

# Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB  
des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten  
Grundstücks in D-17268 Mittenwalde, Herzfelder Straße 6a



**Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes**  
wurde zum Stichtag 16. Dezember 2025 geschätzt auf  
**rd. 196.000,00 €.**

## Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist (Baujahr 1988, 119 m<sup>2</sup> WF). Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Daran angebaut sind am Nordgiebel eine unterkellerte Veranda und auf der Westseite eine Garage mit aufgesetztem Wintergarten. Es sind zu dem eine massive Doppelgarage sowie ein Carport und ein kleines Garten- bzw. Gerätehäuschen vorhanden.

## Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich.

## Grundstücksgröße

2.855 m<sup>2</sup>

## Großräumige Lage

Mittenwalde liegt im Nordosten des Landes Brandenburg im Landkreis Uckermark, etwa 80 km nördlich von Berlin-Mitte. Die Kreisstadt Prenzlau ist etwa 20 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

<b>Kleinräumige Lage</b>	Das Bewertungsgrundstück selbst liegt an der Herzfelder Straße, ca. 270 m westlich der durch den Ort führenden B 109. Die Entfernung zur Kerngemeinde Gerswalde beträgt ca. 7 km. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechendem Nebenglass in offener Bauweise sowie Flächen der Landwirtschaft vorhanden.	
<b>Verkehrsanbindung</b>	Auf der Straße ist Mittenwalde vor allem über die Bundesstraße 109 zu erreichen. Ca. 18 km entfernt bei Pfingstberg befindet sich die am nächsten gelegene Autobahnanschlussstelle der A 11 (Berliner Ring – Stettin/Polen). Ansonsten ist der Ort durch eine Buslinie mit der Kerngemeinde und dem weiteren Umland verbunden. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.	
<b>Infrastruktur</b>	Mittenwalde ist ein kleines, nur etwa 380 Einwohner zählendes Straßendorf, das vom Amt Gerswalde verwaltet wird. Eine Schule, Kitas sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind aber in den Nachbargemeinden vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in Templin oder der Kreisstadt werden.	
<b>Immissionen</b>	keine	
<b>Erschließung</b>	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit Bitumenfahrbahn, befestigtem Gehweg sowie Straßenbeleuchtung und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung, wie z.B. für Strom, Wasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße verläuft. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über eine Ausfahrgrube. Laut ZIS der Bundesnetzagentur besteht auch eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von 200 Mbit/s.	
<b>Grenzverhältnisse</b>	keine	
<b>Baulasten</b>	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.	
<b>Ökologische Altlasten</b>	sind nicht bekannt	
<b>Darstellung im FNP</b>	gemischte Baufläche (M)	
<b>Abgabenrechtlicher Zustand</b>	Es gibt keinen Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstanden bzw. zu erwarten waren.	
<b>Bauweise Wohnhaus</b>	Konstruktionsart: Typ: Gründung: Kellerwände: Umfassungswände: Innenwände: Geschossdecken: Dach: • Dachform • Konstruktion  • Dacheindeckung • Dachentwässerung Treppen: • Kelleraußentreppe • Hauseingangstreppe • Innentreppen Heizung: Warmwasserversorgung:	Massivbau EW 65 B mit Anbauten Beton-Streifenfundamente Mauerwerk, 36, cm dick Mauerwerk, 30 cm dick Mauerwerk, 24 cm und 11,5 cm dick Milmerdorfer Deckenplatten u. Holzbalken mit Einschub  Satteldach, Anbau flaches Walmdach zimmermannsmäßiger Holzabbund bzw. Holznagel-Brettbinder beschichtete Betondachsteine Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech  massiv, nicht überdacht massiv, überdacht nicht bekannt vermutlich Zentralheizung (Öl) nicht bekannt
<b>Energieausweis/-pass</b>	liegt nicht vor	
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege- und Hofbefestigungen und Einfriedungen	