

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 37/24

Wertermittlungsobjekt:

mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten bebaute Grundstück
in 17389 Anklam, Hirtenstraße 1a; im Grundbuch von Anklam, Blatt 1486, lfd. Nr. 1;
Gemarkung Anklam, Flur 32, Flurstück 56 mit 391 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 391 m² in Anklam. Die amtsfreie Hansestadt Anklam ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns (Deutschland). Die Stadt ist eines der 18 Mittelzentren des Landes, hat ca. 12.200 Einwohner und wird von der Stadt Anklam mit Sitz in Anklam verwaltet. Anklam wird auf Grund seiner Lage auch als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet und ist bekannt als Geburtsort des Luftfahrtpioniers Otto Lilienthal. Die Hansestadt Anklam liegt am Fluss Peene, etwa 7 Kilometer vor dessen Mündung in den zur Ostsee fließenden Peenestrom. Zu Anklam gehören die Ortsteile Gellendin, Pelsin und Stretense. Die erste urkundliche Nennung von Anklam erfolgte 1243. Anklam liegt an der schiffbaren Peene und besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Angermünde-Stralsund. Die Bundesstraßen 109, 110, 197 und 199 verlaufen sternförmig auf die Stadt zu. Ca. 25 km westlich von Anklam verläuft die Autobahn A 20. Südlich der Stadt befindet sich der Flugplatz Anklam. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Neubrandenburg ca. 60 km, Friedland ca. 25 km und Usedom mit ca. 25 km. Die Entfernung nach Greifswald beträgt ca. 35 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 175 km. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im unmittelbaren Zentrum von Anklam an einer Kommunalstraße; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Anklam; die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) sind fußläufig zu erreichen.

Das Mehrfamilienhaus mit 7 WE wurde um 1920 errichtet. In den letzten Jahren (nach 1990) erfolgten folgende werterhaltende oder wertsteigernde Modernisierungen und Sanierungen: u.a. tlw. Fensteraustausch, tlw. Erneuerung der Heizungsanlagen und der Elektroanlagen, tlw. Erneuerung der Sanitäreinrichtungen und der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dacheindeckung. Es sind insgesamt 7 Wohnungen mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 473 m² vorhanden. Bei der Objektbesichtigung wurden baujahrestypische Gebrauchsspuren, veraltete und tlw. defekte Einzelbauteile, lokale Feuchtigkeitsschäden, Fasadenschäden, Mauerwerksrisse, Schäden an den Wand-, Decken- und Bodenbelegen, Zwerchgiebel und am Dachtragwerk festgestellt. Eine Heizung und eine Klingel sind defekt. Für die Überprüfung der Dachkonstruktion sollte ein Statiker-Tragwerksplaner hinzugezogen werden. Zur nachhaltigen Gebäudenutzung sollte die Gebäudehülle (Außenwände, Kellerdecke, Fenster und oberste Geschossdecke) gedämmt werden und den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz – GEG entsprechen. Die Heizungsanlage kann optimiert werden (u.a. Solarthermie). Die technischen Ausbaugewerke (u.a. Türen, Sanitär, Elektrik), sowie Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dachtragwerk sind kurz- oder mittelfristig den heutigen Anforderungen anzupassen. Die Fassade ist zu gestalten und sämtliche Unterhaltungsbesonderheiten und Baumängel sind zu beseitigen. Das Bewertungsobjekt, Mehrfamilienhaus mit 7 WE wird derzeit teilweise vermietet. Zum Bewertungsstichtag waren 4 Wohnungen vermietet und 3 Wohnungen sind leerstehend. Es werden für die 4 vermieteten Wohnungen monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.596,63 € erzielt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 WE und hofseitige Überdachung bebaute Grundstück in 17389 Anklam, Hirtenstraße 1a

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Anklam	1486	lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Anklam	32	56	391 m ²

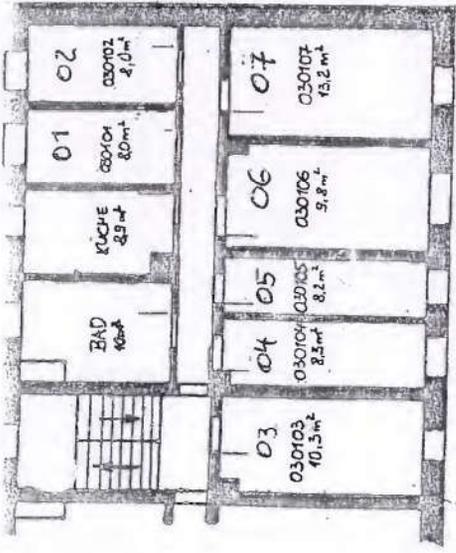
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 mit

209.000,00 €

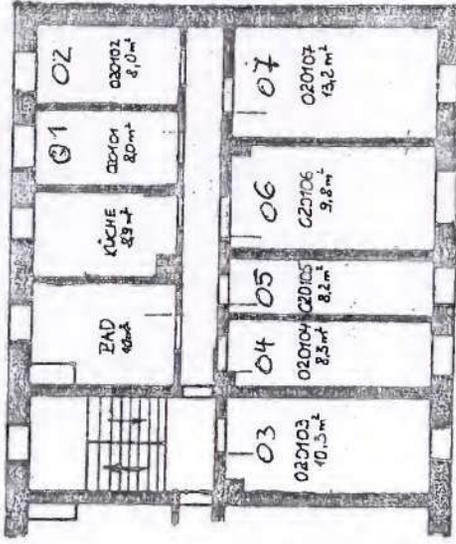
in Worten: Zweihundertneuntausend Euro

geschätzt.

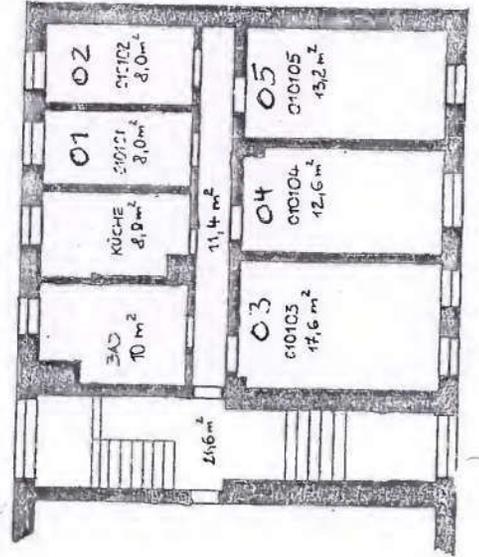




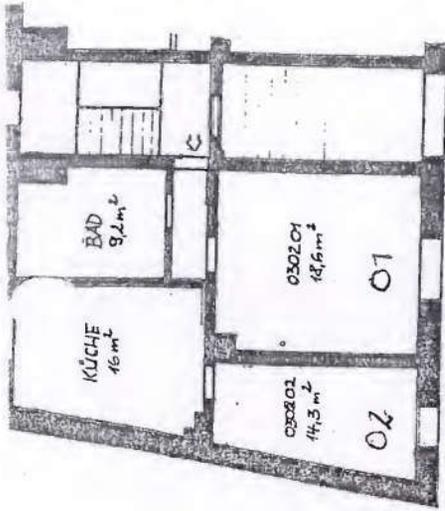
2.OG rechts



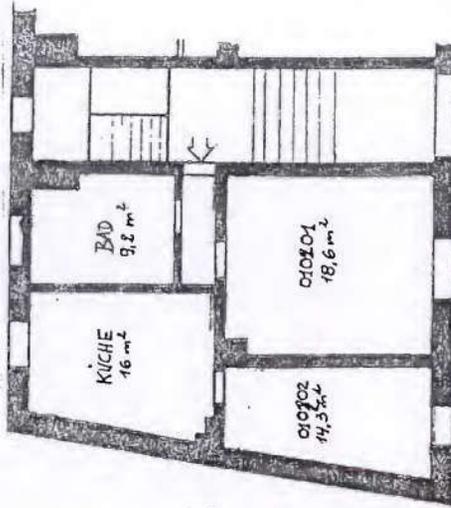
1.OG rechts



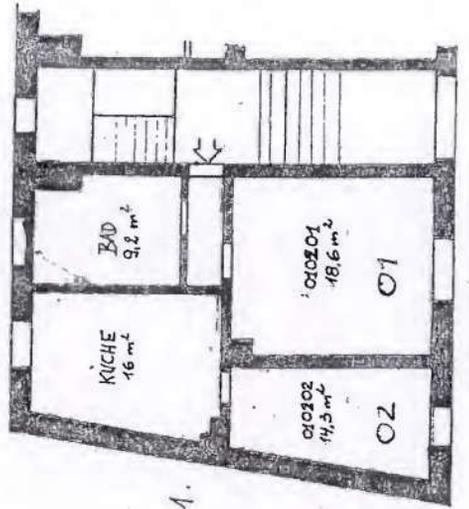
EG rechts



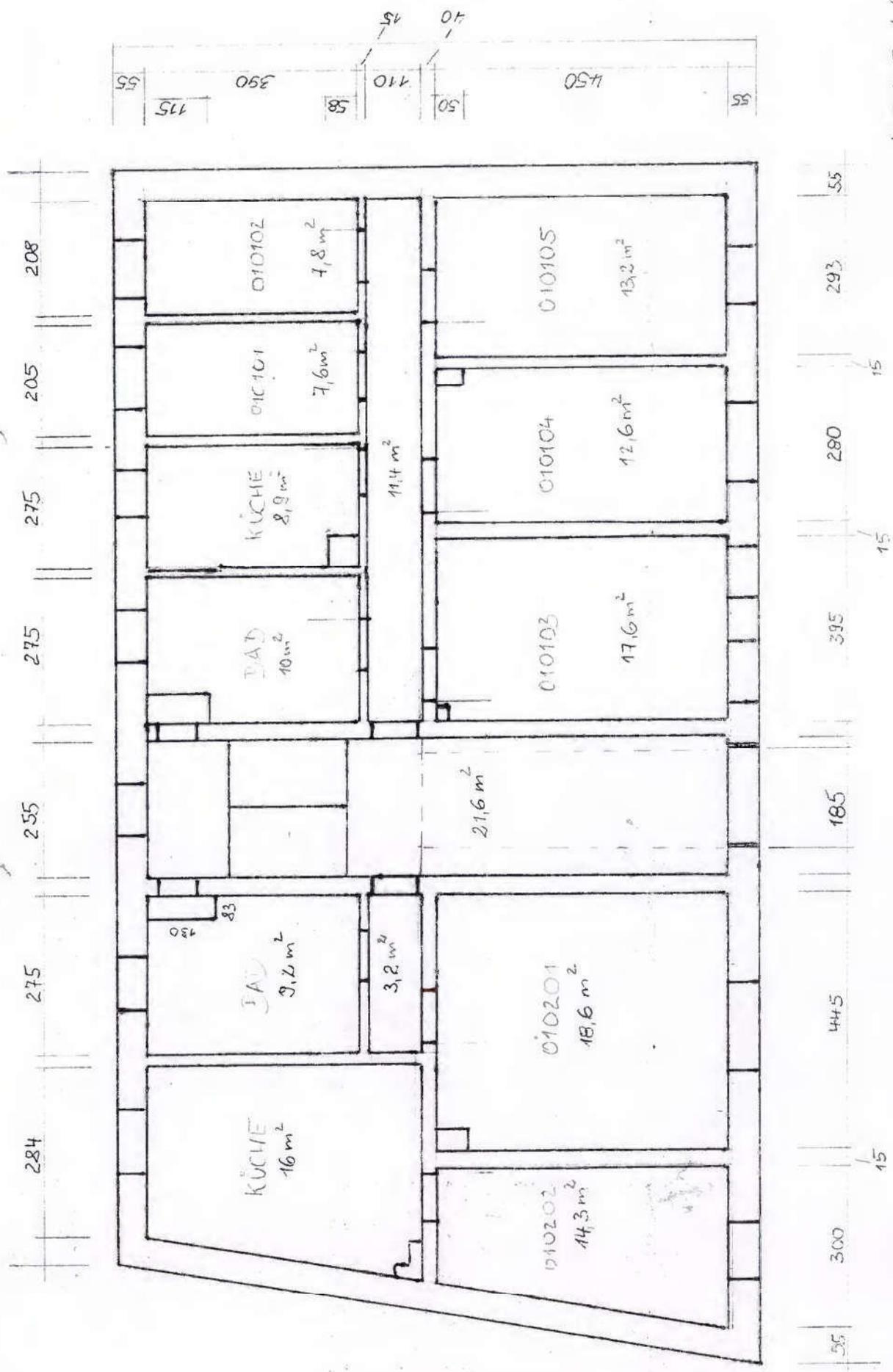
3.
2.OG links



2.
1.OG links



1.
EG links



HIRTENSTR. 1 A
17389 ANKLAM

RAUMHÖHEN

- EG 285 cm
- 1.OG 283 cm
- 2.OG 283 cm
- DG 220 cm