

KURZBESCHREIBUNG

(Aktenzeichen Gericht: 701 K 23/24)

für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden (2 Gartenhäuser) bebaute Grundstück in 18314 Divitz-Spoldershagen OT Martenshagen, Hofstr. 3

im Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen Gericht: 701 K 23/24)



Grundstück / Grundbuchangaben:

Grundbuch von Divitz-Spoldershagen, **Blatt 135 lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:**
Gemarkung Martenshagen, Flur 1, **Flurstück 438 (Grundstücksgröße 553m²)**

Lage:

Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Rügen, im Ortsteil Martenshagen der ländlich strukturierten Gemeinde Divitz-Spoldershagen gelegen

Martenshagen liegt an der Bundesstraße B105 zwischen der Hansestadt Stralsund (Entfernung ca. 27 km) und der Stadt Ribnitz-Damgarten (Entfernung ca. 21 km)

Einwohnerzahl der Gemeinde Divitz-Spoldershagen: ca. 533 (Stand 30.06.2025)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ecklage (zweiseitig Straße angrenzend).

Bebauung:

Einfamilienhaus mit Anbau in Massivbauweise

1-geschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Anbau mit abgeschlepptem Flachdach), nicht unterkellertes Gebäude

Baujahr nicht bekannt, angenommen ca. 1950 (grob geschätzt)

Bauunterlagen liegen im Bauarchiv nicht vor. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Objekt ursprünglich als Wohnhaus errichtet/genehmigt wurde. Es wurde mehrmals umgebaut/umgenutzt (zunächst als Gaststätte und dann wieder als Wohnhaus).

In den letzten Jahren wurden vermutlich keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und es bestehen Bauschäden (soweit von der öffentlichen Straße erkennbar).

Wohnfläche EFH (inkl. Anbau) : ca. 85,60 m² im Erdgeschoss (inkl. 1/4 einer überdachten Terrasse)
(überschlägig auf der Grundlage einer im Jahr 2009 durchgeführten Objektbesichtigung ermittelt)

Nebengebäude: 2 Garten-/Gerätehäuser in Holzbauweise

Besonderheiten:

Innenbesichtigung war nicht möglich (Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein von der öffentlichen Straße sowie auf der Grundlage eines im Jahr 2009 erstellten Verkehrswertgutachtens)

Bei der Bewertung wurden hinsichtlich der Ausstattung, Beschaffenheit und des baulichen Zustandes Annahmen getroffen (Abweichungen zu tatsächlichen Verhältnissen können bestehen)!

Das Objekt wurde von der Eigentümerin bewohnt und könnte derzeit unbewohnt sein.

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks

(ohne Berücksichtigung von Belastungen in Abt. II des Grundbuches)

wurde zum Stichtag 30.09.2025 ermittelt mit rd.

65.000 €

(auf Grundlage einer Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße).