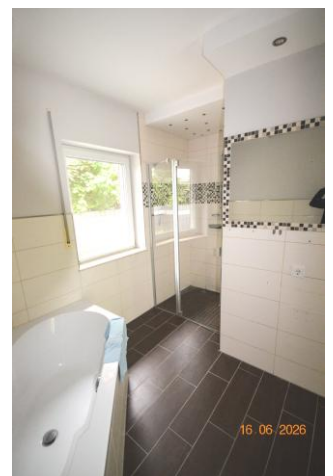


Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in
D-17291 Gramzow OT Lützlów



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 26. Juni 2026 geschätzt auf
rd. 256.000,00 €.

Bewertungsobjekt	Wohngrundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 2015) bebaut ist. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt rd. 84 m ² .
Katerangaben	Flurstück 352, Flur 4, Gemarkung Lützlów, Größe 700 m ²
Großräumige Lage	Nordosten des Landes Brandenburg; Landkreis Uckermark; Gemeinde Gramzow; OT Lützlów
Kleinräumige Lage	Der Ortsteil Lützlów liegt in einer idyllischen Naturlandschaft mit Park- und Grünlandflächen sowie am Lützlówer See mit großer Badestelle. Der Hauptort Gramzow liegt nur etwa 4 km entfernt.
Verkehrsanbindung	Lützlów ist ausschließlich über den Regionalbusverkehr angebunden. Ansonsten ist Lützlów durch die günstige Lage zur Autobahn A11 und der Bundesstraße B198 mit dem Auto gut zu erreichen. Lützlów liegt z.B. nur etwa 7 km von der Bundesautobahn A11 (Berlin – Stettin) Anschlussstelle Gramzow entfernt.
Infrastruktur	Der Ortsteil Lützlów ist ein kleines Dorf mit etwa 350 Einwohnern im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg, die vom Amt Gramzow verwaltet wird. Lützlów verfügt über keine nennenswerten ländlichen Versorgungs- und kommunalen Einrichtungen. Eine

Grundschulen, Kita, Hort sowie medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind aber in der Kerngemeinde Gramzow vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der etwa 20 km entfernt liegenden Kreisstadt Prenzlau gedeckt werden.

Immissionen	keine																												
Erschließung	Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Laut Auskunft beim Ortstermin verläuft die übrige Erschließung für Gas, Strom, Wasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über eine Ausfahrgrube (ca. 7 m³).																												
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.																												
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt																												
Darstellung im FNP																													
Abgabenrechtlicher Zustand	Es gibt keinen Hinweis, dass stichtagsbezogen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstünden bzw. zu erwarten waren.																												
Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus (Art Walmdachbungalow), eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nur eingeschränkt für Lager- und Revisionszwecke nutzbar, überdachte Terrasse																												
Energetische Eigenschaften	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird aber davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften dem Baujahr des Gebäudes entsprechen und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.																												
Außenansicht	Putzfassade, gestrichen																												
Bauweise	<table> <tr> <td>Konstruktionsart:</td><td>Massivbau</td></tr> <tr> <td>Gründung:</td><td>armierte Bodenplatte auf Beton-Streifenfundamenten</td></tr> <tr> <td>Umfassungswände:</td><td>Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)</td></tr> <tr> <td>Innenwände:</td><td>Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)</td></tr> <tr> <td>Geschossdecke:</td><td>Holzbalkendecke mit Einschub (u.-a. Zellulose-Einblasdämmung)</td></tr> <tr> <td>Dach:</td><td></td></tr> <tr> <td>• Dachform</td><td>Walmdach</td></tr> <tr> <td>• Konstruktion</td><td>Holz-Bohlenbinder</td></tr> <tr> <td>• Dacheindeckung</td><td>Ton-Flachdachziegel, engobiert</td></tr> <tr> <td>• Dachentwässerung</td><td>Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech</td></tr> <tr> <td>Treppen:</td><td></td></tr> <tr> <td>• Bodentreppe</td><td>ausklappbare Bodentreppe aus Holz</td></tr> <tr> <td>Heizung:</td><td>Gastherme von Viessmann, Plattenheizkörper im Schlaf- und Kinderzimmer, ansonsten generell Fußbodenheizung über Heizung</td></tr> <tr> <td>Warmwasserversorgung:</td><td></td></tr> </table> Insgesamt handelt es sich um eine baujahresübliche, solide Mauerwerksbauweise.	Konstruktionsart:	Massivbau	Gründung:	armierte Bodenplatte auf Beton-Streifenfundamenten	Umfassungswände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)	Innenwände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)	Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit Einschub (u.-a. Zellulose-Einblasdämmung)	Dach:		• Dachform	Walmdach	• Konstruktion	Holz-Bohlenbinder	• Dacheindeckung	Ton-Flachdachziegel, engobiert	• Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	Treppen:		• Bodentreppe	ausklappbare Bodentreppe aus Holz	Heizung:	Gastherme von Viessmann, Plattenheizkörper im Schlaf- und Kinderzimmer, ansonsten generell Fußbodenheizung über Heizung	Warmwasserversorgung:	
Konstruktionsart:	Massivbau																												
Gründung:	armierte Bodenplatte auf Beton-Streifenfundamenten																												
Umfassungswände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)																												
Innenwände:	Mauerwerk (Porenbeton-Planelemente in DBM)																												
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit Einschub (u.-a. Zellulose-Einblasdämmung)																												
Dach:																													
• Dachform	Walmdach																												
• Konstruktion	Holz-Bohlenbinder																												
• Dacheindeckung	Ton-Flachdachziegel, engobiert																												
• Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech																												
Treppen:																													
• Bodentreppe	ausklappbare Bodentreppe aus Holz																												
Heizung:	Gastherme von Viessmann, Plattenheizkörper im Schlaf- und Kinderzimmer, ansonsten generell Fußbodenheizung über Heizung																												
Warmwasserversorgung:																													
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	<table> <tr> <td>Fußböden:</td><td>Laminat und Fliesen im EG, tlw. OSB-Platten im Dachraum</td></tr> <tr> <td>Wände und Decken:</td><td>verputzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen</td></tr> <tr> <td>Fenster/ Terrassentür/-en:</td><td>Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Jalousien manuell, nur Terrassentür elektrisch betrieben</td></tr> <tr> <td>Innentüren:</td><td>normale Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen</td></tr> <tr> <td>Hauseingangstür:</td><td>aus Kunststoff mit Glasausschnitt</td></tr> <tr> <td>Sanitär-Installation:</td><td>Bad im EG mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC, Wandflächen ringsum</td></tr> <tr> <td></td><td>½ hoch gefliest</td></tr> <tr> <td>Elektro-Installation:</td><td>dem Baujahr entsprechende Ausführung</td></tr> </table>	Fußböden:	Laminat und Fliesen im EG, tlw. OSB-Platten im Dachraum	Wände und Decken:	verputzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen	Fenster/ Terrassentür/-en:	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Jalousien manuell, nur Terrassentür elektrisch betrieben	Innentüren:	normale Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen	Hauseingangstür:	aus Kunststoff mit Glasausschnitt	Sanitär-Installation:	Bad im EG mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC, Wandflächen ringsum		½ hoch gefliest	Elektro-Installation:	dem Baujahr entsprechende Ausführung												
Fußböden:	Laminat und Fliesen im EG, tlw. OSB-Platten im Dachraum																												
Wände und Decken:	verputzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen																												
Fenster/ Terrassentür/-en:	Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; Jalousien manuell, nur Terrassentür elektrisch betrieben																												
Innentüren:	normale Füllungstüren aus Holz und/oder Holzwerkstoffen																												
Hauseingangstür:	aus Kunststoff mit Glasausschnitt																												
Sanitär-Installation:	Bad im EG mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC, Wandflächen ringsum																												
	½ hoch gefliest																												
Elektro-Installation:	dem Baujahr entsprechende Ausführung																												

Es handelt sich im Wesentlichen um einen mittleren bis tlw. gehobenen Ausstattungsstandard im Sinne der anzuwendenden Wertermittlungsvorschriften.

Bauliche Außenanlagen

- Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas
- Ausfahrgrube mit ca. 7 m³ Fassungsvermögen lt. Angabe beim Ortstermin
- Mittels Betonverbundpflaster befestigte Zufahrt und Stellplatzfläche
- Wegebefestigungen am Wohnhaus wie vor
- Stützmauern
- schmiedeeiserner Vorgartenzaun mit elektrisch betriebenen Schiebetor
- weitere Einfriedungen, wie z.B. Maschendrahtzaun
- kleine Holzunterstände für Brennholz usw.