

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### 2.1.1. Großräumige Lage

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                | Brandenburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Landkreis:                                 | Teltow-Fläming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stadt:                                     | Luckenwalde (Kreisstadt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| überörtliche Anbindungen/<br>Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Potsdam, Platz der Einheit; ca. 33,7 km<br>Berlin, Brandenburger Tor; ca. 47,9 km<br><br><u>Autobahnanschlüsse:</u><br>A10, AS Ludwigsfelde-Ost; ca. 23,8 km<br>A9, AS Beelitz; ca. 22,7 km<br>A13, AS Bestensee; ca. 32,3 km<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B101; ca. 2,9 km<br>B246; ca. 13,3 km<br><br><u>Regionalbahnhof:</u><br>Luckenwalde, Linien RE3, RE4; ca. 1,9 km<br><br><u>Flughafen:</u><br>Flughafen Berlin Brandenburg (BER); ca. 36,8 km |

Anmerkung: Alle Entfernungsangaben sind Luftlinie vom Bewertungsobjekt gemessen.

#### 2.1.2. Kleinräumige Lage

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Luckenwalde, der Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming. Es liegt am nördlichen Stadtrand, ca. 1,6 km nördlich des Stadtzentrums mit dem Marktplatz und der sich anschließenden Breite Straße als Hauptgeschäftsstraße der Stadt. Der Tierpark und der angrenzende Stadtpark liegen ca. 2,2 km südlich und die Fläming Therme Luckenwalde liegt ca. 2,3 km südwestlich entfernt.</p> <p>Luckenwalde verfügt über ausreichend Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge (mehrere Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, Apotheken, Ärzte; Bibliothek; Kreditinstitute). Das KMG Klinikum Luckenwalde liegt ca. 0,5 km südöstlich entfernt.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den aperiodischen Bedarf sowie Dienstleistungen sind im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl vorhanden. Diesbezüglich befindet sich ca. 28,9 km nordöstlich vom Objekt direkt an der B96 auch ein großes Angebot im Südring-Center in Rangsdorf sowie im ca. 30,0 km nördlich entfernten Stern-Center in Potsdam.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist durchschnittlich.</p> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroanlage, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2. Hauptgebäude

|                           |                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:               | Einfamilienhaus UG, EG, DG                                                                                                             |
| Baujahr:                  | 1930 (geschätzt)                                                                                                                       |
| Fundamente:               | vermutlich Streifenfundamente                                                                                                          |
| Umfassungswände:          | massiv, verputzt                                                                                                                       |
| Innenwände:               | vermutlich Ziegelmauerwerk                                                                                                             |
| Geschossdecken:           | vermutlich Holzbalkendecken                                                                                                            |
| Dach:                     | Satteldach, Ziegelddeckung                                                                                                             |
| Fenster:                  | Kunststofffenster, Fensterläden                                                                                                        |
| Türen:                    | Haustür: 1-flügelige Massivholztür                                                                                                     |
| Bodenbeläge:              | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| Wandbekleidungen:         | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| Deckenbekleidungen:       | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| Heizung:                  | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| sanitäre Installation:    | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| Grundrissgestaltung:      | keine Erkenntnisse im Rahmen der Gutachtenerstellung                                                                                   |
| besondere Bauteile:       | keine                                                                                                                                  |
| besondere Einrichtungen:  | keine                                                                                                                                  |
| Baumängel und Bauschäden: | stark vernachlässigt, teils ruinös                                                                                                     |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand ist, soweit ersichtlich, stark unterdurchschnittlich. Es besteht offensichtlich ein hoher Instandhaltungszustand. |

### 3.3. Flächenübersicht

Die BGF des Einfamilienhauses wurde mit einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit durch Abgriff aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Das Gebäude verfügt demnach über eine Grundfläche von 69 m<sup>2</sup>.

Die BGF des Gesamtgebäudes ermittelt sich zu 207 m<sup>2</sup> (69 m<sup>2</sup> x 3 Geschossebenen).

Gemäß Liegenschaftskarte befinden sich auf dem Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze Nebengebäude, deren Grundfläche anhand der Liegenschaftskarte mit ca. 100,00 m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

### 3.4. Außenanlagen

Hofffläche, eingefriedet mit Maschendrahtzaun, Nebengebäude, massive Doppelgarage, unverputzt, Wellasbestdeckung