

Auftraggeber: Amtsgericht Senftenberg, Az: 42 K 9/25 – 42 K 12/25

**Wohnhaus, teilunterkellert, mit Erdgeschoss,
Dachgeschoss und Spitzboden,
Nebengebäude**

Carl-Blechen-Straße 6
03226 Vetschau/Spreewald

Flur 10, Flurstück 460

Grundstücksgröße: 526 m²



**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:**

Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2025

Baujahr:

Wohnhaus ca. 1920er Jahre

Modernisierung:

teilweise modernisiert ca. Anfang/Mitte 1990er

Energieausweis:

Einheiten/Wfl./Vermietung:

ursprünglich je eine Wohnung in EG und DG; DG-Bereich im Rohbauzustand mit Beräumungsbedarf / EG-Wohnung, bestehend aus Eingang, 3 Zimmern, Küche und Bad mit ca. 70 m² Wohnfläche / EG vermietet, Mietvertrag liegt nicht vor, DG leerstehend

Ausstattung:

Fenster: EG: Kunststofffenster, isoliert verglast
DG: Holzfenster mit Einfachverglasung, Dachluken
Fensterbänke innen: Kunststoff, Fliesen, Holz
Fensterbänke außen: Sohlbanksteine
Fußbodenbelag: Kunststoff-/Textilbelag, Fliesen, Dielung
Wandbekleidung: Paneele, Putz, Tapete, Fliesen Styroporplatten, Gipskartonplatten
Deckenbekleidung: Paneele, Styroporplatten
Sanitärinstallation: EG: Dusche, WC, Handwaschbecken
DG: ---
Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung
Türen: Holz bzw. Holzwerkstoff, Kunststoff
Heizung: EG: Brennwerttherme
DG: ---
Ww-versorgung: EG: zentral über Heizung
DG: ---

Nebengebäude / Garage:

ehemaliger Stall mit Trockentoilette, Scheune und Kleintierstall mit Hundezwinger, baujahresentsprechende, typische Massivbauten kleine Grünflächen, Gehölze

Sonstiges:

**festgestellte Schäden,
weitere Besonderheiten:**

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturbedarf waren erkennbar. Für das Wohnhaus wurde u.a. schadhafes Dach (u.a. Baumwuchs erkennbar!), Dachentwässerung und Schornsteinfegersteg, Rissbildungen Fassade, schadhafte Sockelbereich, reparaturbedürftige Gaube, erforderliche malermäßige Instandsetzung oder Austausch Fenster Dachgeschoss, Feuchtigkeitsschäden an Innenwandbereichen und Fensterfaschen Erdgeschoss, Schwarzfärbungen Fliesenfugen Bad Erdgeschoss, erforderliche Beräumung Dachgeschoss und schwankende Holzdielung (vermutlich sind Balkenköpfe schadhaft) festgestellt. Zudem konnten bei der Scheune Giebelriss und schadhafes Dach erkannt werden. Bis auf Kosten für die Beräumung des Dachgeschosses erfolgte kein Wertansatz für Investitionen.

Verkehrswert

45.000,00 €

-unbelastet:-



Straßenansichten Wohnhaus



Hofansicht



ehemaliger Stall



Kleintierstall/Hundezwinger