Kurzexposé

Wertermittlungsobjekt:	Siedlungshaus und Nebengebäude
Wertermittlungsstichtag:	8. Juli 2025
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zur Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a Abs 5 ZVG
Objektadresse:	OT Ponitz, Ponitzer Straße 5, 19339 Plattenburg
Grundstück:	AG Perleberg, eingetragen im Grundbuch von Ponitz, Blatt 437 Gemarkung Ponitz Flur 2, Flurstücke 16 und 17
Belastungen in Abt. II:	Teilungsversteigerungsvermerk
Altlasten	Keine bekannt
Flächenangaben:	Grundstücksgröße (gesamt): 5.674 m² Bruttogrundfläche Siedlungshaus ca.: 432 m² Wohnfläche Siedlungshaus ca.: 128 m²

Die folgenden Angaben wurden im Ortsbesichtigungstermin aufgrund von Aussagen von Miteigentümern aufgenommen- das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden:

Baujahr:	Nicht genau bekannt, Mitte der 40-er Jahre
Umbauten und Modernisierungen:	Anfang der 90-er Jahre Erneuerung Dacheindeckung Wohnteil, Erneuerung Fenster, Haustür; Abwassergrube
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss Das Gebäude ist, soweit bekannt, nicht unterkellert, das Dachgeschoss im Wohnteil ist teilweise ausgebaut (zwei Zimmer).
Bauweise:	massive Konstruktion und Umfassungswände (Mauerwerk), Stallteil Sichtmauerwerk, Wohnteil mit Wärmedämmputz bzw. Wärmedämmverbundsystem, Anstrich bzw. farbiger Putz
Fundamente:	Nicht untersucht- baujahrestypisch Streifenfundamente aus Beton u/o Naturstein.
Dach:	Satteldach, Holzdachkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, Dachentwässerung über vorgehängte Dachrinne und Fallrohre, Wohnteil verzinkt,
Decken:	Holzbalken
Innenwände:	überwiegend massiv
Treppen:	Treppe zum Dachgeschoss: Holz
Fenster/ Türen Tore:	**Fenster**: Wohnteil- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), teilweise mit Rollläden, Stallteil einfache Holzsprossenfenster aus der Bauzeit **Innentüren:** Holz, bzw. Röhrenspanplattentüren mit Holzzargen **Außentür** Wohnteil: Kunststoff
Sanitäreinrichtungen:	**Erdgeschoss:** Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken

Heizung/ Warmwasser/Klima:	Die Beheizung erfolgt im Wohnteil, soweit bekannt, elektrisch bzw. mit einer Holzheizung, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektroboiler.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Nebengebäude:	Scheune (Holzkonstruktion, Holzverschalung, Satteldach, Ziegel), Garagen/ Schuppen (massiv, Putz, Flachdach, Wellfaserzementplatten
Bauzustand:	Siedlungshaus ausreichend, Nebengebäude schlecht
Verkehrswert:	**54.000 € unter Berücksichtigung eines 15 %-igen Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung und Zugänglichkeit**


Ansicht von der Straße


Nebengebäude seitlich


Nebengebäude Scheune