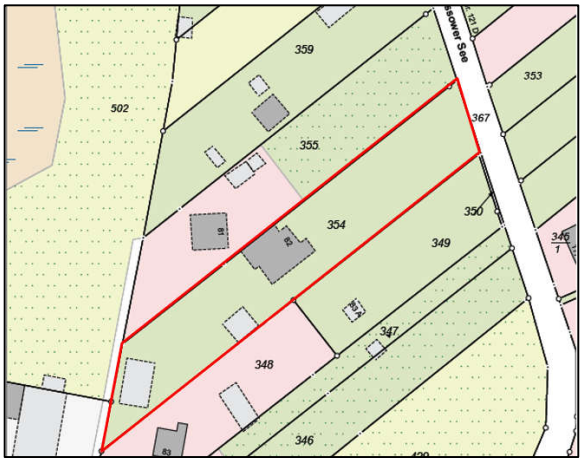
leerstehendes Wohngebäude

Am Plessower See 82 in Werder (Havel)





Zwangsversteigerungssache:	**2 K 67/26, Amtsgericht Potsdam**
Bewertungsobjekt:	Am Plessower See 82 in 14542 Werder (Havel)
Grundstücksgröße:	3.230 m²
Objektlage:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Werder (Havel), in einer historisch gewachsenen Wohnsiedlung zwischen den Plessower Seen im Westen und der Ortslage im Norden und Osten. Im näheren Umfeld ist eine sehr offene Bebauung mit Gewerbeobjekten, Wochenendhäusern sowie vereinzelten Einfamilienhäusern vorherrschend. Östlich ist der Stadtpark gelegen. Bei der Straße „Am Plessower See“ handelt es sich um eine ca. 8 m breite Straße, welche mittig ca. 4 m breit mit Bitumen befestigt ist (Zone Tempo 30 km/h). Gehsteige sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt, eine Beleuchtung ist vorhanden. Der westlich angrenzende unbefestigte Fahrweg ist nicht öffentlich gewidmet.
Objektart:	Wohngebäude, Bungalow/Garage, Schuppen
Baujahr:	ca. 1961, lt. Angaben
Ausführung/Zuschnitt:	1-geschossiges Wohngebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise, nicht unterkellert EG: 4 Zimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume
Nutzung:	Das Grundstück ist lt. Angaben seit ca. 2020 leerstehend und ungenutzt. Belastungen vertraglicher Art sind lt. Angaben nicht zu beachten.
Bemerkung:	Eine Innenbesichtigung war möglich. Aufgrund des recherchierten Planungsrechtes bewertet der Unterzeichner das Grundstück qualitativ als Bauerwartungsland im Außenbereich. Ob für die Gebäude Bestandsschutz besteht bzw. diese legal errichtet wurden, kann vom Bauordnungsamt nicht mitgeteilt werden, da hierzu keine Unterlagen vorliegen. Die zulässigerweise Errichtung der Gebäude wäre nachzuweisen. Es wird empfohlen, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung über einen Antrag auf Bauvorbescheid zu klären. Die Prüfung, ob das Grundstück bauordnungsrechtlich zu Wohnzwecken genutzt werden kann, schließt das materielle Recht der Brandenburgischen Bauordnung ein (Abstandsflächen, Brandschutz, Wärmeschutz usw.). Diese Prüfung kann nur über ein Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Einzelne Fragen können in einem Vorbescheidsverfahren vorab geklärt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23. Juli 2026
Verkehrswert:	**388.000,00 €**

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Erwin B. Stenkewitz
Dahmestraße 25 * 12527 Berlin * Tel.: 674 43 31, Fax: 67 48 99 18