

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
des mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass bebauten Grundstücks in
D-16775 Löwenberg Land OT Neulöwenberg, Neulöwenberger Straße 54



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 04. August 2025 geschätzt auf
rd. 350.000,00 € zzgl. 2.500,00 € für Zubehör.

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 2001, rd. 131 m ² WF) bebaut ist. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Es sind zu dem ein Partyraum, ein großer Carport, Schuppen sowie Lagerbereiche und Überdachungen vorhanden.
Grundstücksgröße	984 m ²
Großräumige Lage	<ul style="list-style-type: none">• weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg• Landkreis Oberhavel• Gemeinde Löwenberger Land; Ortsteil Neulöwenberg
Kleinräumige Lage	Zentrale Ortslage; in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus vorhanden. Rückseitig grenzt das Bewertungsgrundstück ebenso wie die Nachbargrundstücke an eine Landwirtschaftsfläche an.
Verkehrsanbindung	Neulöwenberg liegt ca. 45 km nördlich von Berlin. Die Kreisstadt Oranienburg ist ca. 17 km entfernt in südlicher Richtung. Auf der Straße ist Neulöwenberg über die direkt durch den Ort führende Bundesstraße 167 erreichbar, die im OT Löwenberg die Bundesstraße 96 kreuzt. Der Ortsteil ist auch Haltepunkt an der Bahnstrecke Berlin-Rostock und an der Nebenstrecke Neulöwenberg-Rheinsberg und Neulöwenberg-Templin. Darüber hinaus ist Neulöwenberg durch Buslinien mit dem Umland verbunden.
Infrastruktur	Schule und Kindergarten, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind in der nur ca. 2 km entfernt liegenden Kerngemeinde Löwenberg vorhanden. Der langfristige Bedarf kann im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Oranienburg gedeckt werden. Bahnhof und Bushaltestelle sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Immissionen	normale Belastung durch Verkehrsimmissionen																						
Erschließung	Das Grundstück liegt an der Neulöwenberger Straße, einer öffentlich gewidmeten Straße mit Bitumenfahrbahn, über die auch die Bundesstraße 167 führt. Beiderseits der durch Laubbäume und Grünstreifen gesäumten Fahrbahn sind auch befestigte Gehwege vorhanden. Die übrige Erschließung, wie z.B. für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon verläuft ebenfalls über diese Straße. Regenwasser wird örtlich versickert. Laut Bundesnetzagentur steht in dem Gebiet mit dem Bewertungsobjekt auch eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 100 Mbit/s für mehr als 95 % der Haushalte zur Verfügung.																						
Grenzverhältnisse	Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft eine Abwasserleitung vom Nachbarflurstück 36/7 über den Vorgartenbereich des Bewertungsgrundstücks, Flurstück 36/8 zum Nachbarflurstück 38/9 hin. Hinzu kommt, dass eine ca. 160 m ² große Teilfläche der rückseitig an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 36/3) vom Bewertungsgrundstück aus vertragslos mitgenutzt wird. Diese Teilfläche ist sogar mit eingezäunt und verfügt über eine Toranlage zur Ackerfläche hin. Sie ist zudem mit Schuppen überbaut und einem kreisrunden handelsüblichen Swimming-Pool aus dem Baumarkt bestanden.																						
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.																						
Beitrags- u. Abgabensituation	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Löwenberger Land vom 02. Juli 2025 ist der zu bewertende Grundbesitz stichtagsbezogen beitrags- und abgabefrei und es fallen auch in absehbarer Zeit keine Beiträge und Abgaben an.																						
Baugenehmigung etc.	Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung, Bauanzeige und Bauunterlagen geht der Unterzeichner davon aus, dass das Einfamilienwohnhaus den seinerzeit geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurde und somit bau- und planungsrechtlich zulässig ist. Dem hingegen liegt für den hinter dem Carport befindlichen beheizbaren Partyraum keine Baugenehmigung vor. Eine verbindliche Aussage hierzu kann nur im Rahmen der Prüfung eines Bauvorbescheides bzw. eines Bauantrages entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, die in der Landesbauordnung gesetzlich geregelt sind, getroffen werden. Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt dem Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde, der diese im Einvernehmen mit der Kommune (Gemeindet) erteilt. Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung ist eine derartige Architektenleistung jedenfalls nicht möglich. Insofern wurde der Partyraum im Rahmen der Wertermittlung auch nur als wertneutral in Ansatz gebracht.																						
Bauweise	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Konstruktionsart:</td> <td>Massivbau</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Gründung:</td> <td>Beton-Streifenfundamente B 15</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Umfassungswände:</td> <td>24 cm System Hebel, 11,5 cm Vollverklinkerung</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Innenwände:</td> <td>Mauerwerk, 11,5, 17, 5 und 24 cm dick</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Geschossdecke:</td> <td>VARIOPLUS-Spannbeton-Hohldecke VP 16,5 S über dem Erdgeschoss, Holzdecke im Dachgeschoss</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Dach:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Dachform • Konstruktion • Dacheindeckung • Dachentwässerung </td> <td>Satteldach mit Gaube Holz, Mittel-Pfetten-Dach, 42° DN beschichtete Betondachziegel Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Treppen:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppe • Bodentreppe </td> <td>Holztreppe, ½ gewandelt, Holzgeländer ausklappbare Bodentreppe aus Holz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Heizung:</td> <td>Zentralheizung (Gastherme); Plattenheizkörper; Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und in den Bädern</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Warmwasserversorgung:</td> <td>über Pufferspeicher</td> </tr> </table>	Konstruktionsart:	Massivbau	Gründung:	Beton-Streifenfundamente B 15	Umfassungswände:	24 cm System Hebel, 11,5 cm Vollverklinkerung	Innenwände:	Mauerwerk, 11,5, 17, 5 und 24 cm dick	Geschossdecke:	VARIOPLUS-Spannbeton-Hohldecke VP 16,5 S über dem Erdgeschoss, Holzdecke im Dachgeschoss	Dach:		<ul style="list-style-type: none"> • Dachform • Konstruktion • Dacheindeckung • Dachentwässerung 	Satteldach mit Gaube Holz, Mittel-Pfetten-Dach, 42° DN beschichtete Betondachziegel Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	Treppen:		<ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppe • Bodentreppe 	Holztreppe, ½ gewandelt, Holzgeländer ausklappbare Bodentreppe aus Holz	Heizung:	Zentralheizung (Gastherme); Plattenheizkörper; Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und in den Bädern	Warmwasserversorgung:	über Pufferspeicher
Konstruktionsart:	Massivbau																						
Gründung:	Beton-Streifenfundamente B 15																						
Umfassungswände:	24 cm System Hebel, 11,5 cm Vollverklinkerung																						
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5, 17, 5 und 24 cm dick																						
Geschossdecke:	VARIOPLUS-Spannbeton-Hohldecke VP 16,5 S über dem Erdgeschoss, Holzdecke im Dachgeschoss																						
Dach:																							
<ul style="list-style-type: none"> • Dachform • Konstruktion • Dacheindeckung • Dachentwässerung 	Satteldach mit Gaube Holz, Mittel-Pfetten-Dach, 42° DN beschichtete Betondachziegel Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech																						
Treppen:																							
<ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppe • Bodentreppe 	Holztreppe, ½ gewandelt, Holzgeländer ausklappbare Bodentreppe aus Holz																						
Heizung:	Zentralheizung (Gastherme); Plattenheizkörper; Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und in den Bädern																						
Warmwasserversorgung:	über Pufferspeicher																						
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Fußböden:</td> <td>verschiedene Beläge auf schwimmenden, Estrich, wie z.B. Fliesen, Vinyl o.ä., Teppichboden</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Wände und Decken:</td> <td>überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; tlw. Wandfliesen o.ä. in Küche und Bädern</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Fenster/Terrassentür :</td> <td>Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Alu-Jalousien</td> </tr> </table>	Fußböden:	verschiedene Beläge auf schwimmenden, Estrich, wie z.B. Fliesen, Vinyl o.ä., Teppichboden	Wände und Decken:	überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; tlw. Wandfliesen o.ä. in Küche und Bädern	Fenster/Terrassentür :	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Alu-Jalousien																
Fußböden:	verschiedene Beläge auf schwimmenden, Estrich, wie z.B. Fliesen, Vinyl o.ä., Teppichboden																						
Wände und Decken:	überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; tlw. Wandfliesen o.ä. in Küche und Bädern																						
Fenster/Terrassentür :	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Alu-Jalousien																						

Innentüren:	Füllungstüren aus Holzwerkstoffen o.ä. aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung
Hauseingangstür:	
Sanitär-Installation:	
	<ul style="list-style-type: none">• Duschbad im EG mit wandhängendem WC und Waschtisch• Wannenbad im DG mit wandhängendem WC und Waschtisch
Elektro-Installation:	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe

Energieausweis/-pass

Liegt nicht vor.

Bauliche Außenanlagen

Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas ; Entsorgungsleitung für Abwasser; Beregnungsanlage für die Grünflächen rd. ums Wohnhaus; befestigte Wege- und Freiflächen, befestigte Zufahrt zum Carport; straßenseitige Zaunanlage (vgl. Foto) mit einer mittels Fernsteuerung elektrisch betriebenen 2-flgl. Toranlage und separater Pforte, Teichanlage mit Pumpe; baumarktüblicher Swimmingpool ohne besondere Wertbeimessung.

Sonstige Anlagen

Sonstige wertrelevante Anlagen im Sinne des § 37 der ImmoWertV, die erheblich vom Üblichen abweichen, bestehen nicht.