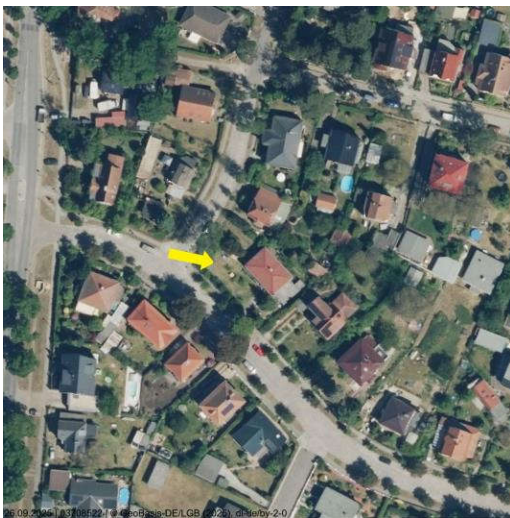


Kurzexposé

Amtsgericht Neuruppin
Akten-/ Geschäftszeichen: 7 K 72/25
Gutachten - Nr.: 2025.758.7

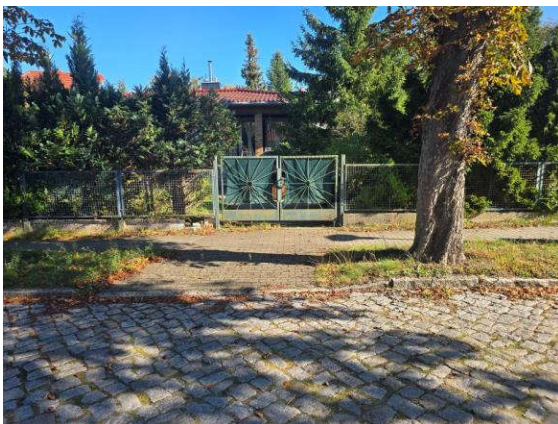
Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Theodor-Storm-Str. 12 - 16547 Birkenwerder



Orthophoto / Luftbild



Grundstückszugang Theodor-Storm-Straße



Grundstückszugang-/ zufahrt
Ludwig-Richter-Straße



Hausvorderseite

Verkehrswert

360.000,- EUR

Nutzung:

selbstgenutzt

Baujahr Wohngebäude:

ca. 1975

Wohnfläche:

ca. 70 m²

Zustand Wohngebäude / Außenanlage:

**dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand mit
Instandsetzungsbedarf**

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein Grundstück in der Gemeinde Birkenwerder, Landkreis Oberhavel, Bundesland Brandenburg.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches über die offizielle Adresse an der Theodor-Storm-Straße einerseits und andererseits über die Eingangs-/ Zufahrtseinrichtung an der Ludwig-Richter-Straße zu erreichen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 1975 in massiver Bauweise errichteten voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus mit überdachtem Terrassenbereich sowie einem Anbau bebaut.

Der Keller ist als tagesbelichteter Hochkeller ausgeführt.

Das Hochparterre ist über eine massiv ausgeführte Treppenanlage über die Terrasse erreichbar.

Ca. 2018 wurden diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestand weiterer Sanierungs-/ Instandsetzungsbedarf.

Der rechte Anbau am Wohngebäude wird bei der Wertermittlung aufgrund des besichtigten Zustands als Liquidationsobjekt mit anzusetzenden Freilegungskosten berücksichtigt.

Die überwiegend bewirtschaftete Außenanlage mit Instandsetzungsbedarf ist augenscheinlich dominierend mit Rasenfläche, Baumbestand, Sträuchern, Zierpflanzen, einem Spielsandkasten in Holzausführung sowie Fahr- und Gehwegflächen mit Beton bzw. Betonsteinpflasterung angelegt.

Übersicht wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
------------------	---

Ortstermin	29.09.2025
Wertermittlungstichtag	29.09.2025
Qualitätstichtag	29.09.2025

Baujahr Wohngebäude	ca. 1975
Sanierungsmaßnahmen	ca. 2018
Wohnfläche gesamt	ca. 70 m ²
Nutzfläche Keller	ca. 80 m ²

Bodenrichtwert Wohnbauland	400 EUR/m ²
Ansatz angepasster Bodenrichtwert Wohnbauland	400 EUR/m ²
Grundstücksgröße Wohnbaufläche	758 m ²
Bodenwert	rd. 300.000 EUR

Ermittelte Restnutzungsdauer Wohngebäude	ca. 39 Jahre
Sachwertfaktor	1,0
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	75.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert)	360.000 EUR
---------------------------------	--------------------

Verkehrswert (Marktwert) pro m ² Wohnfläche	rd. 5.143 EUR/m ²