

Eingegangen

13. Mai 2025

Amteigentum Pasewalk
- Zweigstelle Anklam -

Anlagen:

KURZEXPOSE'

Geschäftsnummer 513 K 55/24

Wertermittlungsobjekt:

mit einem Reihenedhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 17321 Ramin, Dorfstraße 35; im Grundbuch von Ramin, Blatt 97, lfd. Nr. 3;
Gemarkung Ramin, Flur 107, Flurstück 5 mit 1.327 m²



Kurzbeschreibung:

Bewertet wird ein Grundstück mit 1.327 in Ramin.

Ramin ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Der Ort hat ca. 660 Einwohner und wird vom Amt Löcknitz-Penkun mit Sitz in Löcknitz verwaltet. Die Gemeinde Ramin liegt zwischen dem Randowbruch im Westen und der Grenze zur Republik Polen im Osten. Zur Gemeinde Ramin gehören folgende Ortsteile: Bismark, Gellin, Grenzdorf, Hohenfelde, Linken, Ramin, Retzin, Retzin-Ausbau und Schmagerow.

Durch Ramin verläuft die Kreisstraße VG 82. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Stettin ca. 20 km (Polen), Löcknitz mit 7 km und Pasewalk mit ca. 25 km. Die Entfernung nach Greifswald beträgt 125 km, zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 280 km. Bis zu den Autobahnzufahrten zur A 11 in südliche, östliche und nördliche Richtung sind es ca. 10 min. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Löcknitz. Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Ortszentrums von Ramin. Das Bewertungsgrundstück liegt an der VG 82 und der ortsdurchführenden Kommunalstraße. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Schulen, Kita, Einzelhandel befinden sich in Löcknitz; die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen.

Das Reihenendhaus mit Anbau wurde um 1890 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft des Mieters) errichtet. Das I - geschossige, vollständig unterkellerte Reihenendhaus mit Anbau weist eine Wohnfläche von ca. 89 m² im Erdgeschoss, sowie eine Nutzfläche im Keller von ca. 82 m² aus. Folgende Modernisierungen und Sanierungen wurden durchgeführt: 1976/1977 erfolgte der Umbau und tlw. die Erneuerung der Elektroanlage und der Hauseingangstür. Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. Gebrauchsspuren und veraltete Einzelbauteile. Das Wohngebäude befindet sich in einem baulich einfachen Zustand. Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, tlw. Elektrik, Sanitär, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dacheindeckung, Fenster) sollten ausgetauscht, erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen (Außenwände, Fußbodenaufbau, oberste Geschossdecke) an das GEG. Zur nachhaltigen Gebäudenutzung sind die Unterhaltungsbesonderheiten und Baumängel zu beseitigen!

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 17321 Ramin, Dorfstraße 35

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Ramin	97	lfd. Nr. 3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ramin	107	5	1.327 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit

40.200,00 €

in Worten: Vierzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht:

- dem **5,8 - fachen des Jahresrohertrags**
- rd. **452 – €/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 : 27.03.2025

Gemarkung Ramin

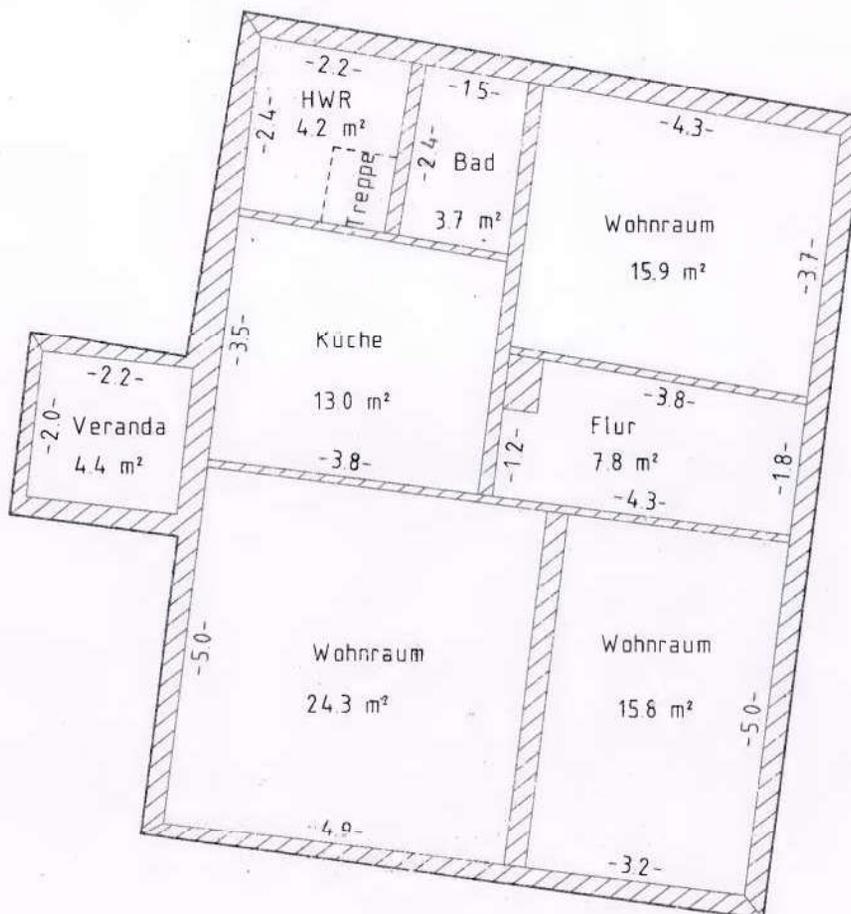
Flur 107

Flurstück 5

Objekt: Dorfstraße 35

Dorfstraße

K82 VG



Dipl. Ing. (FH) Sven Reinke

Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Tel: 0177-5621450 Buro: 039754-22271

E-Mail: Gutachter-Reinke@web.de

vereinfachter Grundriss Kellergeschoss

Datum : 27.03.2025

Gemarkung Ramin

Flur 107

Flurstück 5

Objekt: Dorfstraße 35

Dorfstraße

K82 VG

