

Kurzexposee zum Verkehrswertgutachten
über den unbelasteten *Verkehrswert* (Marktwert) eines Wohnhauses mit Nebengebäude,
gelegen im **Kutteweg 13 in 01979 Lauchhammer**

**Foto1:** Straßenansicht Wohnhaus**Foto2:** Hofansicht Wohnhaus**Foto 3:** Nebengebäude**Fotos 4:** Gartenbereich

Lage	Das zu bewertende Gebäude befindet sich in Lauchhammer-West und hier direkt gegenüber dem Bahnhof (nördlich). Das Umfeld wird auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts überwiegend wohnlich genutzt, auf der anderen Straßenseite verläuft die Bahntrasse der Bahn mit dem Bahnhofshaltepunkt Lauchhammer-West.
Besonderheit:	Ein Teilbereich des Grundstücks befindet sich im Außenbereich (Garten), der andere Teilbereich im Innenbereich (bebaute Fläche).
Gebäude:	Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1900 als 4-Familienhaus errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss und einem tlw. ausgebauten Dachgeschoss. Eine Teilunterkellerung ist vorhanden. In den letzten 15 Jahren erfolgten keine maßgeblichen sichtbaren Modernisierungen. In ca. 2000 wurden neue Fenster und die Heizungsanlage (Ölheizung) eingebaut und die Fassade saniert. Die Dachhaut, die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke sind nicht gedämmt (im Dachbereich nur tlw. und dann auch unzureichend gedämmt). Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand wird mit befriedigend bis schlecht eingeschätzt. Die Wohnfläche wird auf ca. 150 m ² geschätzt. Das Wohnhaus verfügt über 7 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder (eines davon im Rohbauzustand), mehrere Abstellräume und zwei Flure. Das Gebäude ist ortsüblich erschlossen (Trinkwasser, Elektrizität, abflusslose Sammelgrube). Das Nebengebäude ist in einem sehr stark überalterten, ruinösen Zustand.
Stichtag:	08.03.2024
Verkehrswert: (Marktwert)	Der Verkehrswert beträgt rd. 40.000,00 Euro