Johann Graf von Reichenbach
Dipl.-Ing. agr.

protello
Beratung und Bewertung

| **Az.: 3 K 93/25** | **Exposé** | |
|---|---|---|
| Objektart | Grundstück mit Doppelhaushälfte in Strausberg | |
| Postanschrift | **15344 Strausberg, Kirschallee 33** | |
| Grundbuchangaben | Grundbuch von Strausberg, Blatt 5065 | |
| Katasterangaben | Gemarkung Strausberg, Flur 13, Flurstück 333 | |
| Größe | 693 m² | |
| **Verkehrswert** | **274.000 €** | **Wertermittlungsstichtag: 28.05.2026** |

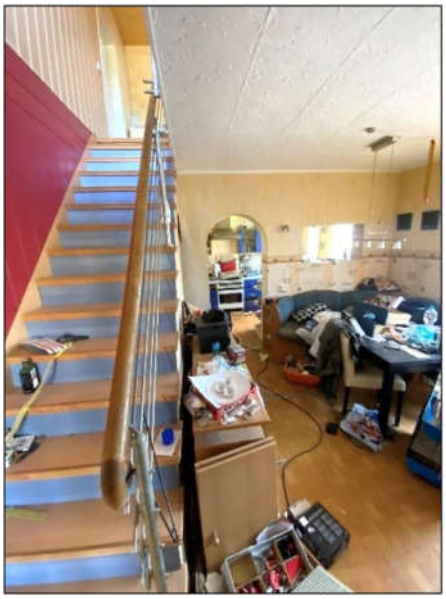
| | | |
|---|---|---|
| Lage | Das Bewertungsobjekt befindet sich in Strausberg, im Südwesten des Landkreises Märkisch-Oderland, ca. 40 km östlich von Berlin (Mitte). Es ist am südöstlichen Stadtrand von Strausberg gelegen, auf der südlichen Seite der Kirschallee, einer parallel zur Landesstraße 34 (Hohensteiner Chaussee) verlaufenden Anliegerstraße, die östlich an einer Waldfläche endet. Die Umgebungsbebauung besteht sowohl aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in den vergangenen Jahren errichteten Einfamilienhäusern, in offener Bauweise. | |
| Beschreibung | Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Zudem befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück. Das Wohnhaus ist seit mehreren Jahren ungenutzt. | |
| Bauplanungsrecht | Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Lage im Innenbereich (§34 BauGB). | |
| Bebauung | **Doppelhaushälfte** | **Garage** |
| |  |  |
| Bauweise | unterkellerter 2-geschossiger Massivbau mit flachem Satteldach. Im EG Veranda / Eingangsflur, Esszimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, im OG Flur, 2 Schlafzimmer, kleines Zimmer, Bad | Es handelt sich um einen verputzten Mauerwerksbau mit flach geneigtem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblech. Das Gebäude verfügt über 2 separate Räume, in denen eine Garage (nördlicher Gebäudeteil) und eine Werkstatt integriert sind. |
| Baujahr / Modernisierung | ca. 1980, Erneuerung Heizung, sonst ohne wesentliche Modernisierung | Baujahr: ca. 1980 |
| Abmessungen | Außenmaße Wohnhaus: ca. 7,50 m x 9,50 m | Außenmaße: ca. 6,90 m x 6,20 m |
| Bruttogrundfläche | ca. **244,35 m²** | ca. **43 m²** |
| Wohnfläche | ca. 108,6 m² | |
| Zustand | Die bauliche (Grund-)Substanz des Wohnhauses ist befriedigend. Der Zustand des Wohnhauses ist aufgrund des jahrelangen Leerstands, unterlassener Instandhaltung und mangelhafter Pflege vernachlässigt. Es ist von einer umfassenden Modernisierung (Fenster, Dach, Sanitäranlagen, Haustechnik etc.) auszugehen. | Der bauliche Zustand ist ausreichend. Vor der Garage befindet sich eine überdachte Freifläche. |

| | |
|---|---|
| Sonstige bauliche Anlagen | An das Wohnhaus (Südseite) ist eine überdache Terrasse angebaut. Weiterhin ist ein seitlich offener Unterstand als Holzlager vorhanden. |
| | |
| | |



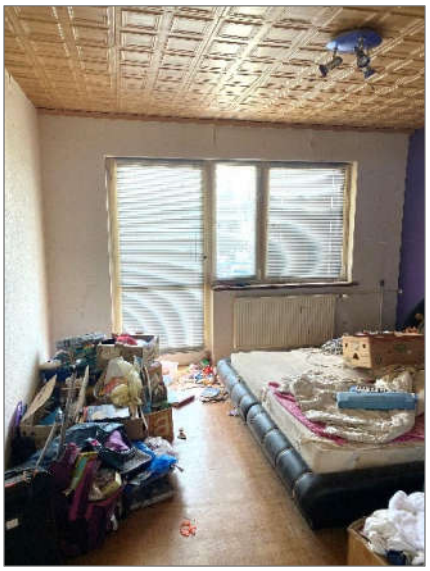
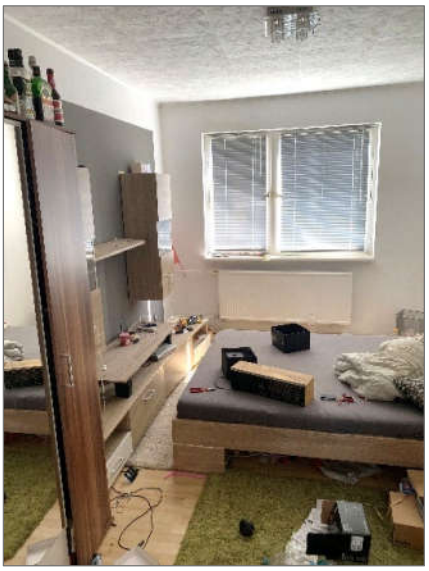










VIESMANN
