

Kurzexposé

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus, Nebengebäude, 2,916 ha Land- und Forstwirtschaftsflächen		
Wertermittlungsstichtag:	22. Januar 2025		
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zur Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a Abs 5 ZVG		
Objektadresse:	Friedensstraße 12, 16845 Dreetz		
Grundstück:	AG Neuruppin, eingetragen im Grundbuch von Dreetz, Blatt 554		
	Gemarkung Dreetz Flur 5, Flurstücke 177/1 und 177/2	Gemarkung Dreetz Flur 1 Flurstück 219	Gemarkung Dreetz Flur 2 Flurstück 96
			Gemarkung Dreetz Flur 6 Flurstück 45
	AG Neuruppin, eingetragen im Grundbuch von Dreetz, Blatt 784		
	Gemarkung Dreetz Flur 3 Flurstück 267		
Belastungen in Abt. II:	Blatt 554, Lfd. Nr. 3: Teilungsversteigerungsvermerk Blatt 784, Lfd. Nr. 6: Teilungsversteigerungsvermerk		
Altlasten	Keine bekannt		
Flächenangaben:	Grundstücksgröße bebaut: 515 m ² Bruttogrundfläche Einfamilienhaus ca.: 409 m ² Wohnfläche ca.: 160 m ² Land- bzw. Forstwirtschaftsfläche: 29.160 m ²		
Baujahr:	1930		
Umbauten und Modernisierungen:	Geringfügige Modernisierungen nach 1990- 2015 Einbau eines neuen Fensters (Kunststoff), geringfügige Erneuerung Elektroinstallation, um 2020 Erneuerung Schornsteinköpfe, nach Angabe im Ortsbesichtigungstermin Giebel neu aufgemauert- wann ist nicht bekannt		
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut (ein Zimmer).		
Bauweise:	massive Konstruktion und Umfassungswände (Mauerwerk), Fassade einfache Putzfassade, teilweise mit Anstrich		
Fundamente:	Nicht untersucht- baujahrestypisch Streifenfundamente aus Beton u/o Naturstein.		
Dach:	Krüppelwalmdach, Anbau Flachdach, Holzdachkonstruktion, Eindeckung mit Betonziegeln, Terrasse Werkstoffplatten, Dachentwässerung über vorgehängte Dachrinne und Fallrohre, Kunststoff (vor 1990), auf der Rückseite ohne Dachentwässerung		

Decken:	Geschossdecken Holzbalken
Innenwände:	überwiegend massiv, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Wände auch als Fachwerk ausgeführt und später verputzt wurden.
Treppen:	Außentreppe: massiv eine Stufe, Beton Treppe zum Dachgeschoss: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen,
Fenster/ Türen Tore:	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzdoppelfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzkastenfenster Innentüren: Holz Außentüren: Holz, Eingangstür mit Lichtausschnitt und Oberlicht, an den Seiten Holztüren mit teilweiser Verglasung, Veranda Nebeneingangstür, Holz mit Lichtausschnitt
Sanitäreinrichtungen:	Erdgeschoss: kleines Bad mit Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Heizung/ Warmwasser/Klima:	Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektroboiler.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist überwiegend unter Putz verlegt, in den Wohnräumen sind wenige Steckdosen vorhanden, die Wohnräume verfügen über jeweils einen Lichtauslass. Die Elektroinstallation ist in nicht zeitgemäßem Zustand.
Nebengebäude:	Garage/ Abstellraum (massiv, eingeschossig, Flachdach, überwiegend unverputzt)
Bauzustand:	ausreichend, Nebengebäude schlecht
Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen	4.761 m ² Grünland 11.153 m ² Ackerland 12.880 m ² Wald (Kiefer, 60- 80 Jahre alt) 366 m ² Graben bzw. Weg
Verkehrswert:	103.000 € (davon 33.000 € Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen))





rückwärtige Ansicht



Nebengebäude



Waldfläche