

Johann Graf v. Reichenbach
 Dipl.-Ing. agr.
 Mitglied im HLBS
 Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

Aktenzeichen	3 K 99/25
Objektbeschreibung	Hofstelle in Bad Freienwalde OT Altgietzen
postalische Anschrift	16259 Bad Freienwalde OT Altgietzen, Chausseestr. 62
Grundbuchangaben	Grundbuch von Altgietzen, Blatt 172 (Gemarkung Altgietzen, Flur 1, Flurstück 154)
Grundstücksgröße	639 m ²
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altgietzen der Stadt Bad Freienwalde auf der nördlichen Seite der Chausseestraße im Landkreis Märkisch-Oderland. Die Umgebungsbebauung besteht aus älteren Hofstellen sowie Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Stadt Bad Freienwalde liegt ca. 7 km süd-südwestlich des Bewertungsobjektes.
Kurzbeschreibung Objekt und Lage	Das Flurstück 154 ist mit einem 1-geschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem Stallgebäude, Schuppen, Carport sowie einer Garage bebaut.
Baurechtliche Situation	Im Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt die Darstellung des Flurstücks als gemischte Baufläche (M). Das Flurstück 154 befindet sich lt. Innenbereichssatzung im Innenbereich (§34 BauGB).
Baujahr/Sanierung und Modernisierung	Wohnhaus: Baujahr ca. 1903, Modernisierung zwischen ca. 2004 und 2014: Elektroinstallation, Fenster, Dacheindeckung
Zustand / Instandhaltungsrückstau	Die bauliche Substanz des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Baualters befriedigend. Es sind einige Setzungsrisse in den Außenwänden vorhanden. Der Westgiebel wurde durch Maueranker gesichert, um einer weiteren Auswölbung entgegenzuwirken (augenscheinlich gelungen, Restrisiko verbleibt). Die oberste Geschossdecke (Spitzboden) ist unzureichend gedämmt. Es besteht insgesamt allgemeiner Renovierungsbedarf.
Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche	Bruttogrundfläche des Wohnhauses ca. 131,22 m ² , Anbau ca. 9,63 m ² , Keller ca. 12,99 m ² , Wohnfläche EG / DG ca. 101,44 m ² . Nutzfläche KG ca. 9,07 m ² .
Nutzung	Das Grundstück wird durch die Schuldnerin und ihrem Ehemann zu Wohnzwecken genutzt.
Verkehrswert	125.000 €
Wertermittlungstichtag	29.11.2025

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertzu- oder -abschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert
Wohnhaus	94.143 €	- 10.000,00 €	84.143 €
ehem. Stallgebäude	11.825 €	5.000,00 €	16.825 €
Schuppen	2.473 €		2.473 €
Garage	2.564 €	- 1.000,00 €	1.564 €
Carport	3.064 €		3.064 €
Bodenwert Flurstück 154	17.173 €		17.173 €
gesamt	131.242,00 €	- 6.000,00 €	125.242,00 €
		gerundet	125.000 €
		bezogen auf den m ² Wohnfläche	1.238 €

