

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 14/25

Wertermittlungsobjekt:

mit einem Wohnhaus (3 Ferienwohnungen) mit Bungalow (1 Ferienwohnung) und
Nebengebäude bebaute Grundstück
in 17373 Ueckermünde OT Bellin, Dorfstraße 25;
im Grundbuch von Bellin, Blatt 2266, lfd. Nr. 1
Gemarkung Bellin, Flur 1, Flurstück 132/4 mit 1.035 m² und Flurstück 132/3 mit 16 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 1.051 m² in Ueckermünde, Ortsteil Bellin. Der Ort Ueckermünde ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns (Deutschland). Das offiziell anerkannte Seebad hat ca. 8.400 Einwohner und ist eines der 18 Mittelzentren des Landes. Die amtsfreie Hafenstadt liegt an der Mündung der Uecker in das Stettiner Haff. Zur Stadt Seebad Ueckermünde gehören die Ortsteile Bellin und Berndshof. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Torgelow ca. 8 km und Neubrandenburg mit ca. 70 km. Die Entfernung nach Pasewalk beträgt 35 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 220 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 20 in südliche und nördliche Richtung sind es ca. 40 min (Richtung Berlin - Lübeck). Der Ueckermünder Regionalbahnhof liegt östlich des Zentrums von Ueckermünde und ist fußläufig zu erreichen.

Das bebaute Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken und befindet sich im Ortsteil Bellin, direkt an der L 31 - ca. 5 km östlich des unmittelbaren Altstadtzentrums der Stadt Ueckermünde. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Krankenhaus, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Ueckermünde.

Das Wohnhaus mit 3 FeWo wurde um 1920 errichtet. In den letzten Jahren (nach 2000, überwiegend um 2020) erfolgten folgende werterhaltende oder wertsteigernde Modernisierungen und Sanierungen: u.a. Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsanlage und der Elektroanlage, Erneuerung der Sanitäreinrichtungen und der Wand-, Decken- und Bodenbelege, tlw. Dacheindeckung, Innentürenaustausch, Fassadengestaltung. Es sind insgesamt 3 Wohnungen mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 225 m² vorhanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden baujahrestypische Gebrauchsspuren, lokale Feuchtigkeitsschäden und vereinzelte Schäden an der Biberschwanzdacheindeckung festgestellt, welche im Rahmen der Instandhaltung beseitigt werden. Zur nachhaltigen Gebäudenutzung sollte die Gebäudehülle (Außenwände) an die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes – GEG angepasst werden. Die Heizungsanlage (Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt) muss überprüft und kann optimiert werden (u.a. Solarthermie).

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Gebäude. Nordwestlich des Wohnhauses ist ein Bungalow (eine FeWo) mit Garagenanbau und Überdachung vorhanden. Das eingeschossige Gebäude wurde nicht unterkellert, massiv errichtet und in den letzten Jahren umfassend saniert. Im Bungalow ist eine FeWo mit ca. 42,8 m² Wohnfläche, bestehend aus einem Wohnraum, Flur, Wohnküche und Bad (Dusche, WC, Waschbecken). Das Gebäude verfügt über Kunststofffenster, Putzfassade und das Pultdach wurde mit Bitumenbahnen auf einer Vollholzschalung eingedeckt. Östlich des Wohnhauses befindet sich ein I- und II geschossiges Nebengebäude (ehemalige Fleischerei), vermutlich aus dem Jahr 1920. Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert und war nicht vollständig zugänglich. Die Außenwände wurden mit Sichtziegelmauerwerk errichtet, tlw. verputzt und die Pultdächer mit Bitumenbahnen eingedeckt. Die ehemalige Fleischerei mit Anbau ist baulich und wirtschaftlich überaltert.

Das Bewertungsobjekt, Wohnhaus mit 3 FeWo und Bungalow mit einer FeWo wird derzeit nicht vermietet. Zum Bewertungsstichtag waren alle 4 Ferienwohnungen leerstehend. Es werden keine monatliche Mieteinnahmen erzielt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus (3 FeWo) mit Bungalow (1 FeWo) mit Garagenanbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in 17373 Ueckermünde/OT Bellin, Dorfstraße 25

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Ueckermünde	2266	lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bellin	1	132/4	1.035 m ²
Bellin	1	132/3	16 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit

306.000,00 €

in Worten: Dreihundertsechstausend Euro

geschätzt.

