Eingegangen
12. Mai 2025
Amtsgericht Pasewalk
- Zweigstelle Anklam -
Anlagen:

KURZEXPOSE'

Geschäftsnummer 513 K 49/24

Wertermittlungsobjekt:

mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 17379 Wilhelmsburg, OT Friedrichshagen, Friedrichshagen 22;
im Grundbuch von Wilhelmsburg, Blatt 1189, lfd. Nr. 2;
Gemarkung Friedrichshagen, Flur 1, Flurstück 10/2 mit 1.776 m²

Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 1.776 m² in Friedrichshagen.
Wilhelmsburg ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns (Deutschland). Sie wird vom Amt Torgelow-Ferdinandshof mit Sitz in der Stadt Torgelow verwaltet. Wilhelmsburg hat 730 Einwohner und liegt am Ostrand der Friedländer Großen Wiese in einem ausgedehnten Tiefland. Südlich schließen sich Waldgebiete an, die zur Ueckermünder Heide gehören. Umgeben wird Wilhelmsburg von den Nachbargemeinden Ferdinandshof im Norden, Torgelow im Osten, Jatznick im Südosten, Rothemühl im Süden, Heinrichswalde im Südwesten sowie Galenbeck im Westen und Nordwesten. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Eichhof, Fleethof, **Friedrichshagen**, Mariawerth und Mühlenhof. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Ferdinandshof mit ca. 3 km und Torgelow mit ca. 15 km. Die Entfernung nach Greifswald beträgt 70 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 220 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 20 in südliche und nördliche Richtung sind es ca. 25 min (Richtung Berlin - Lübeck). In Ferdinandshof befindet sich ein Regionalbahnhof. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortszentrum von Friedrichshagen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Ferdinandshof, Jatznick oder Torgelow, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde um 1970 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft des Eigentümers) errichtet. Das I - geschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus mit Anbau weist eine Wohnfläche von ca. 137 m² im Erd- und Dachgeschoss aus, sowie eine Nutzfläche von ca. 45 m². Folgende Modernisierungen und Sanierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Fenster um 2010/2015, Dachneueindeckung um 1995, Erneuerung der Elektroanlage und des Elektrohausanschlusses (2020-2025), Austausch der Heizung 1992 und Solarplatten um 2010 (Warmwasser), tlw. Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Innentürenaustausch (1995), Fassadengestaltung. Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. Gebrauchsspuren, tlw. veraltete Einzelbauteile, lokale Risse und Fassadenschäden. Das Wohngebäude befindet sich in einem baulich einfachen bis mittleren Zustand. Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, tlw. Elektrik, tlw. Sanitär, tlw. Wand-, Decken- und Bodenbelege) sollten 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!

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17379 Wilhelmsburg OT Friedrichshagen, Friedrichshagen 22

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Wilhelmsburg	*1189*	*lfd. Nr. 2*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedrichshagen	*1*	*10/2*	*1.776 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 mit

166.000,00 €

in Worten: Einhundertsechsundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht:

- dem **18,4 - fachen des Jahresrohertrags** •rd. **1.212 – €/m² Wohnfläche**

Dipl. Ing. (FH) Sven Reinke

Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Tel: 0177-5621450 Büro: 039754-22271

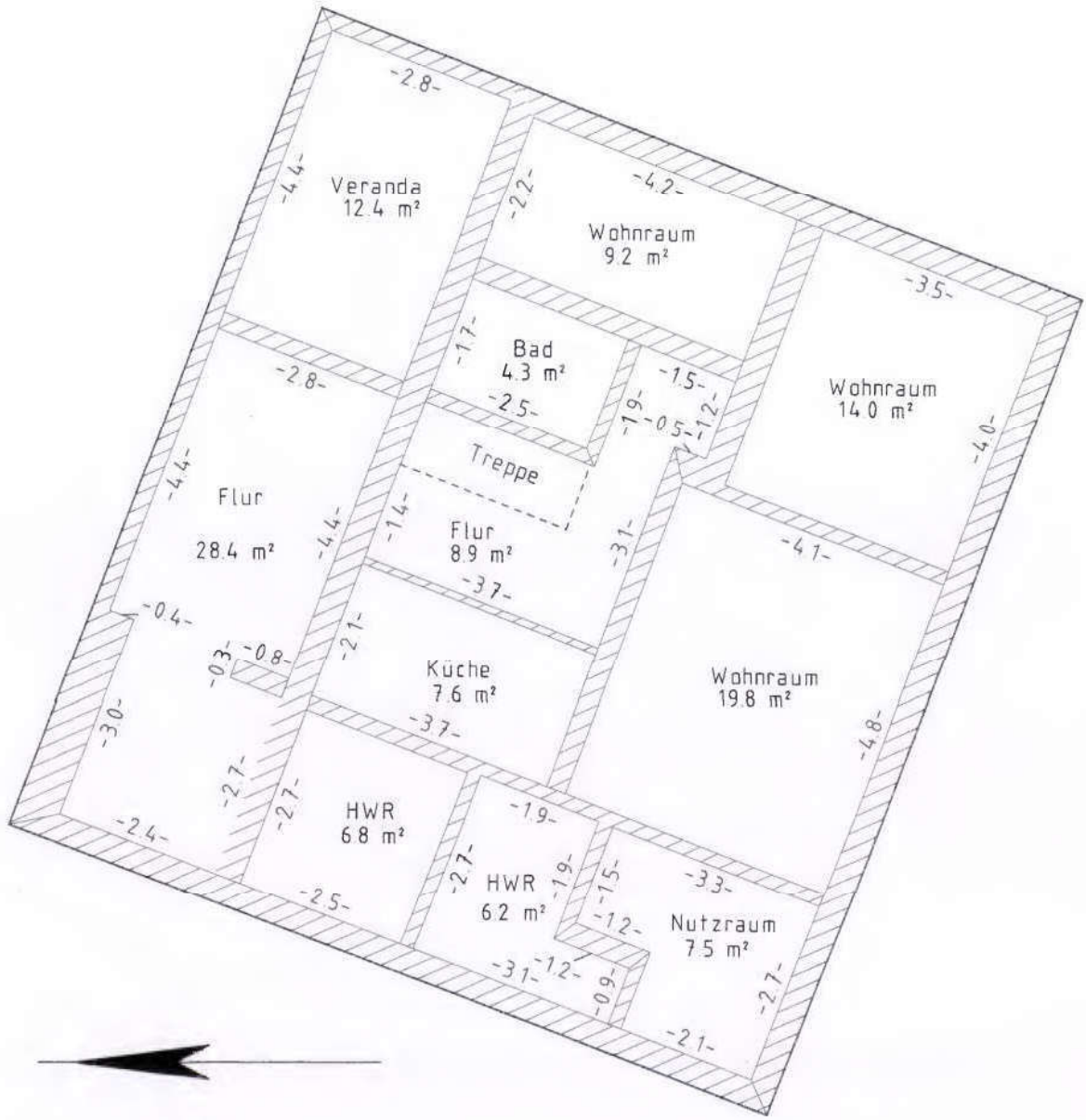
E-Mail: Gutachter-Reinke@web.de

vereinfachter Grundriss Erdgeschoss

Datum : 16.04.2025

Gemarkung Friedrichshagen | Flur 1 | Flurstück 10/2

Objekt: Friedrichshagen 22



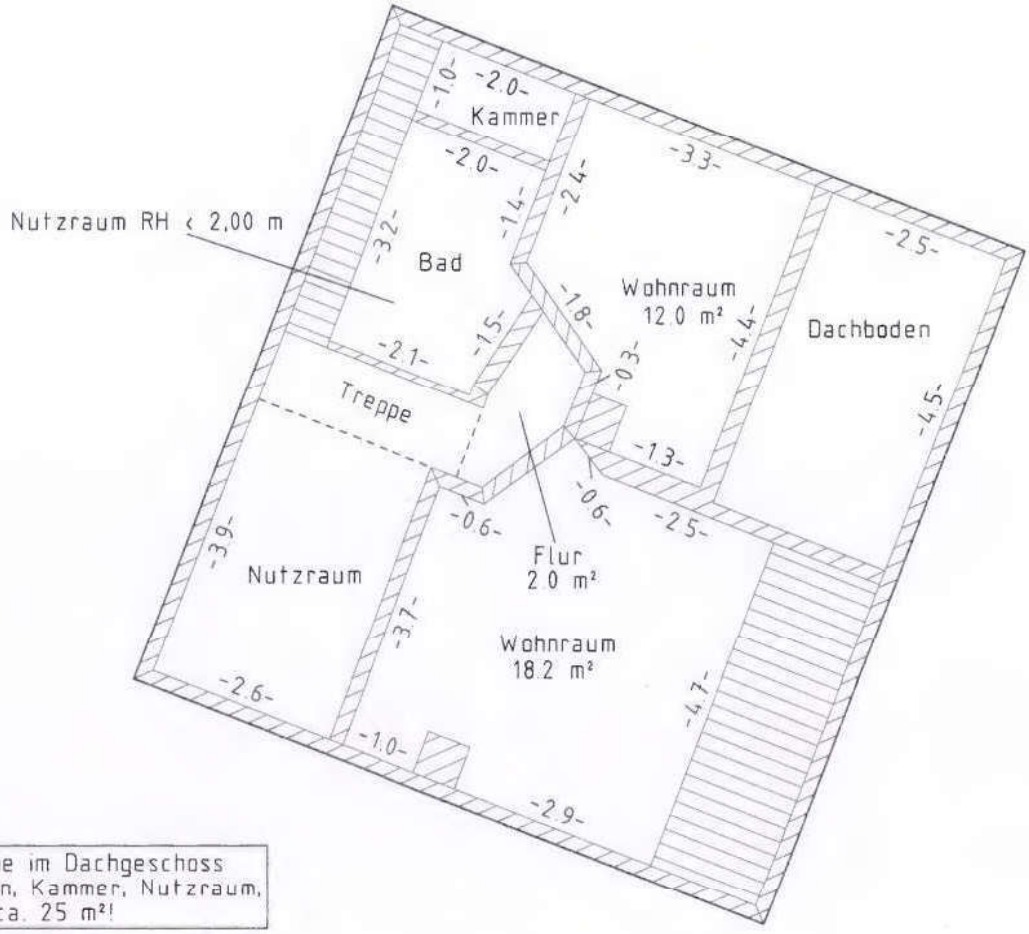
Dipl. Ing. (FH) Sven Reinke
Sachverständiger für Grundstücksbewertung
Tel: 0177-5621450 Büro: 039754-22271
E-Mail: Gutachter-Reinke@web.de

vereinfachter Grundriss Dachgeschoss

Datum : 16.04.2025

Gemarkung Friedrichshagen | Flur 1 | Flurstück 10/2

Objekt: Friedrichshagen 22



Nutzflache im Dachgeschoss (Dachboden, Kammer, Nutzraum, Bad) mit ca. 25 m²!