

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow  
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

### **Kurzbeschreibung zum Anteil an einem Wohnhaus**

**Marlower Straße 4, 18334 Semlow**

**Verkehrswert:** 50.000 €  
**Geschäfts-Nr.:** AZ 704 K 26/25  
**Stichtag:** 09.08.2025  
**Sachverständiger:** Christian Paul

### **Ortsbeschreibung:**

Semlow ist ein Ortsteil der Gemeinde Semlow im Kreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde liegt etwa 20 km südöstlich von Ribnitz-Damgarten, hat ca. 630 Einwohner und ist regional dem Amt Ribnitz-Damgarten zugeordnet. Zu ihr gehören die Ortsteile: Camitz, Palmzin, Plennin, Zornow und Semlow.

Der Ort ist durch eine offene eingeschossige Bebauung charakterisiert. Teilweise sind mehrgeschossige sanierte Wohnhäuser in Plattenbauweise vorhanden. Die Wirtschaft wird durch kleine und mittelständische Unternehmen und die Landwirtschaft geprägt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt durch ortsansässige Unternehmen im Nachbarort Marlow und mobile Händler.

Außer der Kapelle, der Kirche und dem Schloss gibt es in Semlow keine weiteren kulturellen Einrichtungen. Im 8 km entfernten Marlow gibt es Kindertagesstätten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und eine Zweigstelle eines Geldinstitutes. Weiterführende Schulen, Ärzte aller Art, ein Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen, Ämter, Geldinstitute und weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Verkehrsmäßig ist Semlow durch Linienbusse erschlossen, ein Bahnanschluss besteht nicht. Die Bundesstraße B 105 ist ca. 15 km und der Autobahnanschluss an die A 20 ist ca. 20 km entfernt. Die Entfernungen zu den nächstgrößeren Städten betragen nach Ribnitz-Damgarten ca. 20 km, nach Rostock ca. 40 km und nach Stralsund ca. 40 km.

### **Grundstücksbeschreibung:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im südöstlichen Randbereich des Ortes Semlow. Das Grundstück hat eine Größe von 1392 m<sup>2</sup> und einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück ist relativ eben. Im nordöstlichen Bereich stehen größere Laubbäume.

Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 80 m. Das Grundstück ist mit einem Teil des Wohnhauses, einem Stall und einem Carport bebaut. Das Wohnhaus hat noch zwei weitere Räume auf einem Nachbargrundstück, welche hier nicht bewertet werden. Die mit Gebäuden bebaute Fläche beträgt rund 190 m<sup>2</sup>. Elektro-, und Wasseranschluss sind realisiert. Die Entwässerung erfolgt zentral.

### **Rechte und Lasten, baulichen Nutzbarkeit:**

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und Abteilung II des Grundbuches. Der Bebauungszusammenhang lässt die Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB vermuten. Baurechtliche Sicherheit ist nur über eine Bauvoranfrage möglich.

### **Beschreibung bautechnischer Qualitäten**

Baujahr	ca. 1750 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierungen	keine in den letzten 30 Jahren
Geschosse	EG, DG nicht ausgebaut und nicht begehbar
Dach, Eindeckung	Satteldach, Profilblechplatten auf alten Wellasbestzementplatten
Decken, Treppe	Holzbalkendecke, keine Treppe
Wände	(Klinker-) Mauerwerk, nicht wärmedämmend
Haustür, Fenster	Aluminiumtür, Kunststofftür, Kunststoffisoliertglasfenster
Innentüren	Holzverbundwerkstoff, leichter Standard
Fußboden EG	massiver Estrich ohne Wärmedämmung
Bäder	natürlich belüftbares Bad mit Dusche + Wanne, innenliegendes kleines Bad mit Dusche
Heizung	2 Kaminöfen (Küche und Wohnzimmer)
Elektrik	nach Angabe des Eigentümers Kupferleitungen, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Nebengebäude	massiver alter Stall

### **Bautechnische Einschätzung**

Dem Alter und den geringen lange zurückliegenden Modernisierungen entsprechender Zustand mit gravierenden sichtbaren Mängeln und Verschleißerscheinungen. Das Wohnhaus hat eine geringe Energieeffizienz und einen hohen Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Faktisch ist eine Sanierung in allen Gewerken notwendig. Der Dachstuhl konnte nicht vollständig eingesehen werden.

**Luftbild (Copyright: © GEOBasis-DE/M-V 2025)**

