

Aktenzeichen	3 K 52/25
Objektbeschreibung	Doppelhaushälfte in Rehfelde
- postalische Anschrift	15345 Rehfelde, Ernst-Thälmann-Str. 105
- Grundbuchangaben	Grundbuch von Rehfelde, Blatt 2473, lfd. Nr. 1 Gemarkung Rehfelde, Flur 3, Flurstück 776
Größe:	459 m ²
- Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Rehfelde, ca. 8 km südlich der Stadt Strausberg auf der südlichen Seite der Ernst-Thälmann-Straße im Landkreis Märkisch-Oderland. Es liegt am Ortsanfang (Kreisverkehr), am nordwestlichen Rand des „Wohnparks Rehfelde“, eines ca. 1997 mit 46 Ein-, Zwei-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern fertiggestellten Baugebietes.
- Kurzbeschreibung Objekt	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Schuppen bebaut.
- Baujahr/Sanierung und Modernisierung	Baugenehmigung vom 16.12.1994, Fertigstellung in 1997. Nach Angaben des Mieters hat dieser ab 2024 umfangreiche Renovierungsmaßnahmen vorgenommen.
- Zustand/Instandhaltungsrückstau	Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Einige Renovierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.
- Wohn-/Nutzfläche	Wohnfläche Wohnhaus EG und DG: ca. 110,26 m
Baurechtliche Situation	Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung des Flurstücks 54 als Wohnbaufläche. Das Flurstück 776 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "VEP Nr. 03 Wohnpark Rehfelde / Nordbau".
Nutzung	vermietet
Zubehör	ohne (Einbauküche im Mietereigentum)
Verkehrswert	400.000 €
- Wertermittlungsstichtag:	25.11.2025

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert
Wohnhaus	197.670 €	- 11.024,00 €	186.646 €
Bodenwert Flurstück 776	219.235 €	- 6.000,00 €	213.235 €
gesamt		- 17.024,00 €	399.881,00 €
		gerundet	400.000 €

bezogen auf den m² Wohnfläche 3.628 €

