

## Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts



Auftraggeber - Az.: **3 K 80/24**  
Auftragnehmer - Az.: **B-165-2024**  
Postanschrift: Hohensaatener Dorfstraße 11 in 16259 Bad Freienwalde OT Hohensaaten  
Wertermittlungstichtag: 26.02.2025 (= Qualitätstichtag = Tag der Ortsbesichtigung)

### Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuchamt: Bad Freienwalde (Oder)  
Grundbuch von: Hohensaaten  
Blatt: 1140  
Katasterangaben: Gemarkung Hohensaaten, Flur 3, Flurstück 158/1; Gesamtfläche 1.204 m<sup>2</sup>

**Lage:** Ortsteil der Stadt Bad Freienwalde (Oder) im Landkreis Märkisch-Oderland; nordöstlich von Bad Freienwalde; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltung, Schulen, Ärzte etc. befinden sich in den benachbarten Gemeinden sowie in Bad Freienwalde (Oder), Bus in der Ortslage verkehrend

**Erschließung:** Wasser, Gas, Abwasser, elektrischer Strom, Medienanschluss  
**ehem. Gaststätte mit Veranstaltungssaal (Folgenutzung als Zweifamilienhaus)**

### Gebäude:

Bauweise: massiv, zweigeschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Baujahr: 1880 (sachverständig geschätzt)  
Wohnfläche: rd. 401 m<sup>2</sup>  
Bau-/ Unterhaltungszustand: aktuell nicht nutzbar → sehr gut (nach Umbau und Sanierung)  
baulicher Zustand: aktuell nicht nutzbar → sehr gut (nach Umbau und Sanierung)

### Nebengebäude: ehem. Stallgebäude (Garage/ Lager/ Werkstatt)

Bauweise: massiv, EG/ DG, teilunterkellert  
Baujahr: 1880 (sachverständig geschätzt)  
BGF: rd. 390 m<sup>2</sup>  
Bau-/ Unterhaltungszustand: normal  
baulicher Zustand: normal

**Verkehrswert: rd. 66.400,00 €** (unbelastet)

**Werteinfluss Rechte:** keine  
**Zubehör:** +5.000,00 € (Betriebs- und Geschäftsausstattung)  
**Sonstige Risiken:** keine

**Besonderheiten:** Fremdnutzung eines Teils des Kellergeschosses durch Eigentümer der nördlich angrenzende Nachbarbebauung (ca. 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche, geschätzt), Abriss des rückwärtigen Nebengebäudes

### Sonstiges

derzeitige Nutzung: ungenutzt (Leerstand) – Gaststättengebäude im aktuellen Zustand nicht nutzbar  
Planungsrecht: § 34 BauGB  
vorhandene Mieter/ Pächter: keine  
Gewerbebetrieb: nein  
Verdacht auf Hausschwamm: nein  
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine  
Fremdbebauung o. Mitbenutzungsrecht: keine