

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 2/23

Wertermittlungsobjekt:

Wohngrundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden
in 17328 Penkun/OT Radewitz, Zur Autobahn 13
im Grundbuch von Penkun, Blatt 895, lfd. Nr. 2;
Gemarkung Radewitz, Flur 101, Flurstück 136 mit 3.141 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit einer Fläche von 3.141 m², bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden.

Die Stadt **Penkun** mit ca. 1.800 Einwohnern die kleinste Stadt in Mecklenburg-Vorpommern und befindet sich im Südosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Penkun wurde 1240 erstmals als Dorf urkundlich erwähnt. Vorher existierte dort eine slawische Siedlungsstätte, umgeben von Burgwällen. Der Ort Penkun liegt etwa in der Mitte des Dreiecks Prenzlau-Stettin-Schwedt. Die Stadt wird von sieben Seen umgeben, die in einer Senke zwischen zwei Endmoränenzügen liegen, die zur Randow und zum Landgraben hinabfallen. Das Gebiet um Penkun wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Stadt Penkun gehören die Ortsteile Büssow, Grünz, Kirchenfeld, **Radewitz**, Sommersdorf, Neuhof, Storkow, Wollin und Friedefeld. Die Verkehrslage von Penkun ist gut (Autobahn, Bundesstraße), wobei es keinen Bahnanschluss gibt. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Stettin ca. 20 km (Polen) und Neubrandenburg mit ca. 100 km. Die Entfernung nach Pasewalk beträgt 40 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 250 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 11, in alle Richtungen, sind es ca. 5 min (Richtung Stettin, Berlin, Lübeck). Ein Regionalbahnhof befindet sich in Löcknitz und in Tantow.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Radewitz, westlich von Penkun, südlich der Autobahn A 11 und südlich der Randow; Die Entfernung nach Penkun beträgt ca. 4 km. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Penkun, Schmölln, Löcknitz oder Prenzlau; Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde um 1956 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft des Eigentümers) errichtet. Das I-geschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus mit Anbau weist eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 199 m² im Erd- und Dachgeschoss aus. Des Weiteren sind zwei Schlafböden mit ca. 24 m² im offenen Dachboden und eine ca. 84 m² große Garage im Erdgeschoss vorhanden. Folgende Modernisierungen und vollständige Sanierungen wurden um 2014 durchgeführt: u.a. Austausch der Heizungsanlage, Erneuerung der Elektroanlage, Fenster- und Türenaustausch, Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dachneueindeckung, Badsanierungen, Fassadendämmung und Fassadengestaltung. Bei der Objektbeurteilung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. ein Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich noch in der Ausbaustufe und muss fertiggestellt werden. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und ist für die Nutzung als Einfamilienwohnhaus geeignet! Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Nebengebäude. Nördlich des Wohnhauses mit Anbau befindet sich ein Lageranbau mit Dachterrasse, sowie die Konstruktion für 3 Garagen mit Lager. Für diesen Gebäudebestand (nördlicher Wohnhausanbau mit Lager und Terrasse und die Nebengebäude) liegt keine Baugenehmigung vor (das Baugenehmigungsverfahren wurde nicht beendet). Nach Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauverwaltung wurde ein Bauantrag gestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ist die bauliche Legalität derzeit nicht gegeben und es erfolgt keine Bewertung des nördlichen Wohnhausanbaus mit Lager, der Terrasse und der Nebengebäudekonstruktion. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald kann das ordnungsbehördliche Verfahren mit der Einreichung prüfungs- und genehmigungsfähiger Bauantragsunterlagen beendet werden.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17328 Penkun/OT Radewitz, Zur Autobahn 13

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------------|------------|-------------------|----------------------------|
| Grundbuch | Blatt | | |
| <i>Penkun</i> | <i>895</i> | <i>lfd. Nr. 1</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Radewitz</i> | <i>101</i> | <i>136</i> | <i>3.141 m²</i> |

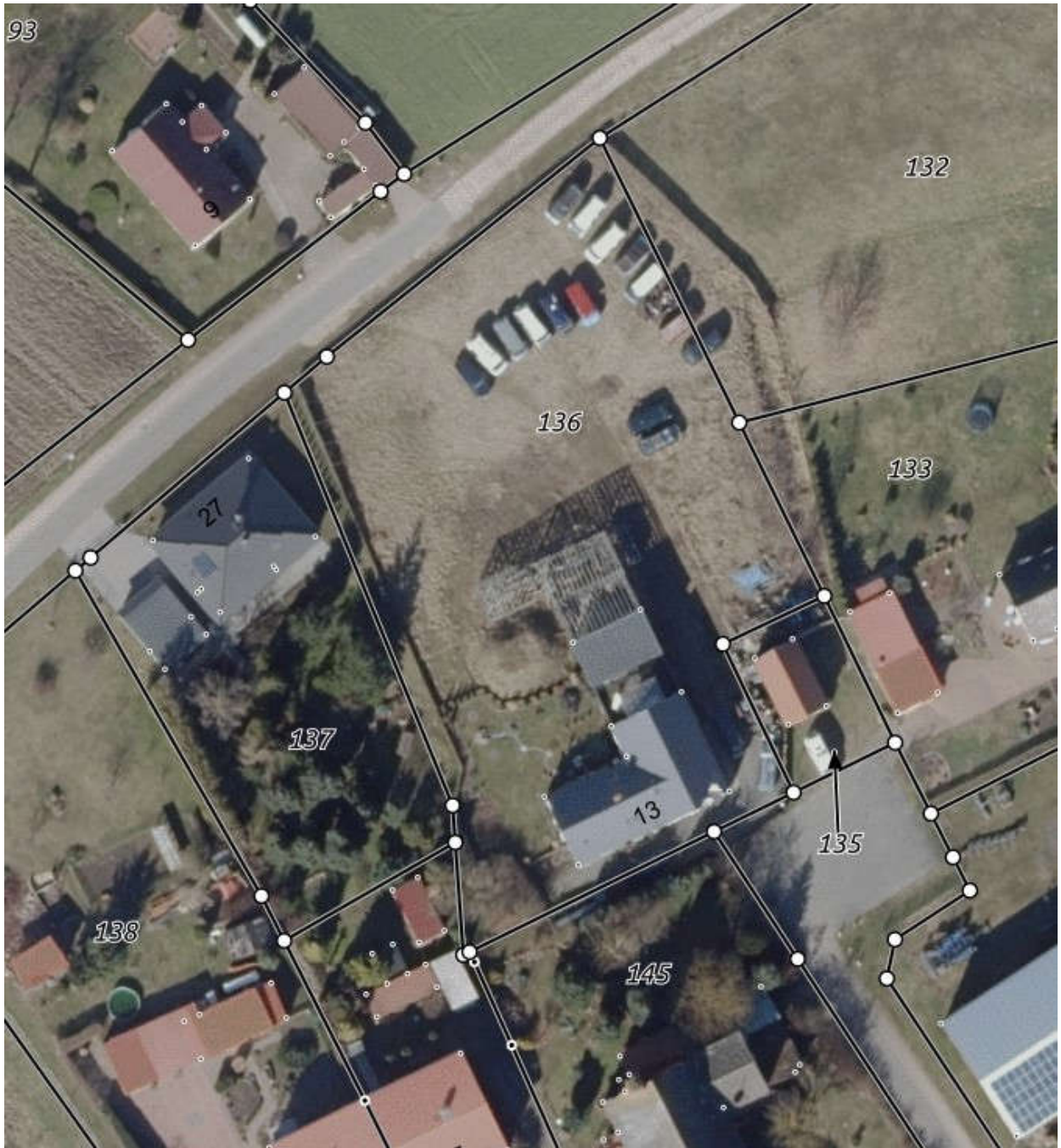
wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 mit

278.000,00 €

in Worten: Zweihundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Zeitwert der Solaranlage wird als Zubehör mit 6.000 € geschätzt.



Flurkarte mit Luftbild



Übersichtskarte der Region mit dem Ort Radewitz



Übersichtsplan mit dem Bewertungsobjekt



Bild: Wohnhaus mit Anbau – Straßenansicht von Südosten



Bild: Wohnhaus mit Anbau und Solaranlage – Ansicht von Norden