



HOMEMETRICS

by finitiontech GmbH

M: info@homemetrics.de

W: www.homemetrics.de



Basis Report

Objektinformationen

Adresse: Venloer Straße 350, 50823 Köln

Stadtteil: Ehrenfeld

Analysedatum: 05.03.2025

Herzlich willkommen zu Ihrem Basis-Report

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

vielen Dank, dass Sie sich für HomeMetrics entschieden haben. Mit dem vorliegenden Basis-Report halten Sie ein wertvolles Analysewerkzeug in Händen, das Ihnen hilft, Immobilienrisiken zu erkennen, die andere übersehen. Anders als herkömmliche Immobilienbewertungen betrachtet dieser Report nicht nur die offensichtlichen Faktoren wie Lage und Preis, sondern analysiert auch verborgene Risiken und Chancen rund um Ihre potenzielle Immobilie. Wir haben öffentliche und kommerzielle Daten mit modernsten KI-Algorithmen ausgewertet, um Ihnen eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Der Basis-Report gibt Ihnen einen kompakten Überblick über die wichtigsten Standortfaktoren, darunter geplante Bauvorhaben, Sicherheitslage, Nahversorgungsqualität und Preistrends. Jeder Abschnitt wurde sorgfältig gestaltet, um Ihnen komplexe Daten verständlich und handlungsrelevant zu präsentieren.

Wir hoffen, dass diese Analyse Ihnen hilft, Ihre Immobilienentscheidung mit größerer Sicherheit zu treffen. Für eine noch tiefergehende Betrachtung mit Zukunftsprognosen und Risikomodellierungen empfehlen wir unseren Premium-Report.

Ihr HomeMetrics Team



Inhalt

Herzlich Willkommen	2
Bauvorhaben-Radar	4
Sicherheits-Check	5
Nahversorgung-Score	6
Preis-Trend	7
Gesamtbewertung	8

Bauvorhaben-Radar



Tipp: Besuchen Sie die geplante Wohnlage zu verschiedenen Tageszeiten und unter der Woche sowie am Wochenende. Sollten Bauarbeiten in der Umgebung stattfinden, bekommen Sie einen realistischen Eindruck von der Lärmbelastung.

Der Bauvorhaben-Radar zeigt Ihnen geplante und laufende Bauprojekte in Ihrer unmittelbaren Umgebung, die oft in keiner Immobilienanzeige erwähnt werden. Diese Informationen sind entscheidend, da Bauvorhaben sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf Ihren Wohnkomfort und die langfristige Wertentwicklung haben können. Während neue Infrastruktur oder Quartiersentwicklungen den Wert Ihrer Immobilie steigern können, bedeuten sie kurzfristig oft Lärm, Staub

und Verkehrsbehinderungen. Unsere Ampelbewertung gibt Ihnen eine schnelle Einschätzung der Gesamtsituation – von grün (geringe Bauaktivität) bis rot (intensive Baumaßnahmen mit erheblichen Auswirkungen).



Aktuelle Bauvorhaben

- **Heliosgelände Entwicklung:**
Großflächige Quartiersumwandlung, 500m entfernt
 - **Status:** In Bau
 - **Voraussichtlicher Abschluss:** 2027
 - **Mögliche Auswirkungen:** Erhöhte Baustellenaktivität, langfristige Aufwertung des Quartiers
- **Venloer Straße Fahrradweg-Ausbau:**
Verkehrsberuhigungsmaßnahme
 - **Status:** Geplant
 - **Baustart:** Q3/2025
 - **Mögliche Auswirkungen:** Temporäre Verkehrsbeeinträchtigungen, bessere Fahrradankunft

Bewertung Bauvorhaben

- **Mittlere Aktivität** - Signifikante Bauprojekte in der Umgebung, die mittelfristig zu einer Aufwertung führen können, kurzfristig jedoch mit Beeinträchtigungen verbunden sein könnten.

Sicherheits-Check



Überdurchschnittlich

Tipp: Beim Immobilienkauf lohnt sich ein Blick auf die Einbruchsstatistik des Viertels. In Deutschland sinkt die Zahl der Wohnungseinbrüche seit Jahren, doch die regionalen Unterschiede sind erheblich.

Der Sicherheits-Check gibt Ihnen objektive Daten zur Kriminalitätslage in Ihrem potenziellen Wohnumfeld – eine Information, die in Makler-Exposés fast nie thematisiert wird. Wir vergleichen die lokalen Kriminalitätsraten mit dem städtischen Durchschnitt und analysieren insbesondere wohnungsrelevante Delikte wie Einbrüche. Besonders wertvoll ist die Betrachtung der Entwicklung über die letzten drei Jahre, die Ihnen zeigt, ob sich die Sicherheitslage verbessert oder verschlechtert. Die Nähe

zu Polizeiwachen und deren durchschnittliche Einsatzzeiten sind zusätzliche Faktoren für Ihre Sicherheit. Unsere Ampelbewertung fasst diese Indikatoren zu einer Gesamteinschätzung zusammen.

Kriminalitätsstatistik

- **Gesamtkriminalität:** +5% zum städtischen Durchschnitt
- **Einbruchsdelikte:** -12% zum städtischen Durchschnitt
- **Entwicklung über 3 Jahre:** -7% (positive Tendenz)

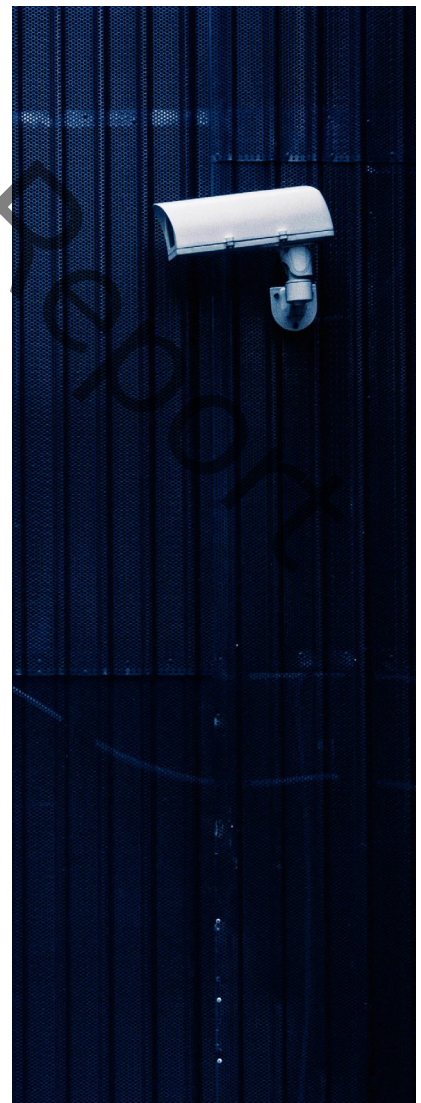
Sicherheitseinrichtungen

- **Polizeiwache:** 1,2 km entfernt (Venloer Straße)
- **Durchschnittliche Einsatzzeit:** 8 Minuten

Absicherungs-Tipp: Die KfW fördert einbruchshemmende Maßnahmen mit Zuschüssen von bis zu 20% der förderfähigen Investitionskosten. Dies kann besonders bei älteren Immobilien die Sicherheit deutlich erhöhen.

Bewertung Sicherheit

- **Überdurchschnittlich** - Trotz leicht erhöhter Gesamtkriminalitätszahlen zeigt die Entwicklung eine positive Tendenz, besonders bei wohnungsrelevanten Delikten.



Nahversorgung-Score

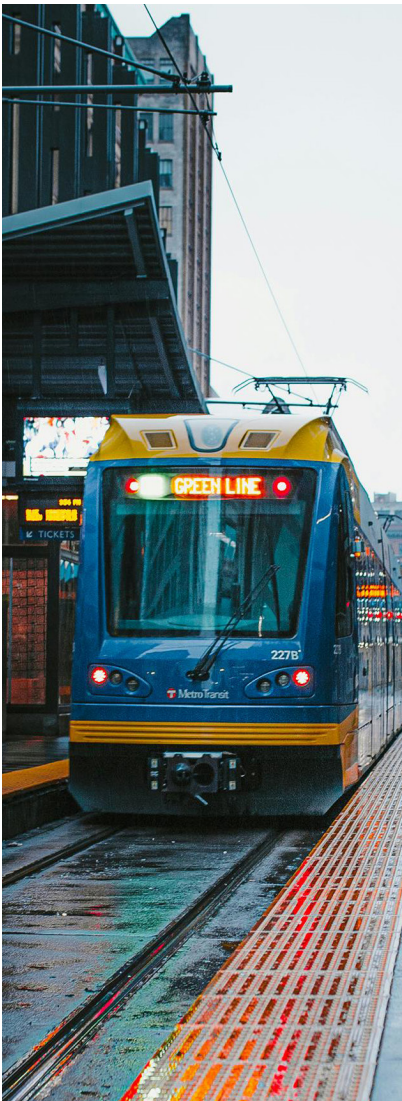


Sehr gut

Tipp: Eine gute Nahversorgung kann den Wert einer Immobilie um bis zu 10% steigern. Besonders die fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten und Gesundheitseinrichtungen ist ein wichtiger Faktor.

Der Nahversorgung-Score bewertet die Lebensqualität im Alltag anhand der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Anders als subjektive Beschreibungen wie "zentral gelegen" oder "gute Infrastruktur" liefern wir Ihnen konkrete Gehminuten zu wesentlichen Versorgungseinrichtungen und Dienstleistern. Die ÖPNV-Anbindung wird anhand von Entfernungen zu Haltestellen und tatsächlichen Taktzeiten bewertet. Diese Faktoren beeinflussen nicht nur Ihren täglichen

Komfort, sondern haben auch langfristigen Einfluss auf den Immobilienwert. Besonders für Familien, Senioren oder Personen ohne Auto ist eine gute Nahversorgung essenziell und sollte bei der Wohnungswahl priorisiert werden.



Entfernungen

(in Gehminuten)

- Supermarkt (REWE): 3 Min.
- Discounter (Aldi): 5 Min.
- Bäckerei: 2 Min.
- Apotheke: 4 Min.
- Hausarzt: 6 Min.
- Grundschule: 8 Min.

ÖPNV-Anbindung

- U-Bahn Station (Venloer Straße/Gürtel): 4 Min.
- Bus-Haltestelle (Linie 141, 142): 2 Min.
- Takt tagsüber: 5-8 Minuten

Bewertung Bauvorhaben

- **Sehr gut** - Hervorragende Nahversorgungssituation mit allen wesentlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar und exzellenter ÖPNV-Anbindung.

Preis-Trend



Tipp: Vergleichen Sie beim Immobilienkauf immer die Quadratmeterpreise ähnlicher Objekte aus den letzten 6-12 Monaten – nicht nur aktuelle Angebote, um ein realistisches Bild vom Markt zu bekommen.

Der Preis-Trend liefert Ihnen eine faktenbasierte Einordnung der aktuellen Preissituation und der historischen Entwicklung. Diese Information hilft Ihnen einzuschätzen, ob der geforderte Preis für eine Immobilie angemessen ist oder ob Sie möglicherweise zu einem ungünstigen Zeitpunkt kaufen. Der Vergleich mit angrenzenden Stadtteilen zeigt Ihnen Preisunterschiede in der näheren Umgebung auf und kann alternative Standorte mit besserem Preis-Leistungs-Verhältnis enthüllen. Die

historische Preisentwicklung über die letzten drei Jahre gibt Hinweise auf die Marktdynamik – stark steigende Preise können sowohl auf eine attraktive Lage als auch auf Überhitzungstendenzen hindeuten.

Aktuelle Durchschnittspreise

(Ehrenfeld)

- Kaufpreis Wohnungen: 4.850 €/m²
- Mietpreis Wohnungen: 15,20 €/m²
- Preisentwicklung (3 Jahre): +12%

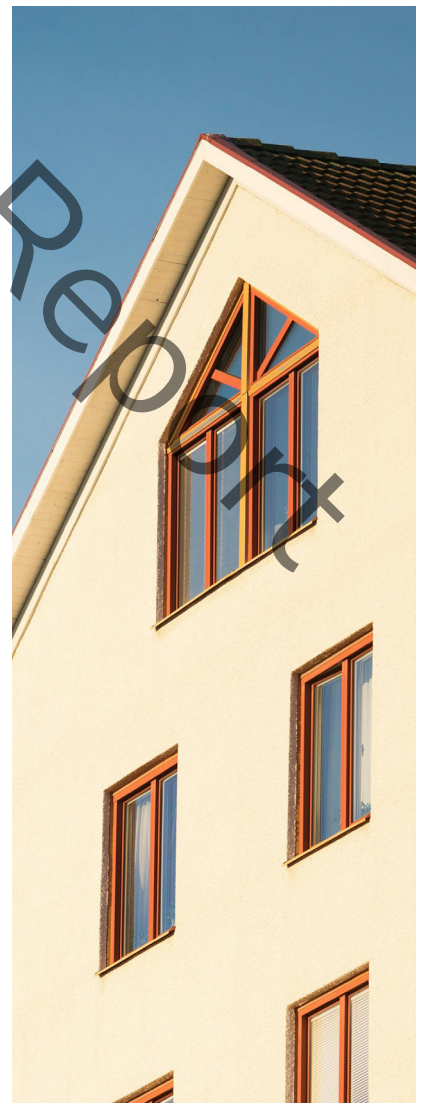
Vergleich zu angrenzenden Stadtteilen

- Neuehrenfeld: +8% teurer
- Bilderstöckchen: -15% günstiger
- Lindenthal: +25% teurer

Wussten Sie? In deutschen Großstädten liegt die durchschnittliche Preisdifferenz zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen bei etwa 60-70%. Lohnenswerte Alternativen finden sich oft in angrenzenden, aufstrebenden Vierteln.

Bewertung Sicherheit

- **Mittleres Preisniveau** - Das Objekt befindet sich in einem Stadtteil mit moderatem Preisniveau für Kölner Verhältnisse, jedoch mit überdurchschnittlicher Preissteigerungstendenz.



Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung fasst alle Einzelanalysen zu einem konsolidierten Standortprofil zusammen. Wir identifizieren die herausragenden Stärken, die diesen Standort besonders auszeichnen, sowie die wichtigsten Risikofaktoren, die bei Ihrer Entscheidung berücksichtigt werden sollten. Der HomeMetrics Score ermöglicht einen schnellen Vergleich mit anderen Standorten und eine Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext. Er basiert auf einem komplexen Algorithmus, der alle Teilbewer-

tungen gewichtet und zu einem Gesamtwert zwischen 0 und 100 verdichtet. Werte über 70 weisen auf überdurchschnittlich attraktive Standorte hin, während Werte unter 50 auf erhebliche Schwächen oder Risiken hindeuten. Beachten Sie, dass die Gesamtbewertung stets im Kontext Ihrer persönlichen Prioritäten und Nutzungsabsichten betrachtet werden sollte – ein für Familien idealer Standort kann für Kapitalanleger weniger attraktiv sein und umgekehrt.

Stärken

- Hervorragende Nahversorgung
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Positive Sicherheitsentwicklung

Risiken

- Mittelfristige Bauaktivität in der Umgebung
- Überdurchschnittliche Preissteigerungsrate



HomeMetrics
Score

72/100



HOMEMETRICS

by finitiontech GmbH

M: info@homemetrics.de

W: www.homemetrics.de

Beispiel-Basis-Report

Dieser Report wurde automatisch erstellt und basiert auf öffentlich zugänglichen Daten (Stand: März 2025). HomeMetrics übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen. Für eine detaillierte Analyse mit Zukunftsprognosen und Risikosimulationen empfehlen wir unseren Premium-Report.