

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 16/25

Wertermittlungsobjekt:

mit einem leerstehenden Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 17309 Jatznick, Groß Spiegelberg 45;
im Grundbuch von Klein Luckow, Blatt 328, lfd. Nr. 1;

Gemarkung Groß Spiegelberg, Flur 3, Flurstück 60 mit 1.759 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 1.759 m² in Groß Spiegelberg, einem Ortsteil von Jatznick. Löcknitz. **Groß Spiegelberg** ist ein ländlich geprägter Ortsteil im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Der Ort liegt im Nordosten Deutschlands, südwestlich des Gemeindezentrums Jatznick, in einer überwiegend ebenen bis leicht wellige Landschaft der vorpommerschen Moränengebiete. Groß Spiegelberg befindet sich im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und ausgedehnten Waldgebieten, die zur Ueckermünder Heide und zu den Brohmer Bergen gehören. Jatznick hat ca. 2.100 Einwohner und 7 Ortsteile, u.a. Groß Spiegelberg. Die Umgebung ist dünn besiedelt und durch kleine Dörfer, Wälder, Wiesen und einzelne Seen geprägt. Größere Städte der Region sind Pasewalk im Südosten sowie Ueckermünde an der Ostseeküste im Norden. Über regionale Straßen ist der Ort an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; über Pasewalk bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung Ostsee, Polen und Berlin. Die nächstgelegenen Orte sind Pasewalk mit ca. 10 km, Strasburg ca. 15 km und zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 220 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 20 in südliche und nördliche Richtung sind es ca. 10 min (Richtung Berlin- Lübeck). Der Jatznicker Regionalbahnhof ist 5 km und der Pasewalker Bahnhof ist ca. 10 km entfernt.

Das bebaute Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück und befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum des Ortes Groß Spiegelberg, südlich der Kirche/Friedhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Jatznick und Pasewalk; die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen

Das leerstehende Einfamilienwohnhaus wurde um 1842 errichtet. Das I - geschossige, teilunterkellerte Wohnhaus mit Anbau mit ca. 73 m² Wohnfläche im Erdgeschoss wurde selbstgenutzt und nicht vermietet. In den letzten Jahren erfolgten folgende Modernisierungen: u.a. Erneuerung des Elektrohausanschlusses und tlw. der Elektroanlage. Auf Grund des Baujahres, des baulichen Zustandes und der überwiegend unterlassenen Modernisierungen befindet sich das wirtschaftlich überalterte Gebäude in einem einfachen Zustand mit Unterhaltungsbesonderheiten, Baumängeln und Bauschäden: u.a. wurden veraltete Einzelbauteile, Fassadenschäden, Gebrauchsspuren, lokale Feuchtigkeitsschäden, versotteter Schornstein vorgefunden. Die Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Keller- und oberste Geschossdecke) entspricht nicht den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz. Die technischen Ausbaugewerke (u.a. Heizung, Sanitär, Türen, Fenster, Wand-, Decken- und Bodenbelege, tlw. Elektroanlage) sind kurzfristig zu erneuern und den heutigen Anforderungen anzupassen. Die Grundrisslösung, u.a. vollständiger Dachgeschossausbau kann verbessert werden. Zur nachhaltigen Gebäudenutzung sind sämtliche Unterhaltungsbesonderheiten und Baumängel zu beseitigen!

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **36.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem leerstehenden Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 17309 Jatznick, Groß Spiegelberg 45

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
<i>Klein Luckow</i>	328	<i>lfd. Nr. 1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Groß Spiegelberg</i>	3	60	1.759 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit

36.600,00 €

in Worten: Sechsendreißigtausendsechshundert Euro

geschätzt!

