

Kurzexposé

Geschäfts-Nr. 41 K 43/22



Straßenansicht -Erich-Böhmke-Straße-



Straßenansicht -Wiesenstraße-

Anschrift

17489 Greifswald, Erich-Böhmke-Straße 32

Bewertungsobjekt

Wohnhausgrundstück in Ecklage; Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (teilausgebaut), errichtet in monolithischer Bauweise

Baujahr

1874

baulicher Zustand

Das einst großzügig errichtete Wohnhaus befindet sich in einem ruinösen Bauzustand mit in Teilen originaler Substanz z.B. an Türen, Dielenböden, Treppen. Das Objekt ist nunmehr leerstehend und in einem nicht vermietbaren Zustand. Die Gebäudeausstattung ist veraltet und als nicht mehr funktionsgerecht einzustufen. Instandhaltungsrückstau ist in allen Gebäudebereichen vorzufinden. Auch dringend erforderliche Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wurden vernachlässigt. Das Gebäude ist technisch und wirtschaftlich verbraucht. In diesem Zusammenhang ist unter wirtschaftlichen Aspekten abzuwägen, inwieweit das Gebäude einer durchgängigen Sanierung/ Kernsanierung zu unterziehen ist. Hierbei ist aufgrund des schlechten baulichen Erhaltungszustandes auch von einem Sanierungsbedarf an tragenden Holzbauteilen auszugehen. Ableitend aus der Bauweise wird eingeschätzt, dass eine allumfassende Anpassung an heutige Anforderungen des Wärme- und Feuchteschutzes nicht möglich ist. Konstruktive Wärmebrücken verbleiben. Der vorhandene Grundriss, insbesondere im Erdgeschoss, erschwert zudem die Einordnung in sich abgeschlossener Wohnungen; mögliche Grundrisslösungen lediglich mittels Durchgangszimmer realisierbar. Hier sollen zudem die Anforderungen an Wohnungstrennwände nicht unerwähnt bleiben. Denkbar wäre die Nutzung ggf. als Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bzw. Mehrgenerationshaus.

Wohn-/Nutzfläche

ca. 360 m² als mögliche Wohn-/Nutzfläche verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Die Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen aus der BGF unter Verwendung eines Umrechnungsfaktors (1m²WF:1m²BGF lt. NHK) überschlägig ermittelt)

Grundstücksgröße

300 m²

Ertrags-/ Nutzungssituation

leerstehend; zuletzt Eigennutzung, derzeit in nicht vermietbaren Zustand

Erschließung

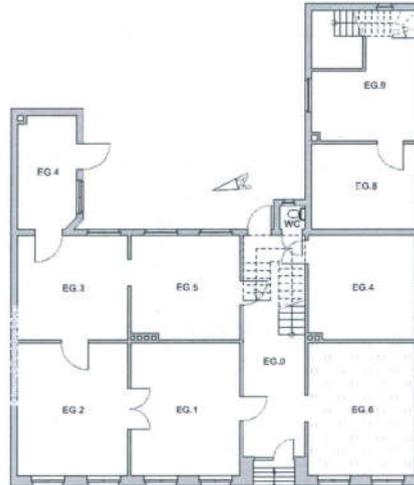
ortsübliche Erschließung, Anliegerstraße mit Zielverkehr

Besonderheiten

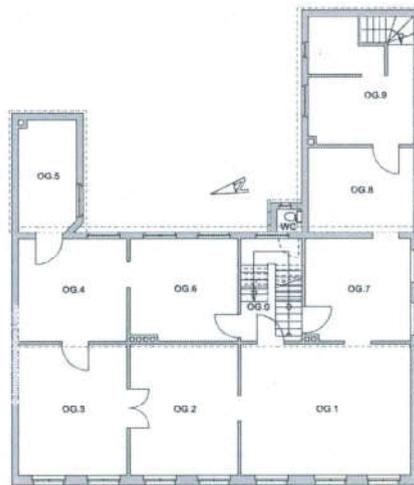
Lage im Sanierungsgebiet sowie innerhalb des Geltungsber
eichs der Erhaltungssatzung -Fleischervorstadt-

Übersichtsgrundrisse (Skizze)

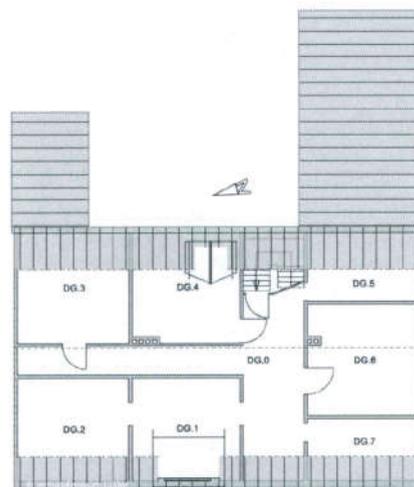
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Verkehrswert/
Marktwert**

**zum Stichtag 08.12.2023
89.000,00 €**