

KURZBESCHREIBUNG

(Aktenzeichen Gericht: 701 K 3/25)

für das mit einer Doppelhaushälfte (1 Wohneinheit) und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18334 Dettmannsdorf, Pflasterstraße 11 im Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen Gericht: 701 K 3/25)



Grundstück / Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dettmannsdorf Blatt 435 lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Gemarkung Wöpkendorf, Flur 1, Flurstück 23/1 – 2.423 m² (Grundstücksgröße)

Lage:

Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Rügen, im Ortsteil Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf (Gemeinde mit ca. 1.052 Einwohnern (Stand Dezember 2023))

Wöpkendorf ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Dettmannsdorf. Dettmannsdorf liegt im Südwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Dettmannsdorf zählt zu den Gemeinden des Nahbereiches mit dem zugehörigen Grundzentrum Bad Sülze. Die Entfernung bis zur nordöstlich gelegenen Kleinstadt Marlow beträgt ca. 5 km. Bis zur Stadt Ribnitz-Damgarten (Mittelzentrum), die etwa nördlich gelegen ist, sind es ca. 21 km.

Lage des Bewertungsobjektes (nach Einschätzung des Sachverständigen): im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bebauung:

Doppelhaushälfte (mit einer Wohneinheit) in Massivbauweise

Eigennutzung des Objektes durch den Miteigentümer

1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ohne Unterkellerung

Baujahr 1928 (laut Auskunft der Eigentümer)

Eine umfangreiche Sanierung/Modernisierung des Objektes (jedoch keine Dachneueindeckung) und der Ausbau des Dachgeschosses erfolgten im Jahr 2012 (1 Raum im DG befindet sich noch im Rohbauzustand). Die nachträglich ausgebauten Dachgeschossräume entsprechen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume und sind somit nur für untergeordnete Zwecke (z.B. als Abstellräume) zulässig/geeignet. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Flüssiggas-Zentralheizung (unterirdischer Gastank ist gemietet)

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist im Wesentlichen gut. In Teilbereichen bestehen Bauschäden (Dacheindeckung und ggf. Dachschalung, schadhafte Kleinkläranlage, die 2012 errichtet wurde) sowie Unterhaltungsrückstand (Fassade).

Überschlägig ermittelte Wohn- und Nutzflächen (Doppelhaushälfte):

- **Wohnfläche im Erdgeschoss** (zzgl. Heizungsraum) **ca. 104,71 m²**
- **Nutzfläche im Dachgeschoss** **ca. 86,73 m²** (ausgebaute Räume, aber keine Aufenthaltsräume im bauordnungsrechtlichen Sinne)

Nebengebäude:

Nebengebäude in Leichtbauweise (als Art Container) mit angebautem Carport in Holzbauweise (als sogenannte fliegende Bauten)

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks (ohne Berücksichtigung von

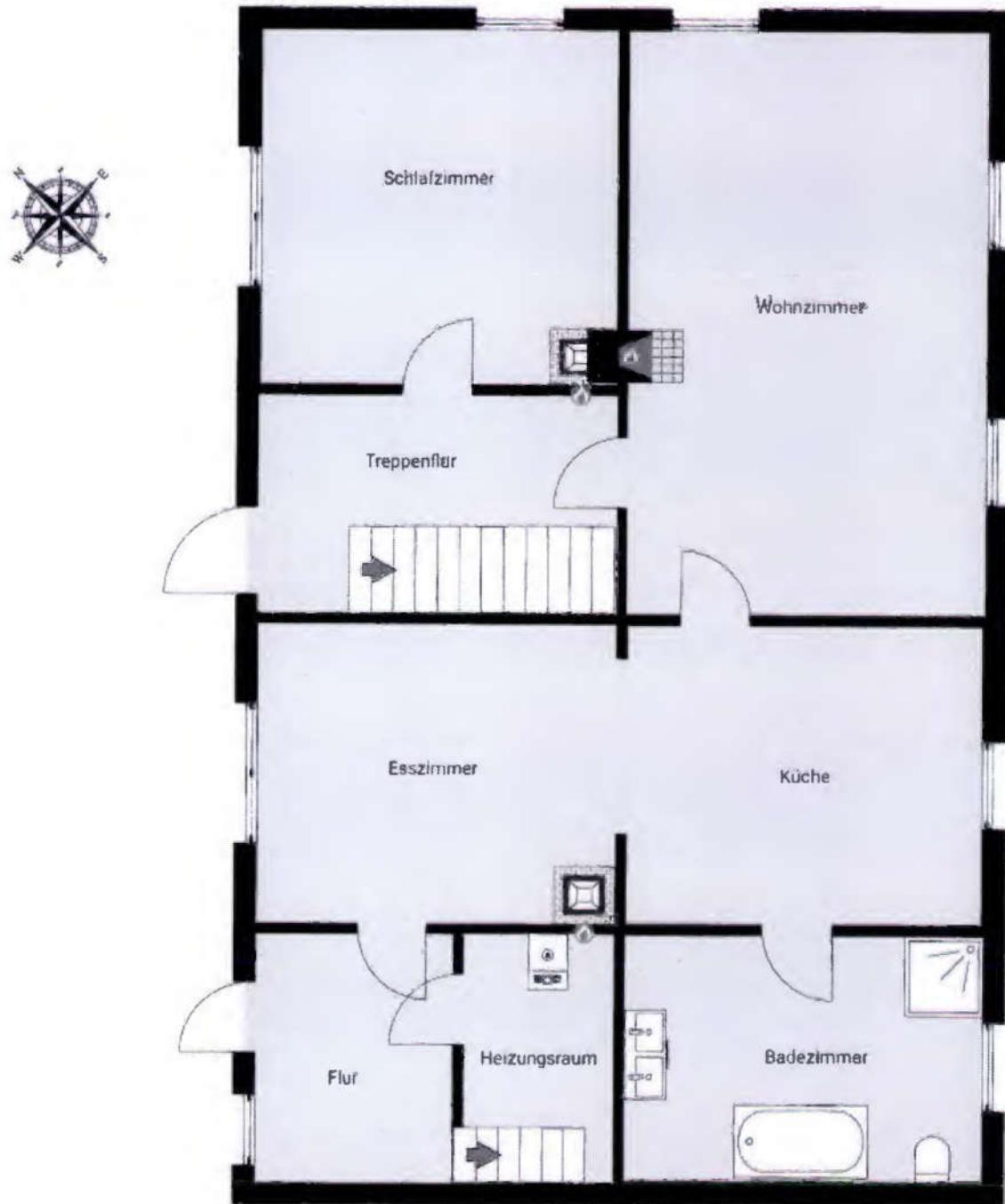
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) wurde zum Stichtag
24.04.2025 ermittelt mit rd.

184.000 €

(inkl. 500 € für bewegliches Zubehör (Kaminofen)).

Anlage 2: Grundrisse

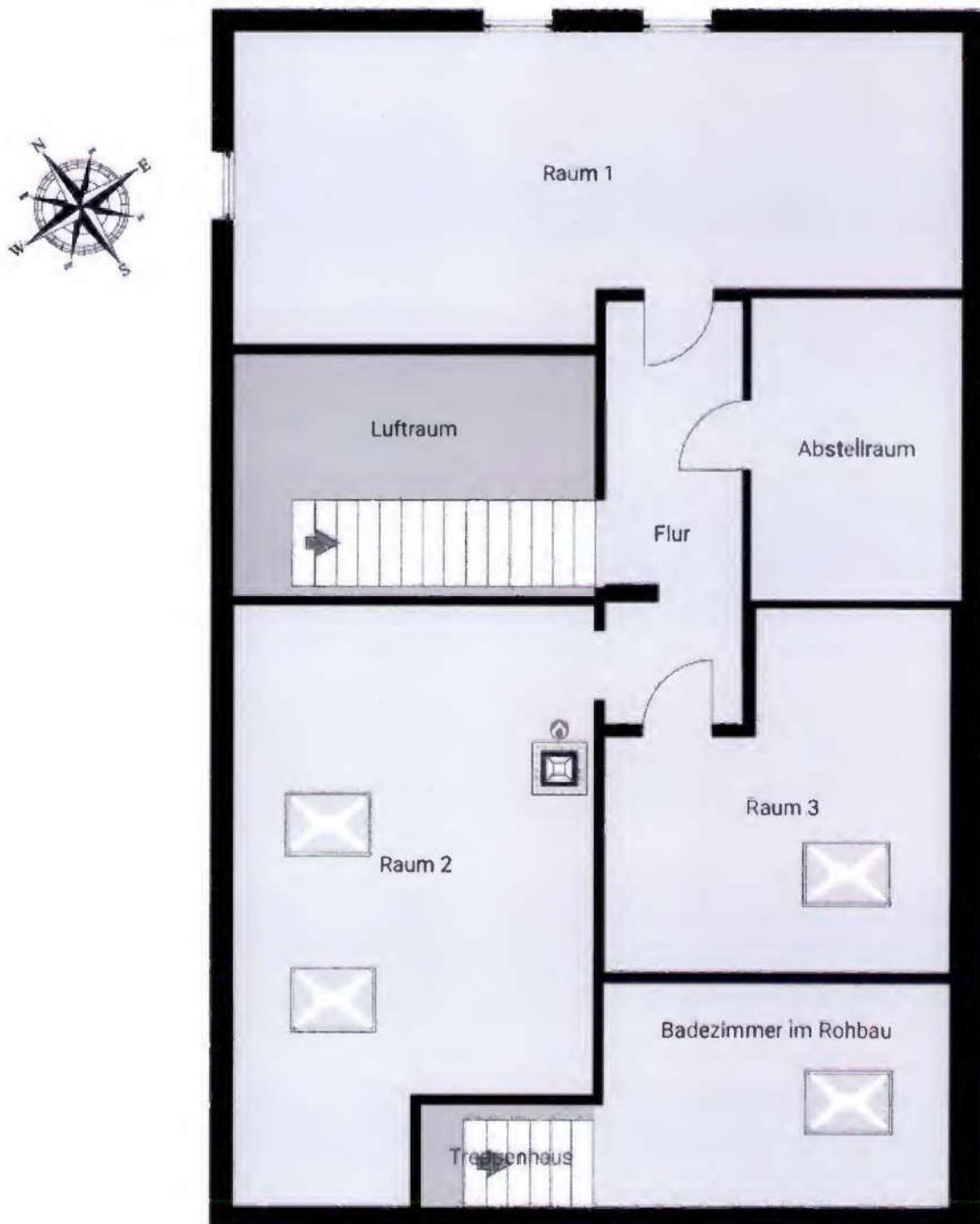
Seite 1 von 2



schematischer Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich) - vom Sachverständigen erstellt

Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 2



schematischer Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich) - vom Sachverständigen erstellt