Vergleichspreis über Anpassungsfaktoren ermittelt. U.a. wird die Wohnfläche, Geschosslage und Gartennutzung mitberücksichtigt.

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese werden von Sprengnetter regional in umfangreichen Kaufpreisanalysen für normiertes Standardobjekte ermittelt.

Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbank Marktpreise, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/sprengnetteravm.

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Neubewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe www.statistikportal.de

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox (<https://www.mapbox.com/about/maps>). Diese enthält Informationen von OpenStreetMap-Mitwirkenden, die OpenStreetMap unter der Open Database Lizenz (ODbL) zur Verfügung stellt (<http://www.openstreetmap.org/copyright>).

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich anhand der Angaben des/des Maklers/Maklerin erstellt wurde. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt.

Diese Marktpreisermittlung dient ausschließlich der unverbindlichen Einschätzung eines voraussichtlichen Marktpreises für die Immobilie und ist keine Garantie oder Zusicherung für den tatsächlichen Wert. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit mit Ausnahme der Verletzung von Leib und Leben sowie Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz begrenzt.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Angaben und Daten übernommen.