

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 47/24

Wertermittlungsobjekt:

mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 17375 Meiersberg, Dorfstraße 16;
im Grundbuch von Meiersberg, Blatt 104, lfd. Nr. 2;
Gemarkung Meiersberg, Flur 1, Flurstück 67 mit 2.153 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 2.153 m² in Meiersberg an der L 28. Meiersberg ist eine kleine Gemeinde im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und gehört administrativ zum Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde ist Teil des Amtes Amt Am Stettiner Haff mit Verwaltungssitz in Eggesin. Meiersberg hat ca. 390 Einwohner und weist eine dörfliche, locker bebaute Siedlungsstruktur auf.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt eher peripher, jedoch funktional: Über die nahegelegene Bundesstraße B109 sowie die Autobahn A20 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz in Richtung Greifswald, Neubrandenburg und darüber hinaus. Bahnanbindungen sind über den nächstgelegenen Bahnhof in Ferdinandshof gegeben. Insgesamt ist Meiersberg großräumig als kleine, ländliche Gemeinde in peripherer Grenzlage zu charakterisieren, die funktional durch umliegende Städte wie Pasewalk, Ueckermünde und Anklam ergänzt wird.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortszentrum von Meiersberg. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Ferdinandshof, Pasewalk, Ueckermünde und Ducherow öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde um 1916 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin) errichtet. Der Anbau erfolgte um 1976. Das I - geschossige, teilunterkellerte Wohnhaus mit Anbau weist eine Wohnfläche von ca. 81 m² im Erdgeschoss aus, sowie eine Nutzfläche von ca. 80 m². Folgende Modernisierungen und Sanierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Fenster um 1994, 2000 und 2006, Dachneueindeckung um 1995, tlw. Erneuerung der Elektroanlage und des Elektrohausanschlusses, Austausch der Heizungsanlage, vereinzelter Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege. Bei der Objektbeurteilung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. Gebrauchsspuren, veraltete Einzelbauteile, Risse in der Mauerwerksfassade, lokale Feuchtigkeit, tlw. Wellastbestdacheindeckung, Stufen in der Grundrissebene, zerstörte Unterspannbahn. Das Wohngebäude befindet sich in einem baulich einfachen bis mittleren Zustand. Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, tlw. Elektrik, Sanitär, Türen, tlw. Wand-, Decken- und Bodenbelege) sollten kurz- oder mittelfristig überprüft, erneuert oder den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen (Außenwände, Fußbodenaufbau, oberste Geschossdecke) an das GEG. 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **116.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **117.000,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17375 Meiersberg, Dorfstraße 16

Grundstücksdaten:

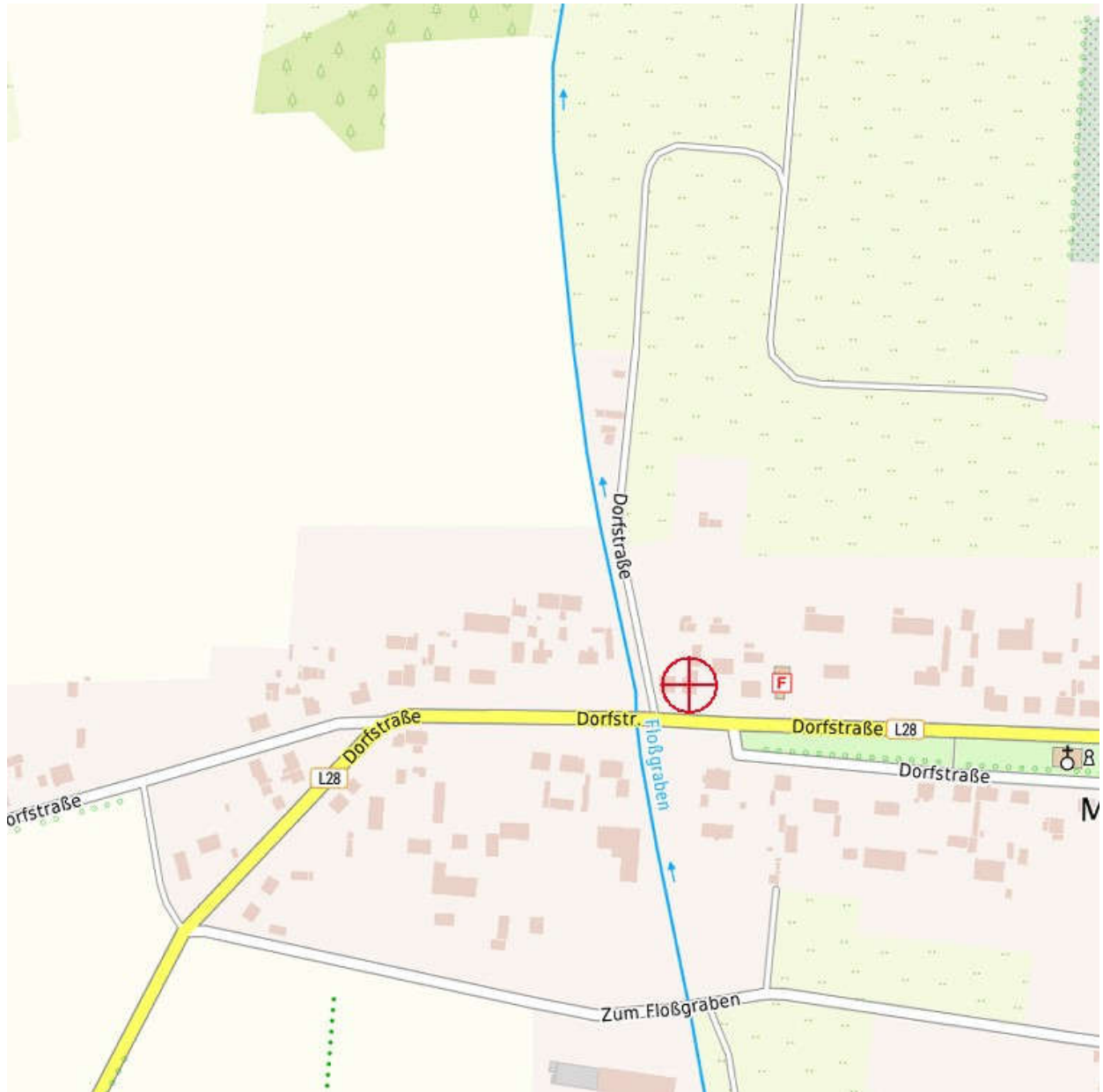
Grundbuch	Blatt		
<i>Meiersberg</i>	<i>104</i>	<i>lfd. Nr. 2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Meiersberg</i>	<i>1</i>	<i>67</i>	<i>2.153 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit

116.000,00 €

in Worten: Einhundertsechzehntausend Euro

geschätzt.



Stadtkarte des Ortes Meiersberg