Johann Graf von Reichenbach
Dipl.-Ing. agr.

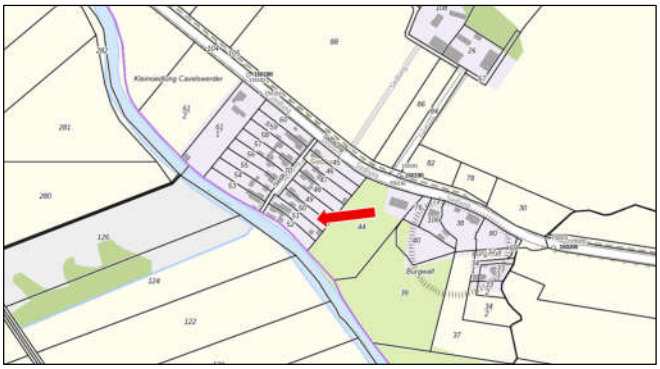
protello
Beratung und Bewertung

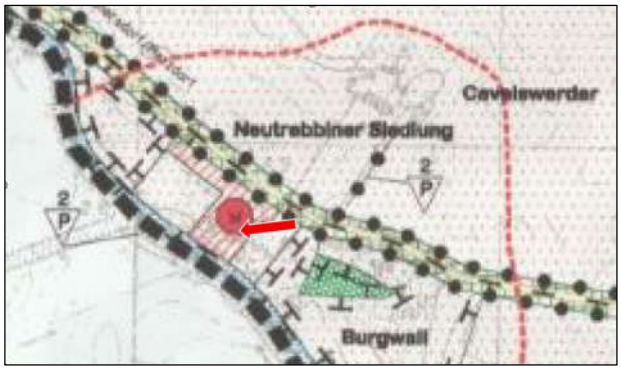
Az.: 3 K 92/25	**Exposé**	
Objektart	Grundstück mit Doppelhaushälfte in Neutrebbin	
Postanschrift	**15320 Neutrebbin, Siedlung 15**	
Grundbuchangaben	Grundbuch von Neutrebbin, Blatt 435	
Katasterangaben	Gemarkung Neutrebbin, Flur 4, Flurstück 50	
Größe	1.007 m²	
Verkehrswert	**42.000 €**	**Wertermittlungsstichtag: 11.04.2026**

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Neutrebbin im Landkreis Märkisch-Oderland, ca. 74 km ostnordöstlich von Berlin (Mitte) und ca. 17 km (Luftlinie) von der polnischen Grenze entfernt. Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Gemeindeteil „Siedlung“, auf der südlichen Seite der Straße „Siedlung“. Neutrebbin-Siedlung besteht aus 8 Doppelhäusern. Unmittelbar südlich der Siedlung verläuft die „Alte Oder“ (Friedländer Strom). Der Ortsteil Neutrebbin liegt ca. 2,8 km östlich des Bewertungsobjektes.	
Beschreibung	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau bebaut. An den Anbau schließt ein Schuppen an. Zudem befindet sich eine Garage auf dem Grundstück.	
Bauplanungsrecht	Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Lage im Außenbereich (§35 BauGB).	
Bebauung	**Doppelhaushälfte**	**Schuppen**
		
Bauweise	nicht unterkellerter 1-geschossiger Massivbau mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sowie 2-geschossiger Anbau	1-geschossiger Massivbau mit Satteldach
Baujahr / Modernisierung	ca. 1933, Um- und Ausbau Wohnhaus ca. 1993 ohne Modernisierung	Baujahr: ca. 1933 und 1985 (Erweiterung)
Abmessungen	Außenmaße Wohnhaus: ca. 5,71 m x 16,00 m	Außenmaße: ca. 12,40 m x 3,15 m
Bruttogrundfläche	ca. **182,72 m²**	ca. **39 m²**
Wohnfläche	ca. 147,53 m²	
Zustand	Die bauliche Substanz des Wohnhauses ist mangelhaft. Die Beheizung der Wohnräume erfolgte in den letzten Jahren mit mobilen Heizungen (Gasstrahler und Heizlüfter) nur unzureichend. Folge dieses Umstands ist Schimmelbefall in mehreren Räumen. Durch einen Brandschaden ist die Elektroverteilung beschädigt.	Der bauliche Zustand ist ausreichend.
Nutzung	von der Schuldnerin genutzt	

Sonstige bauliche Anlagen	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit ca. 36,5 m² Grundfläche. Der Zustand ist noch ausreichend. Unter Berücksichtigung des größeren Reparaturstaus ist die vorhandene Bausubstanz jedoch wertlos.

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert
Wohnhaus und Nebegebäude	81.136 €	- 40.568,00 €	40.568 €
Bodenwert Flurstück 776	6.042 €	- 5.000,00 €	1.042 €
gesamt		- 45.568,00 €	41.610,00 €
		gerundet	**42.000 €**
	bezogen auf den m² Wohnfläche		285 €









Innenaufnahmen des Wohnhauses und der Nebengebäude wurden durch die Eigentümerin nicht für die Veröffentlichung freigegeben.