

## Kurzexposé

Wertermittlungsobjekt:	Siedlungshaus, Landwirtschaftsfläche (Ackerland) und Arrondierungsfläche	
Wertermittlungstichtag:	12. Juli 2023	
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zur Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG	
Objektadresse:	OT Gartow Dorfstraße 32 16868 Wusterhausen/Dosse	
Grundstück:	AG Neuruppin, eingetragen im Grundbuch von Gartow Blatt 97 Gemarkung Gartow Flur 4, Flurstücke 148 und 149	
Flächenangaben:	Grundstücksgröße (gesamt):	13.588 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche Siedlungshaus ca.:	216 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche ca.:	100 m <sup>2</sup>



Ansicht von der Straße

### Objektdaten:

### Wohnhaus

<b>Art des Gebäudes:</b>	Ehemaliges Siedlungshaus- umgebaut zum Einfamilienhaus mit Anbauten
<b>Baujahr:</b>	Nicht genau bekannt- um 1950 (nach Angabe im Ortsbesichtigungstermin).
<b>Umbauten und Modernisierungen:</b>	Anfang bis Mitte der 90-er Jahre Erneuerung Heizung, Fenster (teilweise), Dacheindeckung, Wasser- und Abwasserleitungen
<b>Geschosse:</b>	Erdgeschoss, Dachgeschoss Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist geringfügig ausgebaut (ein Zimmer).

<b>Bauweise:</b>	massive Konstruktion und Umfassungswände (Mauerwerk), Fassade einfache Putzfassade mit Anstrich
<b>Fundamente:</b>	Nicht untersucht- baujahrestypisch Streifenfundamente aus Beton u/o Naturstein.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Holzdachkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, Dachentwässerung über vorgehängte Dachrinne und Fallrohre, Kupfer, Wärmedämmung im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses
<b>Decken:</b>	Holzbalken
<b>Treppen:</b>	Eingang: zwei gemauerte Stufen Treppe zum Dachgeschoss: Holztreppe
<b>Fenster/ Türen Tore:</b>	<b>Fenster:</b> teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden mit mechanischem Antrieb, teilweise ältere Fenster (Holzverbundfenster vor 1990) <b>Innentüren:</b> Holzverbundwerkstoffe <b>Außentüren:</b> Kunststoff mit teilweiser Isolierverglasung, Nebeneingangstür Holz mit Teilverglasung
<b>Sanitäreinrichtungen:</b>	Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken (Standard vor 1990)
<b>Heizung/ Warmwasser/Klima:</b>	Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Öl) darüber erfolgt auch die Warmwasserbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.
<b>Bauzustand:</b>	ausreichend
<b>Nebengebäude:</b>	Scheune und Anbauten- schlechter Zustand
<b>Landwirtschaftsfläche:</b>	Ackerland, ökologisch bewirtschaftet, im Mittel 32 Bodenpunkte
<b>Arrondierungsfläche:</b>	FS 149, sichert Teil der Zuwegung und Erschließung
<b>Besonderheit:</b>	<b>Zuwegung und Ver- und Entsorgungsleitungen führen über ein fremdes Flurstück- daher keine gesicherte Zuwegung und Ver- und Entsorgung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	70.000 € (unter Berücksichtigung eines 10 %-igen Sicherheitsabschlages am Verkehrswert der bebauten Teilfläche für die fehlende Innenbesichtigung)



Seitliche Ansichten- von Osten



- von Westen