

Kurzexposé

Einfamilienhaus

Am Hammergraben 41 A
03042 Cottbus OT Sandow

AZ: 59 K 10/25



Grundbuch von Sandow
Gemarkung: Sandow, Flur 74

Blatt: 14999
Flurstück: 207

lfd. Nr.: 2
Fläche: 405 m²

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Landkreis: umschlossen vom Landkreis Spree-Neiße Ort: Kreisfreie Stadt Cottbus Stadtteil: Sandow
Hinweis:	Bei dem vorliegenden Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine auftragsgemäße Aktualisierung des durch die Unterzeichnerin erstellten Verkehrswertgutachtens vom 09.11.2023 (Wertermittlungsstichtag 28.07.2023).
Objektbeschreibung:	Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude und das Grundstück nicht zugänglich. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 405 m² großes Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 124 m²). Das Wohngebäude wurde ca. 1995 fertig gestellt. Es weist, gemäß mündlicher Information zum Ortstermin, weitestgehend einen durchschnittlichen Standard der Mitte der 1990er Jahre auf. An das Wohngebäude ist ein stark instandsetzungsbedürftiger Carport angebaut. Das Gebäude befindet sich, gemäß der mündlichen Information und gemäß des zum Ortstermin gewonnenen Eindruck, in einem stark instandsetzungsbedürftigen Zustand. Offensichtlich wurde das Gebäude (in seinem Inneren) seit einer geraumen Zeit (sei mindestens 12 Jahren – lt. Auskunft zum Ortstermin) sukzessiv stark durch Unrat aller Art sowie Fäkalien/Exkremente verunreinigt. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass der gesamte Innenausbau des Gebäudes (stark) instandsetzungsbedürftig ist. Nach Angaben zum Ortstermin 2025 wurde das Gebäude zwischenzeitlich einer vollständigen oder teilweisen Notreinigung unterzogen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Einfamilienhaus im Inneren erneut in einem Zustand befindet, der dem des Jahres 2023 entspricht. Darüber hinaus wurden einige Beschädigungen an der Dacheindeckung, der Dachentwässerung und an den Holzbauteilen festgestellt. Die (vermeintliche) Balkonanlage ist stark beschädigt. Der an das Gebäude angebaute Carport ist ebenfalls stark beschädigt. Gemäß Auskunft zum Ortstermin im Jahr 2023 waren die Versorgungsmedien (wie Strom und Wasser) abgestellt und die Sanitäranlagen verstopft. Ob dieser Zustand weiterhin aktuell ist, kann die Unterzeichnerin nicht bestätigen. Die Außenanlagen sind weitestgehend stark vernachlässigt. Es besteht tlw. Beräumungsbedarf. Das gesamte Anwesen vermittelt einen vernachlässigten und ungepflegten Eindruck. Das Wohngebäude ist in jetzigen Zustand unbewohnbar. Ob ein weiterer Sanierungs- oder/und Instandsetzungsbedarf besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. <i>Weiterführende Informationen finden Sie im Gutachten.</i>
Wohnfläche:	ca. 124 m²
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Erschließung:	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Telefonanschluss, Gas liegt in der Straße
abgabenrechtlicher Zustand:	frei (Annahme)
Verkehrswert:	112.000, - €
Wertermittlungsstichtag: 19.06.2025	