

Kurzexposé

Wertermittlungsobjekt:	Siedlungshaus	
Wertermittlungstichtag:	28. Januar 2025	
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zur Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a Abs 5 ZVG	
Objektadresse:	GT Zapel, Düdower Weg 10, 19357 Karstädt	
Grundstück:	AG Perleberg, eingetragen im Grundbuch von Zapel, Blatt 176 Gemarkung Zapel Flur 1, Flurstück 54	
Belastungen in Abt. II:	Teilungsversteigerungsvermerk	
Altlasten	Keine bekannt	
Flächenangaben:	Grundstücksgröße (gesamt):	4.820 m ²
	Bruttogrundfläche Siedlungshaus ca.:	383 m ²
	Wohnfläche Siedlungshaus ca.:	126 m ²
Baujahr:	1948	
Umbauten und Modernisierungen:	Mitte der 80-er Jahre Stallumbau teilweise Umbau zu Wohnfläche, teilweise Erneuerung der Elektroinstallation 2002/03 Erneuerung Haustür, Fenster, Einbau Rollläden 2008/09 Badumbau, Erneuerung Innentüren, teilweise Verbreiterung der Türdurchlässe 2010 Erneuerung Heizung 2011 Erneuerung Dacheindeckung 2014/15 teilweise Erneuerung Fassade, teilweise Wärmedämmverbundsystem	
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss Das Gebäude ist teilweise unterkellert, der Keller ist von außen zugänglich, der frühere innere Kellerzugang ist nicht mehr nutzbar, wurde aber nicht zurück gebaut. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut (ein Raum).	
Bauweise:	massive Konstruktion und Umfassungswände (zweischaliges Ziegelmauerwerk mit Luftschicht), Kellerwände teilweise unter Verwendung von Natursteinen, Fassade einfache Putzfassade mit Anstrich bzw. Wärmedämmverbundsystem (ca. 5 cm Styropor), Mineralputz, Sockel farblich abgesetzt bzw. mit Buntsteinputz	
Fundamente:	Nicht untersucht- baujahrestypisch Streifenfundamente aus Beton u/o Naturstein.	
Dach:	Satteldach, Holzdachkonstruktion (Nagelplattenbinder), Eindeckung mit Ziegeln, Dachentwässerung über vorgehängte Dachrinne und Fallrohre, verzinkt,	
Decken:	Kellerdecke massiv, Geschossdecken Holzbalken	
Innenwände:	überwiegend massiv, teilweise 0,15 m, teilweise (frühere Wand zum Stall) 0,30 m	

- Treppen:** Außentreppe: massiv Beton (6 Stufen) mit Natursteinbelag
Kellertreppe: massiv Beton (Kellerinnentreppe- nicht zugänglich- Holz mit Tritt- und Setzstufen)
Treppe zum Dachgeschoss: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer,
- Fenster/ Türen Tore:** **Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnteil außen aufgesetzte Rollläden mit mechanischem Antrieb, Keller- und Stallfenster Kunststoff
Innentüren: Röhrenspanplattentüren mit Holzzargen, zur Dachgeschosstreppe Holzbrettertür
Außentüren, Nebeneingangstüren: Kunststoff
- Sanitäreinrichtungen:** **Erdgeschoss:** Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge- WC, Waschbecken (altersgerecht mit Duschsitz, Duschvorhang, beidseitige Stützen am WC)
- Heizung/ Warmwasser/Klima:** Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Flüssiggas) darüber erfolgt auch die Warmwasserbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Einfacher Ofen und Kohlebeistellherd in der Küche.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallation ist unter Putz verlegt, in den Wohnräumen sind wenige Steckdosen vorhanden, die Wohnräume verfügen über jeweils einen Lichtauslass. Es sind ein Stark- und ein Lichtstromanschluss vorhanden (220/380V). Die Elektroinstallation ist überwiegend auf dem Stand der 80-er Jahre, im Rahmen von Renovierungen wurden Teile erneuert.
- Nebengebäude:** Garage/Stall mit Anbauten, Offener Unterstand (Carport), Gerätehaus Halle mit angebautem Unterstand, Holzüberdachung
- Bauzustand:** Siedlungshaus und Teil der Nebengebäude ausreichend, Teil der Nebengebäude normal und Teil der Nebengebäude abrisssreif
- Sofortmaßnahmen:** Wiederaufnahme der Heizung, tägliches intensives Lüften
Beseitigung der mit Pilzen befallenen Holzgegenstände
Geeignete Desinfektion der betroffenen Flächen
- Verkehrswert:** **87.000 € (davon 500 € Fremdzubehör- Flüssiggastank)**





rückwärtige Ansicht



Nebengebäude seitlich



Nebengebäude Hofseite