

Kurzexpose´

Straßenansicht



Hofansicht



Wertermittlungsobjekt:	Grundstück (Restbauernhof) bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden		
Aktenzeichen:	7K 19/24		
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2024		
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung gemäß § 74 a Abs. 5 im Zwangsversteigerungsverfahren		
Postalische Anschrift:	19357 Karstädt, Ortsteil Dallmin, Hauptstraße 92		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dallmin Blatt 317		
Grundstück:	Dallmin, Flur 3	Flurstücke: 166/1, 167, 168 und 169	Fläche: 3.214 m ²
Wohnlage + Umfeld:	am nördlichen Rand des Dorfes Dallmin ca. 140 m außerhalb an der Landesstraße 131, innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet		
Bebauung des Grundstücks:	Restbauernhof, bebaut mit einem Wohnhaus, einer Scheune mit Anbau, einer zum Ferienhaus umgebauten Garage und einem Schuppen		
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1912, ca. 1934 durch Anbau erweitert Scheune/ ehemaliger Rinderstall ca. 1915, ehemalige Garage ca. 1985, Umbau zu Wohnraum mit Nasszelle ohne Küche (Ferienhaus) ca. 2022		
Erschließung:	Elektrizitätsanschluss, Telefon, DSL, Wasserversorgung, -Biologische Kleinkläranlage		
Flächen Wohnhaus:	Bruttogrundfläche:	ca.335 m ²	
	Wohnfläche:	ca. 123 m ²	
	Nutzfläche:	ca. 35 m ²	
Außenwände:	hinterlüftetes Ziegelmauerwerk		
Dach:	Satteldach mit einfachen Betondachsteinen, nicht gedämmt		
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Flur, Küche, Bad		
Restnutzungsdauer:	32 Jahre		

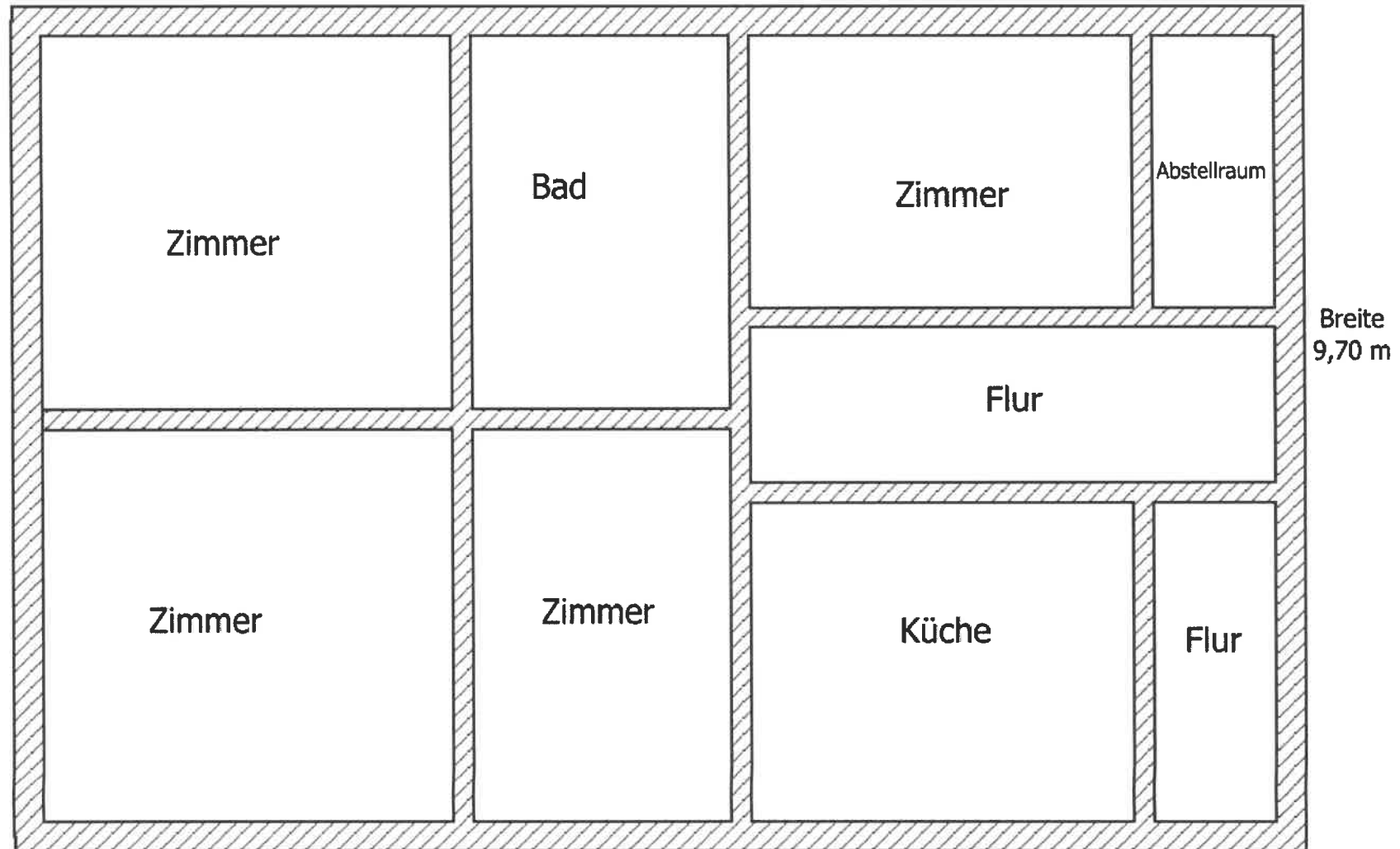
Agrar- & Gutachterbüro Solveig Korff

(Dipl. Agrar-Ing. FH)
Siedlungsstraße 24, 16866 Gumtow

Modernisierung:	2016 Sanitäreinrichtungen, Heizung, Fenster, Fußböden, teilweise Elektrik
Baumängel/ Bauschäden:	Dach undicht, teilweise Fäulnisbefall in der Dachkonstruktion, teilweise Schädlingsbefall in der Holzkonstruktion, aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk und im Kellerbereich
Flächen Scheune/ ehemaliger Rinderstall	Bruttogrundfläche: ca. 249 m ² Nutzfläche: ca. 153 m ²
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, nicht gedämmt
Dach:	Satteldach mit einfachen Betondachsteinen, nicht gedämmt
Raumaufteilung:	Halle, 2 Räume, Durchgang, Heuboden
Restnutzungsdauer:	9 Jahre
Modernisierung:	2020 Fenster und Türen
Flächen ehemalige Garage/ Ferienhaus	Bruttogrundfläche: ca. 19 m ² Wohnfläche: ca. 16 m ²
Raumaufteilung:	1 Raum, Nasszelle (Gewächshausbestandteil aus Doppelstegplatten)
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrt von der Straße vorhanden - Wege zwischen den Gebäuden, teilweise Befestigung mit Ziegelpflaster, ansonsten unbefestigt - überwiegend einfache Einfriedung mit Sichtschutzzaun, teilweise defekt, teilweise Mauer, teilweise ohne Einfriedung - Tür und Einfahrtstor aus Holz, im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Tor aus Metall mit Maschen-drahtzaun - Außen-WC Länge ca. 2,00 m, Breite ca. 1,00 m und Schuppen Länge ca.3,70m, Breite ca. 3,70 m, bei-des baufällig - Grünanlage: Rasenfläche, Gehölze, Zierteich
Umwelteinflüsse:	Kein Verdacht auf Altlasten, Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone II
Baulasten	Keine registriert, aber Grenzbebauung rechte Grundstücksseite
Datum der Ortsbegehung:	17.06.2024 mit Innenbesichtigung
Besonderheiten:	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB für</p> <p>a), geb. am ...1995 (weiblich)</p> <p>b) , geb. am ..1996 (männlich)</p> <p>-Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 20.10.2022 (UVZ-Nr. 2868/2022 B Notar Alexander T. Bowien in Glinde) eingetragen am 06.01.2023</p>
Unbelasteter Verkehrswert/Marktwert: 131.000,00 €	

Grundrisse

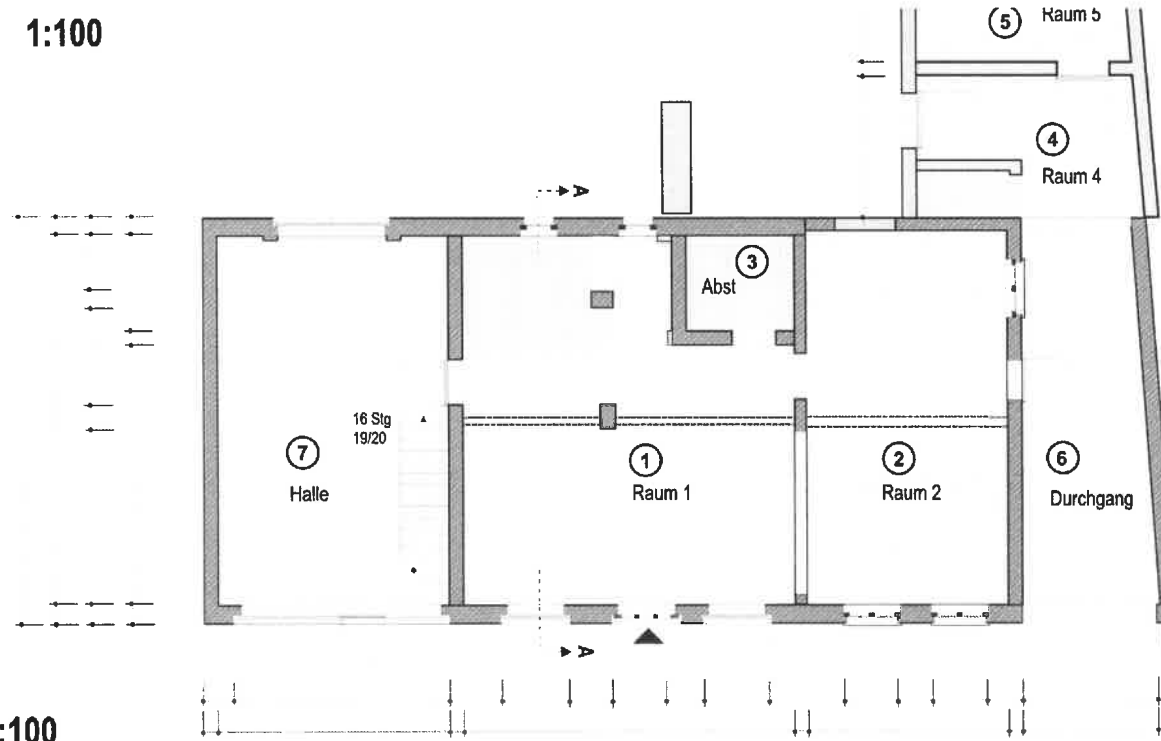
Wohnhaus Erdgeschoss



Länge 15,20 m

Scheune/ ehemaliger Rinderstall Erdgeschoss

Ansicht Hofseite 1:100



Erdgeschoss 1:100

Länge 16,50 m, Breite 7,00 m





