

KURZEXPOSE'

Geschäftsnummer 513 K 25/24

Wertermittlungsobjekt:

mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 17328 Penkun, Büschbrück 4; im Grundbuch von Penkun, Blatt 363, lfd. Nr. 2;
Gemarkung Penkun, Flur 4, Flurstück 45 mit 373 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 373 m² in Penkun. Die Stadt Penkun mit ca. 1.800 Einwohnern ist 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, 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 liegt nördlich des Zentrums der Stadt Penkun. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Penkun, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde um 1930 (entsprechend der Bautypologie und den Angaben des Vorgutachtens) errichtet. Das I - geschossige, teilunterkellerte Wohnhaus (Doppelhaushälfte mit Anbau) weist eine Wohnfläche von ca. 102 m² im Erd- und Dachgeschoss aus. Folgende Modernisierungen und Sanierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Fenster (um 2017), überwiegende Erneuerung der Elektroanlage und des Elektrohausanschlusses (2016), Austausch der Heizkörper (um 2017) und der Durchlauferhitzer für Warmwasser, tlw. Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Innentürenaustausch (2016), Fassadendämmung (2017), tlw. Erneuerung und Austausch der Sanitärelemente, Dachgeschossausbau und Treppenerneuerung (2019). Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. lokale Feuchtigkeit, veraltete Einzelbauteile oder fehlende Fertigstellung (u.a. tlw. Elektrik, Sanitär), Versorgungsleitungen über Putz, unzureichende Fensterbankabschlüsse, Risse in der Außenwand, Gebrauchsspuren. Das Wohngebäude befindet sich in einem baulich einfachen bis mittleren Zustand. Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, tlw. Elektrik, tlw. Sanitär, tlw. Wand-, Decken- und Bodenbelege, Fensterbänke, Außenwandputz) sollten mittelfristig überprüft, erneuert, fertiggestellt oder den heutigen Anforderungen angepasst werden. Zur nachhaltigen Gebäudenutzung sind die Unterhaltungsbesonderheiten 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. **118.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **118.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17328 Penkun, Büschbrück 4

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Penkun	363	lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Penkun	4	45	373 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 mit

118.000,00 €

in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.



Dipl. Ing. (FH) Sven Reinke

Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Tel: 0177-5621450 Büro: 039754-22271

E-Mail: Gutachter-Reinke@web.de

vereinfachter Grundriss Erdgeschoss

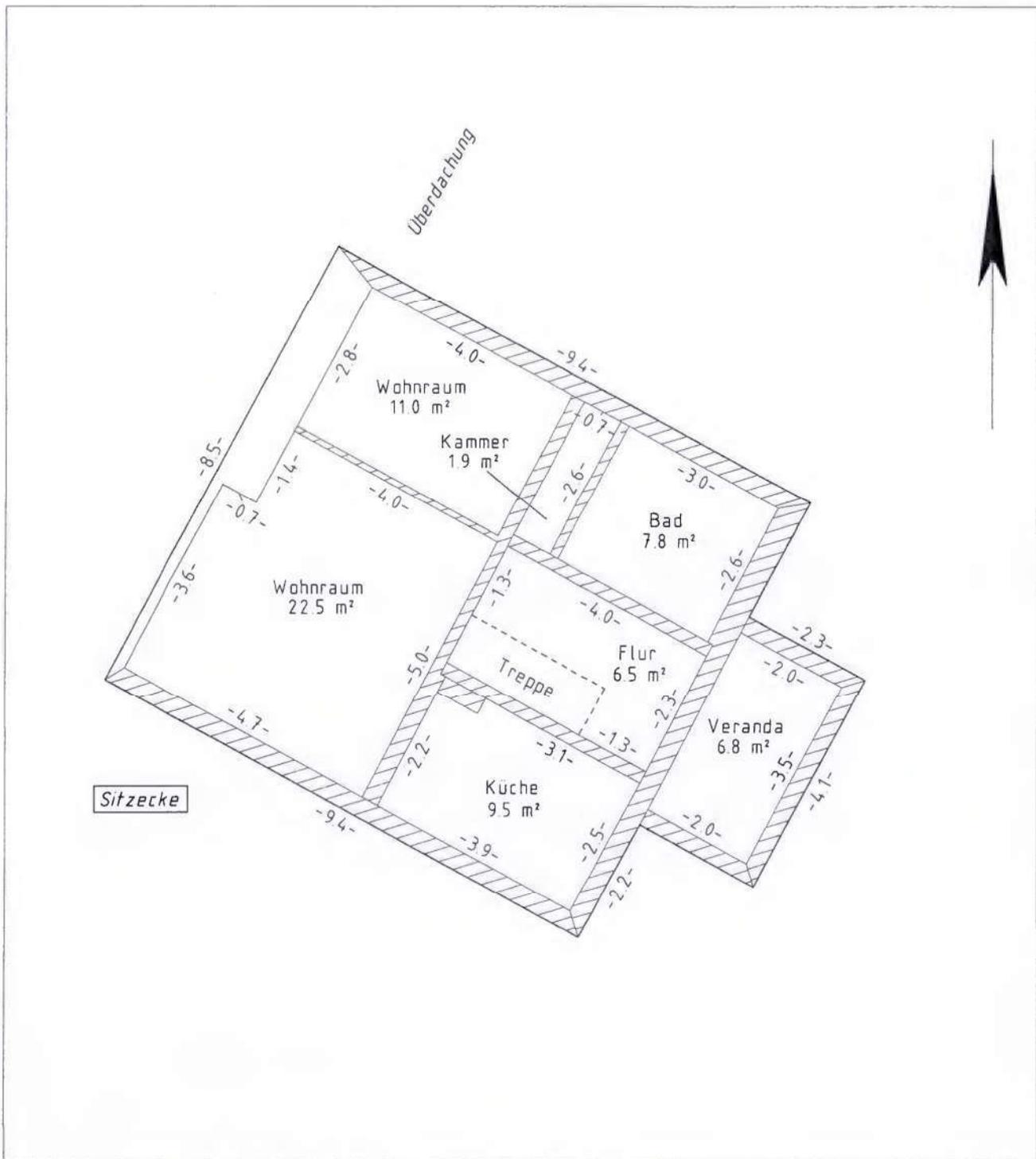
Datum : 28.04.2025

Gemarkung Penkun

Flur 4

Flurstück 45

Objekt: Buschbrück 4



Dipl. Ing. (FH) Sven Reinke

Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Tel: 0177-5621450 Büro: 039754-22271

E-Mail: Gutachter-Reinke@web.de

vereinfachter Grundriss Dachgeschoss

Datum : 28.04.2025

Gemarkung Penkun

Flur 4

Flurstück 45

Objekt: Buschbrück 4

