

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des ehemaligen Elsenhofs, einem ehemals landwirtschaftlich genutzten
Dreiseitenhof in D-16798 Fürstenberg/Havel OT Altthymen, Altthyrer Dorfstraße 11



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 12. Januar 2026 geschätzt auf
rd. 181.000,00 €.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den, einer Eigentümergemeinschaft gehörenden *Elsenhof*, einem ehemaligen Dreiseitenhof, der mit einem teilunterkellerten Vierfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und giebelseitigen Anbauten (rd. 428 m² WF) sowie Nebengebäuden, wie Scheune (rd. 497 m²) und einem als Garagengebäude umgenutzten Stallgebäude mit Garagenanbau (insgesamt 5 SP) bebaut ist. Insofern steht auch die Wohnungsnutzung im Vordergrund.

Grundstücksgröße

4.502 m²

Großräumige Lage

weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg, unweit der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern; Landkreis Oberhavel; Stadt Fürstenberg/Havel (rd. 3.900 Einwohner ohne Ortsteile); Ortsteil Altthymen (rd. 100 Einwohner)

Kleinräumige Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Mitte des Ortsteils Althymen in einer wald- und seenreichen Umgebung. Die Entfernung zur Kernstadt Fürstenberg/Havel beträgt etwa 8 km. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechendem Nebengelass in offener Bauweise sowie die Kirchenruine mit offenem Dach und der Friedhof vorhanden.	
Verkehrsanbindung	Bushaltestelle mit Verbindung zur Kernstadt in fußläufiger Entfernung; ca. 9 km bis zum Bahnhof von Fürstenberg/Havel an der Strecke Berlin-Rostock/Stralsund; Bundesstraße 96 ca. 7 km und Landesstraße 15 ca. 5 km entfernt.	
Infrastruktur	Althymen verfügt über keine Versorgungs- und kommunalen Einrichtungen. Eine Grundschule und eine Freie Naturschule, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind aber in der Kernstadt vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Oranienburg oder in Neustrelitz gedeckt werden.	
Immissionen	keine	
Erschließung	Das Grundstück liegt an der mit Bitumen befestigten Dorfstraße und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft auch die Erschließung für Strom und Wasser über diese Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über eine Ausfahrgrube.	
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung nur im Bereich des als Garagengebäude umgenutzten Stallgebäudes.	
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.	
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt	
Abgabenrechtlicher Zustand	Es gibt keinen Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstünden bzw. zu erwarten waren.	
Kurzbeschreibung MFH	freistehendes Mehrfamilienhaus mit 4 WE, Dachgeschoss ausgebaut, teilunterkellert; eingeschossige Anbauten an beiden Giebeln; Baujahr 1916, Mod. und DG-Ausbau 1997/98	
Bauweise	Konstruktionsart: Gründung: Kellerwände: Umfassungswände: Innenwände: Geschossdecken: Dach: • Dachform • Konstruktion • Dacheindeckung • Dachentwässerung Treppen: • Kellerinnentreppe • Geschosstreppe • Bodentreppe	Massivbau Streifenfundamente aus Bruch-/Feldstein Ziegel- und/oder Bruch- bzw. Feldsteinmauerwerk Ziegelmauerwerk 45 cm dick im EG; 24 cm und 30 cm dick im DG, ein Anbau tlw. Holzfachwerk Ziegelmauerwerk im Erdgeschoss und im wesentlichen Trockenbau im Dachraum Holzbalken- und Kappendecke über dem Keller, ansonsten Holzbalkendecke mit Lehmstaken über dem EG und Deckenbekleidungen an Holzsparschalung mit aufliegender Dämmung, Mineralwolle Satteldach mit Gauben; Anbauten flach geneigte Walmdächer zimmermannsmäßiger Holzabbund Betondachsteine; Anbauten Bitumenbahnen bzw. Profilblechplatten Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff und Zinkblech Stahlkonstruktion Holzeinschubtreppe ausklappbare Bodentreppe aus Holz

Heizung:	je Haushälfte eine Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper, Kunststofftanks für die Heizöllagerung im Keller; vereinzelt auch noch zusätzlich Kaminöfen und Kachelofenluftheizungen
Warmwasserversorgung:	dezentral

Insgesamt handelt es sich um eine baujahresübliche Mauerwerksbauweise.

**Wesentliche
Ausstattungsmerkmale**

Fußböden:	verschiedene Beläge, z.B. Ziegelflachschiebt im KG; ansonsten Holzdielen, Laminat, Fliesen und Teppichböden
Wände und Decken:	überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung 1997 im DG und 2015 im EG neu; Holzeinfachfenster aus der Vorwendezeit
Innentüren:	einfache Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen
Hauseingangstür:	Holz straßenseitig noch aus dem Baujahr
Sanitär-Installation:	Wannen- und/oder Duschbäder, WC, Waschbecken bzw. Waschtisch, überwiegend modernisiert
Elektro-Installation:	technisch überaltert, Alu- und Kupferleitungen, wenige Steckdosen und Schalter,

Energieausweis/-pass

liegt nicht vor

Scheune

Ziegelbau mit Satteldach, Baujahr geschätzt um 1916. Im mittleren Teil der Scheune wurde in 2008 ein mittels Kamin beheizbarer Versammlungsraum mit Dusche und WC für Jäger geschaffen. Eine gewerbliche Nutzung erfolgt nicht. Die übrigen Räume im Erdgeschoss und Teile der Dachraumes werden von den Mitteigentümern für Lagerzwecke genutzt. Lt. vorliegender Bauzustandsbeurteilung ist mittelfristig eine umfangreiche Ertüchtigung des Dachstuhles erforderlich.

Garagegebäude mit Anbau

Ehemaliges Stallgebäude, Ziegelbau mit Satteldach; ursprüngliches Baujahr geschätzt auf 1916, Dachraum genutzt zu Lagerzwecken; Einzelgarage als Anbau am Westgiebel, Baujahr vor 1990, Bedachungen mittels Wellasbestplatten; insgesamt 5 Garagenstellplätze. Ernorder Reparaturstau insbesondere wegen Feuchteschäden und Schäden an den Holzbauteilen des Daches und der Decken.