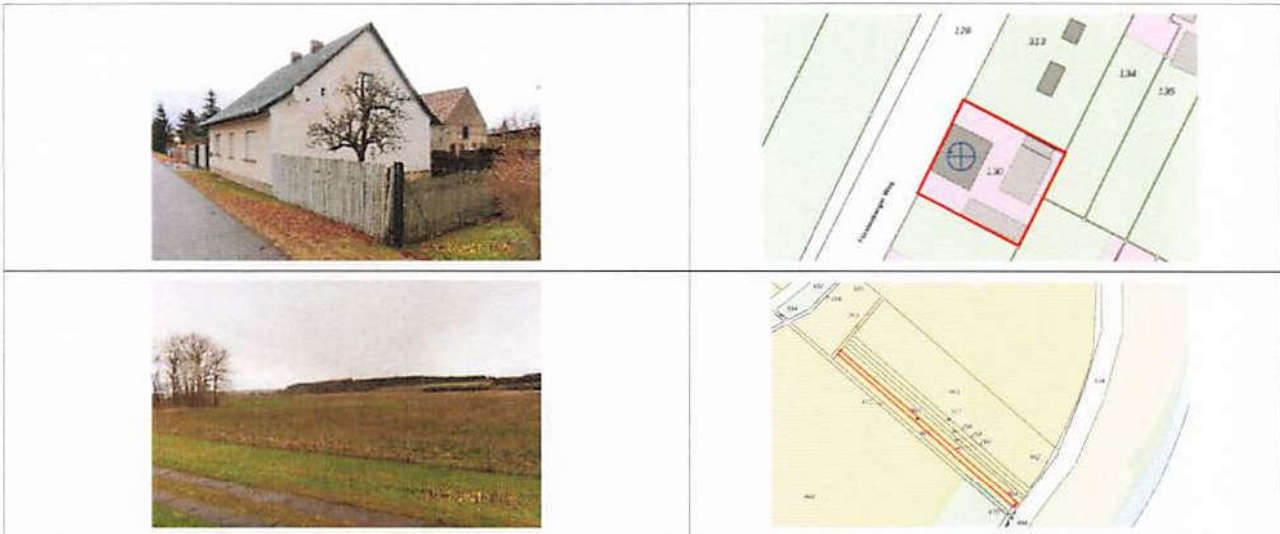


Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts



Auftraggeber - Az.: **3 K 32/23**
 Auftragnehmer - Az.: **B-839-2023**
 Postanschrift: Fürstenberger Weg 9 (ehem. Gartenstraße), in 15898 Neißemünde OT Ratzdorf
 Wertermittlungsstichtag: 04.01.2024 (= Qualitätsstichtag = Tag der Ortsbesichtigung)

Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuchamt: Ratzdorf
 Grundbuch von: Ratzdorf
 Blatt: 275
 Katasterangaben: Gemarkung Ratzdorf, Flur 2, Flurstück 130; Gesamtfläche 601 m²
 Gemarkung Ratzdorf, Flur 2, Flurstück 465; Gesamtfläche 673 m²

Lage typische Ortslage von Ratzdorf, westlich des Ortsteilzentrums, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Verwaltung, Schulen, Ärzte etc. befinden sich in Neuzelle sowie der Stadt Eisenhüttenstadt, Bus in der Ortslage verkehrend

Erschließung Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefonanschluss

Gebäude **Einfamilienhaus**

Bauweise: massiv, eingeschossig, teilunterkellert, teilausgebautes Dachgeschoss und Anbau
 Baujahr: 1903 (geschätzt)
 Wohnfläche: rd. 94m²
 Bau-/ Unterhaltungszustand: ungenügend (gem. Besichtigung), modernisierungsbedürftig
 baulicher Zustand: ungenügend (gem. Besichtigung), instandsetzungsbedürftig

Verkehrswert:	rd. 51.400,00 € (unbelastet)
Einzelgrundstück A	rd. 51.000,00 € (unbelastet - bebaut)
Einzelgrundstück B	rd. 400,00 € (unbelastet - Ackerfläche)
Wert / Werteinfluss Rechte:	keine
Zubehör:	keine
Sonstige Risiken:	keine

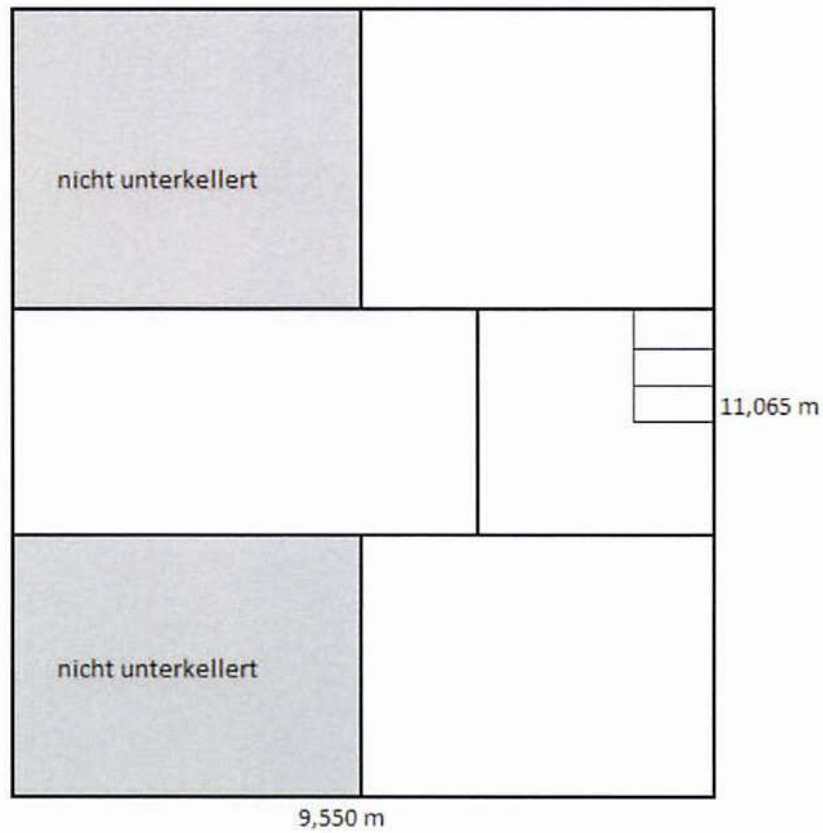
Besonderheiten Grenzbebauung durch den Schuppen sowie Überbau durch die Garage

Sonstiges

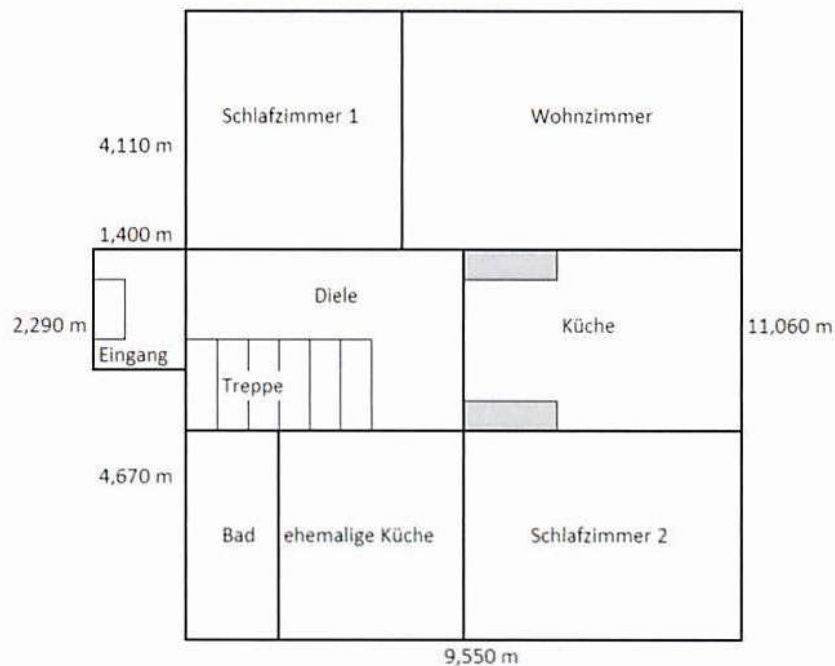
derzeitige Nutzung:	Flstk. 130: Wohnen, leerstehend	Flstk. 465: Acker (fremdgenutzt)
Planungsrecht:	Flstk. 130: § 34 BauGB	Flstk. 465: § 35 BauGB
vorhandene Mieter / Pächter:	Flstk. 130: eigengenutzt	Flstk. 465: verpachtet (Vertrag lag nicht vor)
Gewerbebetrieb:	Flstk. 130: nein	Flstk. 465: Pächter
Verdacht auf Hausschwamm:	nein	
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine	
Fremdbebauung o. Mitbenutzungsrecht:	keine	

Anlage 7: Grundrisskizzen Wohnhaus (schematisch)

Seite 1 von 2



Kellergeschoss

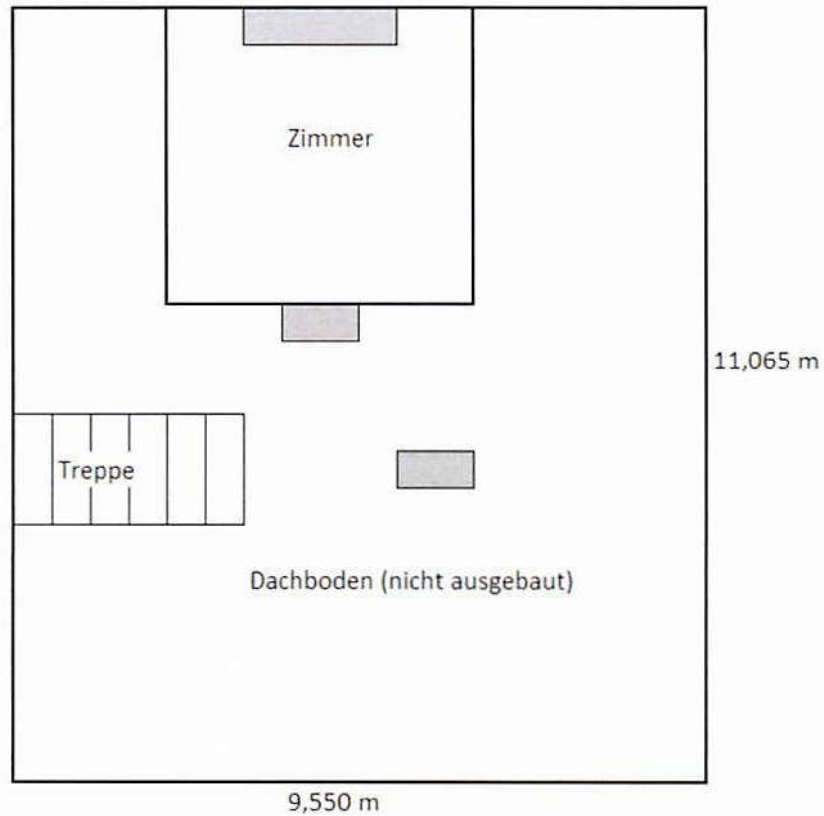


Erdgeschoss

Quelle: örtliches Aufmaß, durch den Sachverständigen eigenerstellt
Aktualität: 01/2024

Anlage 7: Grundrisskizzen Wohnhaus (schematisch)

Seite 2 von 4



Dachgeschoss

Quelle: örtliches Aufmaß, durch den Sachverständigen eigenerstellt
Aktualität: 01/2024