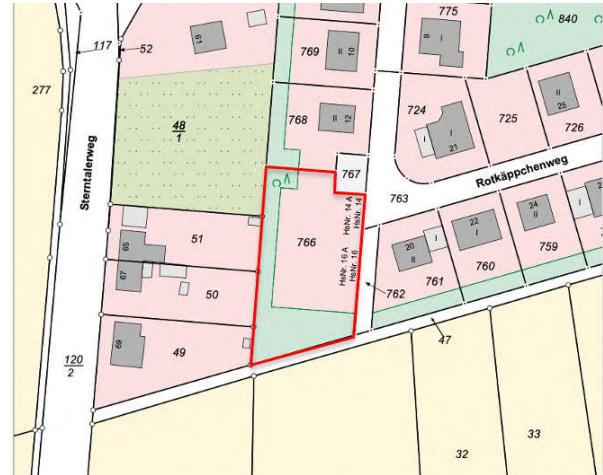


Kurzfassung zu Gutachten Aktenzeichen 2 K 36/25



Adresse: Rotkäppchenweg 14, 14A, 16, 16A, 14776 Brandenburg an der Havel

Grundbuchangaben: Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Grundbuch von Schmerzke, Blatt 855, Gemarkung Schmerzke, Flur 1, Flurstück 766

Grundstücksgröße: 1.653 m²

Objekt: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Der Bereich in dem das zu bewertende Grundstück liegt, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rietzer Weg / Heerstraße.

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es ist überwiegend mit Gras bewachsen. Neben dem Grundstück führt ein Weg auf angrenzende Felder. Zu den rückwärtigen Feldern steht ein Drahtzaun.

Rechts neben dem Grundstück befindet sich eine eingezäunte Kläranlage und Elektroanschlusskästen.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung vom 21.12.2021 für einen „Neubau von zwei Wohngebäuden mit je zwei Wohneinheiten“ vor. Es handelt sich um zwei baugleiche Doppelhäuser mit Erdgeschoss und Obergeschoss und einem flach geneigten Walmdach. die Gesamt-BGF für beide Häuser beträgt 684,80 m².

Wertermittlungsstichtag: 15.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Schmerzke in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel, südöstlich der Innenstadt im neu entstandenen „Märchenviertel“. Das „Märchenviertel“ ist ein neues Wohngebiet in Neuschmerzke, einer Ortschaft am Rande von Brandenburg an der Havel, das zwischen den Orten Schmerzke und Neuschmerzke liegt. Es wurde ab 2021 entwickelt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist befriedigend. Von den Haltestellen Belziger Chaussee Dorf und Dorfstraße in ca. 1,2 km Entfernung verkehren die Buslinien 581, 645, D/524, H/528 und W/540.

Die nächste Bahnstation mit ICE-Anschluss befindet sich ca. 6,0 km Entfernung in Brandenburg an der Havel. Die Erreichbarkeit durch den Individualverkehr erfolgt über die Bundesstraßen 1 und 102 und Landstraßen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale und medizinische Einrichtungen (Kitas, Schulen, Arztpraxen) sind im Zentrum von Brandenburg an der Havel ausreichend vorhanden.

ermittelter Verkehrswert:

278.000,00 €