

<b>Aktenzeichen</b>	17 K 2/24
<b>Objektbeschreibung</b>	<b>Wohnhaus mit Nebengebäuden in Klausdorf</b>
- postalische Anschrift	<b>15838 Am Mellensee OT Klausdorf, Baruther Straße 18</b>
- Grundbuchangaben	Grundbuch von Klausdorf, Blatt 79, lfd. Nr. 1 Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 75
Größe:	<b>950 m<sup>2</sup></b>
- Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Baruther Straße, die im Bereich des zu bewertenden Flurstücks als Stichweg am örtlichen Friedhof endet. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen.
- Kurzbeschreibung Objekt und Lage	Grundstück bebaut mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach sowie mit einer Garage, Schuppen und einem Stallgebäude mit Lagerboden.
- Baujahr/Sanierung und Modernisierung	Wohnhaus ca. 1985 errichtet, ca. 1970 Ausbau Dachgeschoss, ca. 1987 Erneuerung der Dacheindeckung, ca. 1990: Wärmedämmverbund-system (WDVS) Fassade, ab ca. 1993 Einbau Ölheizung, ca. 1993, ca. 2006 Erneuerung Bad, Einbau Kunststoffenster (DG)
- Zustand/Instandhaltungsrückstau	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist insgesamt gepflegt und befriedigend. Die Elektroinstallation ist überaltert und erneuerungsbedürftig. Das Dachgeschoss verfügt über eine sehr niedrige Deckenhöhe (nur eingeschränkt nutzbar).
- Wohn-/Nutzfläche	Wohnhaus: Erdgeschoss ca. 68,94 m <sup>2</sup> , Dachgeschoss ca. 44 m <sup>2</sup> , Keller-geschoss ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Baurechtliche Situation</b>	Lage im Innenbereich (§34 BauGB). Eine im Jahr 2018 gestellte Bauvoranfrage hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der gegenwärtig als Garten genutzten westlichen Teilfläche wurde positiv beschieden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der westliche Bereich zusätzlich mit einem Wohnhaus bebaut werden könnte.
<b>Nutzung</b>	unbewohnt
<b>Zubehör</b>	ohne
<b>Verkehrswert</b>	<b>282.000 €</b>
- Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	marktangepasster vorläufiger Sachwert
Wohnhaus	69.099 €	- 10.365 €	58.734 €
Garage	2.238 €	- €	2.238 €
Scheune	4.476 €	- €	4.476 €
Bodenwert Flurstück 75	218.500 €	- 2.000 €	216.500 €
<b>Summen</b>	<b>294.313 €</b>	<b>- 12.365 €</b>	<b>281.948 €</b>
		gerundet	<b>282.000 €</b>
	bezogen auf den m <sup>2</sup> Wohnfläche		2.497 €

