

Kurzexposé

Amtsgericht Neuruppin
Akten-/ Geschäftszeichen: 7 K 183/24
Gutachten - Nr.: 2025.748.7

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
mit Anbau und Nebengebäude**
Triftweg 15 - 16567 Mühlenbecker Land / OT Mühlenbeck



Orthophoto / Luftbild



Hausvorderseite



Gartenbereich Vorderhaus



rechte Hausseite / Hausrückseite mit Anbau

Verkehrswert

380.000,- EUR

Nutzung

teilweise vermietet (Wohnungseinheit)

Baujahr Wohnhaus / Anbau

ca. 1985

Wohnfläche gesamt

ca. 110 m²

Zustand Wohngebäude

Unterhaltungszustand mit Instandsetzungsbedarf

Übersicht wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude
------------------	--

1. Ortstermin	11.04.2025
2. Ortstermin	19.05.2025
Wertermittlungsstichtag	11.04.2025
Qualitätsstichtag	11.04.2025

Baujahr Wohngebäude / Anbau	ca. 1985
Wohnfläche gesamt mit Terrassenanteil 25 % (107 m ² + 3 m ²)	ca. 110 m ²

Bodenrichtwert Wohnbauland	310 EUR/m ²
Ansatz angepasster Bodenrichtwert Wohnbauland	279 EUR/m ²
Grundstücksgröße Wohnbaufläche	1.100 m ²
Bodenwert	rd. 300.000 EUR

Ermittelte Restnutzungsdauer Wohngebäude	ca. 25 Jahre
Sachwertfaktor	1,0
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert)	380.000 EUR
---------------------------------	--------------------

Verkehrswert (Marktwert) pro m ² Wohnfläche	rd. 3.455 EUR/m ²
--	------------------------------

Bewertungsobjekt

	Es handelt sich um ein Grundstück in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck, Landkreis Oberhavel, Bundesland Brandenburg. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 1985 in massiver Bauweise errichteten teilunterkellerten Einfamilienhaus als Flachbau mit überdachtem Terrassenbereich, einem Anbau mit Garage, Geräteraum und einem ehemaligen Waschraum sowie einem massiven Gartenhaus mit Hühnerstall und Brennholz-Vorratsraum bebaut. Der Anbau wird bei der Wertermittlung aufgrund des besichtigten Zustands mit einem pauschalen Wertbetrag in Ansatz gebracht, das Gartenhaus wird wertneutral in Ansatz gebracht. Das Wohngebäude ist, bis auf den Gebäudeteil des separaten Zimmers zum hinteren Grundstück, gemäß Auskunft der Eigentümerseite aus Gründen einer Grundwasserschutzmaßnahme über Bodenniveau erhöht errichtet worden. Bedachungen von Wohnhaus und Anbau mit Bitumeneindeckung (Dachpappe), Gartenhaus mit Wellasbestdach. Die Wohnungseinheit des Wohngebäudes konnte nicht besichtigt werden, womit Angaben zum Zustand der Wohnräume und zu Funktionselementen wie Sanitäranlage und Elektrik nicht angegeben werden können. Die in westlicher Himmelsrichtung befindliche Wohngebäudeseite weist im Fassadenbereich einen Zustand nach Sturmschaden auf. Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich eine in massiver Bauweise ausgeführte Swimmingpool-Anlage in überwiegend baufälligem Zustand. Die Außenanlage ist augenscheinlich dominierend mit Betonfahrsstreifen zur Garage, Betonflächen im Hauszugangsbereich, Rasenflächen und Thuja-Hecke zur Straßengrenze in überwiegend einfach angelegtem Umfang mit augenscheinlich eingeschränkter Bewirtschaftung ausgeführt. Auf dem Grundstück befindet sich bereichsweise Unrat / Sperrmüll sowie in der Garage und im Geräteraum.
--	---