

KURZEXPOSE

Geschäftsnummer 513 K 11/13

Wertermittlungsobjekt:

24 unbebaute land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flurstücke
in 17375 Grambin, u.a. westlich vom Rosenberg und
3 Flurstücke, bebaut mit einem leerstehenden denkmalgeschützten Wohnhaus (4 WE)
und Nebengebäude in 17375 Grambin, Neue Straße 27
eingetragen im Grundbuch von Grambin, Blatt 87, lfd. Nr. 2, 6, 8, 9, 10, 11, 12;
Gemarkung Jädkemühl-Forst, Flur 3, Flurstücke 4/4, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 4/14, 4/16,
4/17, 4/18, 4/19, 4/20
Gemarkung Grambin, Flur 1, Flurstücke 84, 85, 89 und 115;
Flur 2, Flurstücke 3, 42, 43, 44, 130, 186, 187, 188, 332 und 348



Kurzbeschreibung:

Bewertet werden 24 unbebaute, land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flurstücke, sowie 3 Flurstücke, bebaut mit einem leerstehenden, denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus (4 WE) mit Nebengebäude. Die Flurstücke befinden sich in Grambin.

Grambin ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns (Deutschland). Die Gemeinde hat ca. 440 Einwohner und wird vom Amt „Am Stettiner Haff“ mit Sitz in Eggesin verwaltet. Der Urlauberort Grambin liegt am Südufer des Stettiner Haffs und am Rande der Ueckermünder Heide. Nahe Grambin mündet die Zarow, die einen Teil der Friedländer Großen Wiese entwässert, in das Haff. Die ehemalige Kreisstadt Ueckermünde ist nur drei Kilometer entfernt. Die beiden Nachbargemeinden von Grambin sind Ueckermünde im Südosten und Mönkebude im Westen.

Der Tourismus spielt in der Gemeinde eine große Rolle (kommunaler Campingpark, öffentliche Badestelle). Darüber hinaus hat die Umgebung von Grambin für Naturfreunde viel zu bieten: ausgedehnte, wildreiche Waldgebiete, Wiesen und Angelgewässer. Das Gebiet ist durch ein Rad- und Wanderwegenetz gut erschlossen. Im Ort selbst findet man noch über 200 Jahre alte reetgedeckte Fachwerkhäuser. Ursprünglich eine wendische Ortsanlage, wurde Grambin 1451 erstmals in einer Urkunde erwähnt. Der Fischerort wurde 1618 als Grammi in einer pommer-schen Landkarte geführt. Von 1648 bis 1720 war Grambin mit dem sogenannten Alt-Vorpommern schwedisch. Nach dem Dreißigjährigen Krieg hatte das Dorf noch zwei Bauern-stellen und drei Kossäten. Der Ort Grambin liegt an der Kreisstraße UER 31 von Ueckermünde nach Ducherow. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Ueckermünde ca. 3 km, Ducherow ca. 15 km und Neubrandenburg mit ca. 65 km. Die Entfernung nach Pasewalk beträgt 40 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 220 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 20 in südliche und nördliche Richtung sind es ca. 45 min (Richtung Berlin- Lübeck). Der Ueckermün-der Regionalbahnhof ist 4 km entfernt.

Das Wohnhaus in der Neuen Straße 27 in 17375 Grambin wurde 1926 (entsprechend der Bau-typologie, der Fassadenbeschriftung und der Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin) errichtet. Das II-geschossige, vollständig unterkellerte Wohnhaus (4 WE) weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 292 m² im Erd- und Dachgeschoss aus. In den letzten Jahren wurden keine durchgrei-fenden und wertsteigernden Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude befindet sich in ei-nem einfachen, wirtschaftlich überalterten Zustand mit überdurchschnittlichen Unterhaltungsbe-sonderheiten, Baumängeln und Bauschäden. Es besteht sanierungsbedingter Unterhaltungs-stau. Eine wesentliche Verlängerung der Restnutzungsdauer wird nicht durch einzelne Maß-nahmen, sondern erst durch umfassende und durchgreifende wirtschaftlich vernünftige Maß-nahmen erreicht. Bei der Objektbesichtigung wurden u.a. lokale Feuchtigkeitsschäden (nicht vorhandene oder nicht funktionsfähige lokale und vertikale Mauerwerksabdichtung), Putz- und Fassadenschäden, lokaler Befall von tierischen Schädlingen im Dachtragwerk, veraltete oder defekte Einzelbauteile, Versorgungsleitungen über Putz festgestellt. Teilweise kann Einsturzge-fahr bestehen!

Sämtliche technische Ausbaugewerke (Heizung, Elektro, Sanitär, Wand-, Decken- und Boden-belege, Türen und Fenster) sind zu erneuern. Die Gebäudehülle (Dach, Kellerdecke, oberste Geschossdecke, Außenwände) sind zu sanieren und den Vorgaben des GEG anzupassen. Zur nachhaltigen Nutzung sollte die Grundrisslösung überdacht werden und die Unterhaltungsbe-sonderheiten müssen beseitigt werden.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren, un bebauten Grundstücke in 17375 Grambin

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grambin	1	84	7.660 m ²
Grambin	1	115	5.106 m ²
Grambin	2	42	4.225 m ²
Grambin	2	43	157 m ²
Grambin	2	44	3.896 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grambin	2	3	2.649 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jädkemühl-Forst	3	4/9	13.821 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/18	206 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/13	13.839 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/14	154 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jädkemühl-Forst	3	4/19	69 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/8	4.517 m ²
Grambin	1	89	10.213 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grambin	1	85	2.553 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/4	13.926 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/7	4.365 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/20	72 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jädkemühl-Forst	3	4/11	8.818 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/16	121 m ²

Grundbuch	Blatt		
Grambin	87	Lfd. Nr. 12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grambin	2	186	127 m ²
Grambin	2	130	2.513 m ²
Grambin	2	187	1.749 m ²
Grambin	2	188	465 m ²
Grambin	2	332	2.550 m ²
Grambin	2	348	3.100 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/17	183 m ²
Jädkemühl-Forst	3	4/10	13.833 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.01.2024 mit

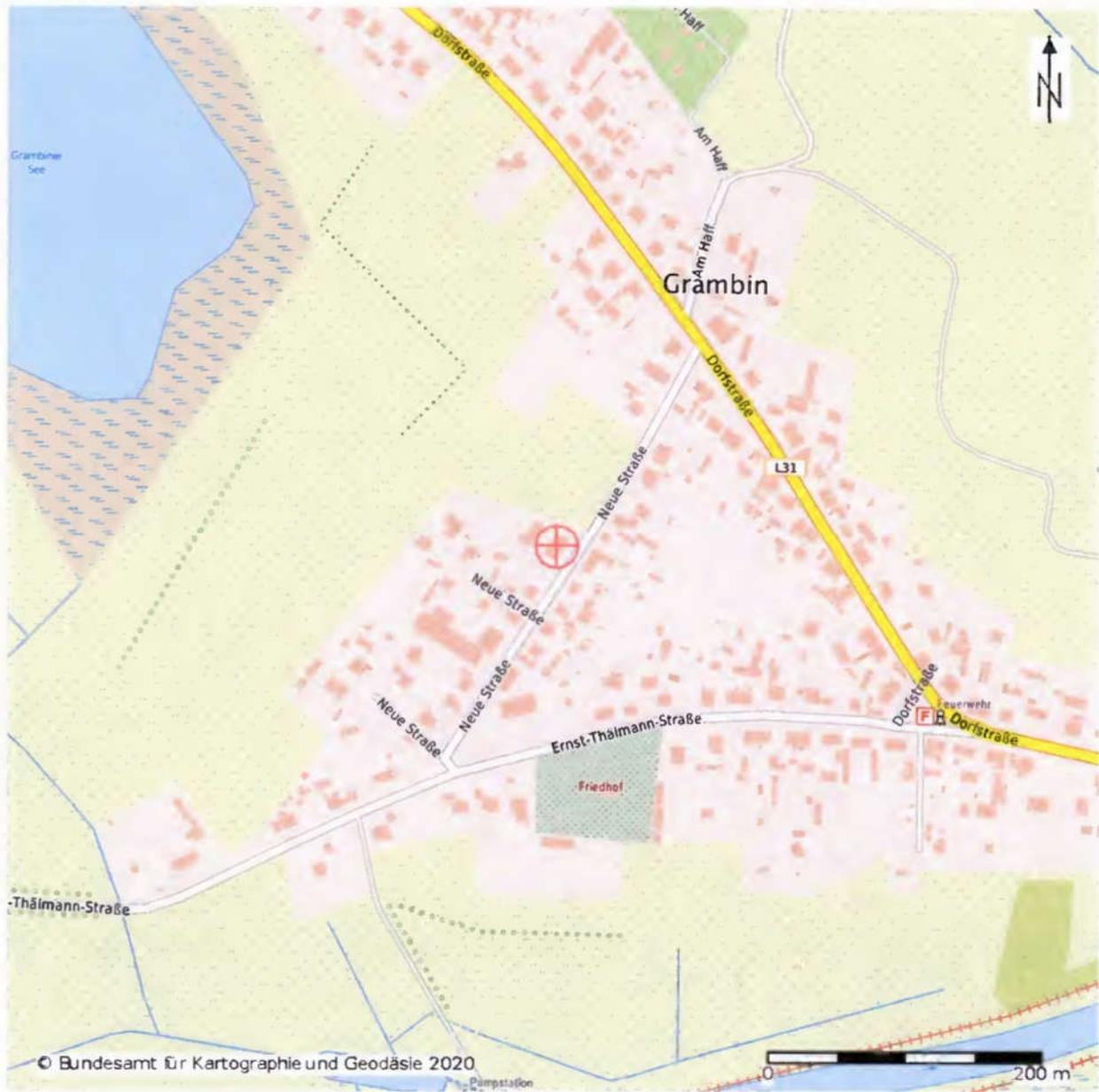
207.490,00 €

in Worten: Zweihundertsiebentausendvierhundertneunzig Euro

geschätzt.



Übersichtskarte mit der Gemeinde Grambin



detaillierter Stadtplan der Gemeinde Grambin – Neue Straße 27