

Johann Graf v. Reichenbach
 Dipl.-Ing. agr.
 Mitglied im HLBS
 Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg



Aktenzeichen	2 K 49/25
Objektbeschreibung	Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden in Bensdorf
- postalische Anschrift	14789 Bensdorf , Schlagenthiner Str. 4
- Grundbuchangaben	Grundbuch von Bensdorf, Blatt 1394 (Gemarkung Bensdorf, Flur 35, Flurstücke 98, 99 und 100) - Größe der Grundstücke: zusammen 3.744 m²
- Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Vehlen der Gemeinde Bensdorf, ca. 16 km westlich der kreisfreien Stadt Brandenburg / Havel, im Westen des Landkreises Potsdam-Mittelmark nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Die südlich anschließende Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.
- Kurzbeschreibung Objekt und Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Schlagenthiner Straße. Das Flurstück 98 ist mit einem vermutlich teilunterkellerten 1-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach, einem Nebengebäude (Scheune / Stall) und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich ungenutzt. Auf dem Flurstück 100 befinden sich ein Bungalow und eine Garage.
- Baurecht (planungsrechtliche Einstufung)	Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 98 teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flurstücke 99 und 100 sind als Waldfläche ausgewiesen.
- Baujahr/Sanierung und Modernisierung	Wohnhaus Baujahr ca. 1900, rückseitiger Anbau in den 1980er Jahren
- Zustand/Instandhaltungsrückstau	Der bauliche Zustand des Wohnhauses kann nicht näher beurteilt werden, da ein Zutritt zum Wohngebäude nicht möglich war.
- Bruttogrundfläche / Nutzflächen Wohnhaus	ca. 249,90 m ² BGF ohne Keller zzgl. Veranda ca. 4 m ²
- Zubehör	nicht bekannt
- Verkehrswerte	114.000 € (Flurstück 98), 3.700 € (Flurstück 99), 3.700 € (Flurstück 100)
- Wertermittlungsstichtag	27.08.2025

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	marktangepasster vorläufiger Sachwert
Wohnhaus	120.300 €	-20%	96.240 €
Nebengebäude			0 €
Bodenwert Flurstück 98	17.748 €		17.748 €
Summen	138.048 €	0 €	113.988 €
		gerundet	114.000 €

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Marktwert	Marktwert gerundet
Bensdorf	35	99	917	Bensdorf	1394	2	3.668 €	3.700 €

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Marktwert	Marktwert gerundet
Bensdorf	35	100	935	Bensdorf	1394	3	3.740 €	3.700 €

