

Kurzexposé

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus und Nebengebäude		
Wertermittlungstichtag:	24. März 2026		
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zur Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a Abs 5 ZVG		
Objektadresse:	Wilhelm-Pieck-Straße 81, 16845 Dreetz		
Grundstück:	AG Neuruppin, eingetragen im Grundbuch von Dreetz, Blatt 1507 Gemarkung Dreetz Flur 3, Flurstück 18		
Belastungen in Abt. II:	Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk		
Altlasten	Keine bekannt		
Flächenangaben:	Grundstücksgröße	1.188 m ²	
	Bruttogrundfläche ca.:	238 m ²	
	Wohnfläche ca.:	143 m ²	
Baujahr:	um 1950 (nach Angabe im Ortsbesichtigungstermin).		
Umbauten und Modernisierungen:	2013 Erneuerung Dacheindeckung Zwischen 2020 und 2023 Modernisierung- Erneuerung Fenster, Haustür, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Unterdecken (mit Spots), Innentüren, Wärmedämmung (Mineralwolle über dem ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss, im übrigen Bereich des Dachgeschosses Arbeiten nicht abgeschlossen), Einbau Warmluftöfen, Erneuerung der Bauwerksabdichtung		
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist teilweise (ca. zur Hälfte) ausgebaut, im übrigen Teil des Dachgeschosses ist der Ausbau vorbereitet.		
Bauweise:	massive Konstruktion und Umfassungswände (gemischtes Mauerwerk zu großen Teilen Hochlochziegel- als Hohlkammer ausgebildet, d= 42,7 cm), Fassade teilweise einfache Putzfassade mit Anstrich, teilweise ohne (an der Eingangsseite befand sich eine Fassade aus Kunststoffpaneelen über einfachem Wärmedämmverbundsystem)		
Fundamente:	Nicht untersucht- baujahrestypisch Streifenfundamente aus Beton (nach Angabe im Ortsbesichtigungstermin Streifenfundamente aus Hartklinker-mauerwerk)		
Dach:	Satteldach, Holzdachkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, Dachentwässerung über vorgehängte Dachrinne und Fallrohre, verzinkt,		
Decken:	Geschossdecken Holzbalken		
Innenwände:	überwiegend massiv,		
Treppen:	Außentreppe: massiv gemauert		

	Treppe zum Dachgeschoss: provisorische Bautreppe (Holz mit Holztrittstufen)
Fenster/ Türen Tore:	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (dreifach verglast), Dachflächenfenster Kunststoff Innentüren: Röhrenspanplattentüren mit Holzzargen, Glasschiebetür zur Küche Außentüren: Kunststoff
Sanitäreinrichtungen:	Erdgeschoss: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Hänge-WC, Waschtisch Dachgeschoss: innenliegendes WC mit Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Heizung/ Warmwasser/Klima:	Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss über zwei Warmluftöfen. Das Dachgeschoss ist nicht beheizt (ursprünglich provisorische Beheizung über elektrische Zusatzheizung). Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektroboiler.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist unter Putz verlegt, in den Wohnräumen sind ausreichend Steckdosen vorhanden, die Wohnräume verfügen überwiegend über Deckenspots. Es sind ein Stark- und ein Lichtstromanschluss vorhanden (220/380V).
Bauzustand:	ausreichend (erhebliche Fassadenschäden)
Nebengebäude:	einfaches Nebengebäude mit integrierter Garage, Baujahr nicht bekannt-geschätzt um 1850 Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert, Fassade überwiegend mit Holz verschalt, nördliche Giebelseite verputzt, südliche Giebelseite Fachwerk- Gefache ausgemauert, Satteldach, Dachkonstruktion Holz, Eindeckung Biberschwanzziegel in Kronendeckung, Dachentwässerung Kunststoff (vor 1990), Innenwände Fachwerk Nutzung als Lager- und Abstellraum
Verkehrswert:	195.000 €



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Terrasse und Fassade



Nebengebäude