

Klaus Helms
 Dipl.-Bauingenieur
 Sachverständiger für Bewertungen von
 bebauten und unbebauten Grundstücken

Berlin, 28.03.2023

Halskestr. 43 A
 12167 Berlin

Kurzübersicht

Aktenzeichen	2 K 94/22
<u>Postanschrift</u>	Großdorf 20 14715 Havelaue OT Strodehne <u>Objektlage</u> Großdorf 20 / Ecke Deich
<u>Objektbeschreibung</u>	
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Carport und Nebengebäude <u>Einfamilienhaus</u> <u>Gebäudeart</u> 1-geschossiges Gebäude ohne Unterkellerung mit teilausgebaute Dachgeschoss <u>Gebäudekonstruktion</u> Massivgebäude mit Satteldach Baujahr: unbekannt Baujahr Sanierung: unbekannt <u>Gebäudezustand</u> Eine Außenbesichtigung des Gebäudes erfolgte lediglich vom Grenzbereich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Grundstück wurde nicht betreten. Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen <u>Verfügbarkeit</u> Eigentüternutzung Gebäudedaten: <u>Raumkonstellationen</u> Es lagen keine Gebäudepläne vor. Erdgeschoss: Raumkonstellation unbekannt Dachgeschoss: Raumkonstellation unbekannt Raumzustände: unbekannt Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

	<u>Carport</u> Carport im Hofbereich <u>Gebäudekonstruktion</u> Offene Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Flachdach Baujahr: unbekannt <u>Pkw-Überdachung</u> Pkw-Unterstellplatz mit Toranlage am linksseitigen Gebäudegiebel mit leicht geneigtem Flachdach <u>Gebäudekonstruktion</u> Offene Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Flachdach und Metallschwingtor Baujahr: unbekannt <u>Nebengebäude</u> Stallgebäude im Hofbereich <u>Gebäudekonstruktion</u> Massivgebäude mit Satteldach Baujahr: unbekannt <u>Gebäudezustand</u> Eine Außenbesichtigung des Gebäudes erfolgte lediglich vom Grenzbereich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen Raumkonstellation: unbekannt Keine Innenbesichtigung möglich! Die exakte Raumgestaltung und Nutzung ist nicht bekannt. <u>Planungsdaten</u> <u>§ 34 BauGB</u> Die Beurteilung einer Baugenehmigung erfolgt gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils). <u>Medienerschließung</u> Elektroversorgung Trinkwasser Gas <u>Schmutzwasser</u> Keine SW-Leitungen in der Straße. Anwohnergrundstücke mit SW-Auffanggrube. SW-Abfuhr mittels Lkw. <u>Telefon</u> Leitungen an Telefonmasten
--	---

	<u>Straßenerschließung</u> <u>Objektlage</u> Großdorf 20 / Ecke Deich <u>Großdorf</u> Asphaltstraße Straßenbeleuchtung <u>Deich</u> Betonsteinpflaster Straßenbeleuchtung
- Grundbuchangaben	Grundbuch von Strodehne Blatt 332 Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr.: 2 Gemarkung Strodehne Flur 24 Flurstück 217 Großdorf 20 Grundstück: 446 m²
- Kurzbeschreibung der Objektlage	<u>Havelaue</u> Die Gemeinde Havelaue liegt im Landkreis Havelland im Bundesland Brandenburg. Sie wird vom Amt Rhinow verwaltet. Havelaue liegt im Nordwesten des Landkreises Havelland. Nordwestlich von Rathenow. Südwestlich von Neuruppin und westlich von Berlin. <u>Strodehne</u> Strodehne ist ein Ortsteil der Gemeinde Havelaue. Der Ort liegt an der Havel. Südlich erstreckt sich der Gülper See. Am nördlichen und östlichen Ortsrand führt die Landstraße L17 vorbei. Die Straße verläuft mittels Brücke über die Havel. In der Nähe verläuft westlich die Grenze von Sachsen-Anhalt.
- Kurzbeschreibung Wohngebiet und Umfeld	<u>Objektlage</u> Großdorf 20 / Ecke Deich Neben dem zu bewertenden Gebäude befinden sich Wohnhäuser. Im erweiterten dörflichen Bereich befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser. Vereinzelt landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gehöfte. Die soziale Infrastruktur im Bereich des zu bewertenden Objekts kann insgesamt als durchschnittlich bzw. bürgerlich bewertet werden.

	Das Gebäude befindet sich gemäß „Boris“ Brandenburg in einem gemischten Gebiet. Strodehne hat einen dörflichen Charakter. In Strodehne befinden sich keine gravierenden Geschäfte für den täglichen Bedarf. Aktuell eine Gaststätte, eine Fischerei und vereinzelt Ferienwohnungen. An der Havel befindet sich ein Wasserwander-rastplatz. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Rhinow und in Havelberg. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten mit über-regionalem Einzugsbereich befinden sich in der Stadt Rathenow. Individuelle Einkaufsmöglichkeiten mit über-regionalem Einzugsbereich befinden sich in der Stadt Brandenburg.
- Baujahr	Baujahre der Gebäude auf dem Grundstück unbekannt.
- Zustand Gebäude	<u>Einfamilienhaus</u> Eine Außenbesichtigung des Gebäudes erfolgte lediglich vom Grenzbereich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Grundstück wurde nicht betreten. Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen <u>Carport</u> Carport im Hofbereich Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen <u>Pkw-Überdachung</u> Pkw-Unterstellplatz mit Toranlage am linksseitigen Gebäudegiebel mit leicht geneigtem Flachdach Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen <u>Nebengebäude</u> Stallgebäude im Hofbereich <u>Gebäudezustand</u> Eine Außenbesichtigung des Gebäudes erfolgte lediglich vom Grenzbereich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Äußere altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen

- Sanierung und Modernisierung	<u>Einfamilienhaus</u> Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Sanierung optisch im Außenbereich: Kunststoff-Fenster Außenanstrich Carport <u>Nebengebäude</u> Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die exakte Raumgestaltung und Nutzung ist nicht bekannt. Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden.
- Reparaturrückstau	Innenbesichtigungen waren nicht möglich. Es wird vorsorglich ein Abschlag angenommen. Es wird ein merkantiler, anteiliger und geschätzter Reparaturrückstau von 10.000 € angesetzt.
- Wohnfläche	Erdgeschoss ca. 105,0 m²WF <u>Dachgeschoss</u> ca. 60,0 m²WF <u>Gesamtfläche</u> ca. 165,0 m²WF Die Flächenberechnung erfolgte über die Bruttogrundfläche abzüglich Wandfaktor bzw. über einen Norm-Grundrissplan. Gebäudepläne lagen nicht vor. Die Gebäudegrundmaße wurden straßenseitig ca. örtlich aufgemessen.
- Raumaufteilung	<u>Raumkonstellationen</u> Es lagen keine Gebäudepläne vor. <u>Erdgeschoss</u> Raumkonstellation unbekannt <u>Dachgeschoss</u> Raumkonstellation unbekannt
- Nutzung	Eigentümergebrauch
- Raumzustände	Unbekannt Innenbesichtigungen waren nicht möglich.
- Zubehör	Unbekannt Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses war nicht möglich.

<u>Verkehrswert</u>	<u>176.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 26.800 €
<u>Wertermittlungstichtag</u>	17.03.2023

Gebäudefotos

Frontansicht / Giebelansicht

Objektlage

Großdorf 20 / Ecke Deich



Rückwärtige Gebäudeansicht



Hofbereich

Gebäude / Carport / Nebengebäude



Konstruktionspläne

Im Bauarchiv lagen keine Pläne vor.