

## Kurzexposé



### **Ehemalige Revierförsterei Diemitz**

**1. Objektart:** Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden

#### **2. Basisinformationen**

Objektnummer : **2025001**

Adresse : Diemitzer Schleuse 2 u. 3, 17252 Mirow OT Diemitz

Landkreis : Mecklenburgische Seenplatte

Gemarkung : Diemitz

Flur : 1 3

Flurstücke: : 163 und 51/1

Grundstücksgröße : Flurstück: 163 2.003 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 51/1 Teilfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>)

Orientierungspreis : 299.000,00 €

### 3. Objektbeschreibung / Energieausweis

Gebäudebeschreibung:	Zweifamilienwohnhaus (kein Denkmal)
Baujahr:	um 1906
Bauweise:	Massivbauweise: 1 ½ Geschoss, teilunterkellert je Wohneinheit Fundamente Streifenfundament, Feldsteine Keller Feldsteine / Ziegelmauerwerk Umfassungswände einschaliges Mauerwerk mit Wärmeverbundsystem Innenwände Mauerwerk, im Dachgeschoss tlw. Ständerwerkwände Geschossdecken Erdgeschoss Holzbalkendecken, Kellergeschoss Beton mit Stahlträgern  Dachkonstruktion aus Holz, Dachform Krüppelwalmdach, Dachsteineindeckung Beton
Nutz- / Wohnfläche:	Gesamtwohnfläche ca. 212 m <sup>2</sup> Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 2 ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche, dav. Erdgeschoss: ca. 72 m <sup>2</sup> , 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Dachboden, Keller ca. 17 m <sup>2</sup> Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 3 ca. 122 m <sup>2</sup> Wohnfläche, dav. Erdgeschoss ca. 73 m <sup>2</sup> , 3 Zimmer, Küche, Bad, Flure, Dachboden, Keller ca. 17 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 2 Leerstand, Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 3 Leerstand
Art des Energieausweises:	Bedarfsausweis vom 28.04.2024
Energiebedarf / -verbrauch	:Diemitzer Schleuse Nr. 2 ca. 420,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Diemitzer Schleuse Nr. 3 ca. 157,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieträger:	Diemitzer Schleuse Nr. 2 Einzelraumholz-/Kohleöfen, Badeofen für Warmwasserbereitung Diemitzer Schleuse Nr. 2 Flüssiggasheizung Baujahr 2016, Durchlauferhitzer (Elektro) für Warmwasserbereitung
Energieeffizienzklasse:	Diemitzer Schleuse Nr. 2 H Diemitzer Schleuse Nr. 3 E
Allgemeinbeurteilung:	Diemitzer Schleuse Nr. 2 Teilsanierung Wohnhaushälfte 1996 Fenstereinbau, um 2009 Wärmedämmverbundsystem und Dacheindeckung; Innenausbau sehr einfach, Stand „70iger Jahre“, Elektroinstallation technisch überaltert, auf Putz verlegt; Einzelöfen auf Holz-/Kohlebasis, Bodenbeleg tlw. Dielen, nicht

zeitgemäße Wärmedämmung;  
einfache Treppen, Kellertreppe defekt, einfache Wasser- und Abwasserinstallation auf Putz, Bad insgesamt sehr einfache Ausstattung,  
Diemitzer Schleuse Nr. 3 Teilsanierung Wohnhaushälfte  
1996 Fenstereinbau, um 2009 Wärmedämmverbundsystem und Dacheindeckung; 2016 neue Gasheizung; neuer E-Anschluss und Verteilung  
der bauliche Zustand ist gut, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf;  
durchschnittlicher Innenausbau; Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Kamin im Wohnzimmer;  
Treppen - Kellertreppe einfach ohne Setzstufe, Geschosstreppe viertelgewendete Kieferntrappe;  
Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (Elektro)  
Bodenbelege überwiegend Laminat, in Bad Küche und Flur Fliesen, Holzdielen im Wohnzimmer

- Erschließung:
- Elektro: öffentliche Versorgung, ein Zähler je Wohnung, Hausanschluss Diemitzer Schleuse Nr. 2 aktuell nicht angemeldet
  - Trinkwasser: öffentliche Versorgung, Hausanschluss Diemitzer Schleuse Nr. 2 aktuell nicht angemeldet
  - Abwasser: zentral über öffentliches Kanalnetz, Hausanschluss Diemitzer Schleuse Nr. 2 aktuell nicht angemeldet
  - Telefon Festnetz: Hausanschluss Diemitzer Schleuse Nr. 2 nicht vorhanden, Hausanschluss Diemitzer Schleuse Nr. 3 aktuell nicht angemeldet

Gebäudebeschreibung: Nebengebäude 1 (kein Denkmal)  
Lager- / Stallgebäude

Baujahr: um 1906

Bauweise: Massivbauweise, Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke  
Satteldach mit Betonsteineindeckung,  
Holztore bzw. -türen, Stahltüren, Isolierfenster im südlichen Gebäudeteil, im südlichen Gebäudeteil ehemaliger Schlachtraum wandhoch gefliest mit Waschbecken

Grund- / Nutzfläche: Bruttogrundfläche ca. 105 m<sup>2</sup>

Allgemeinbeurteilung: Bauzustand als befriedigend einzustufen, Putzabplatzungen u. Frostausrüche im nördlichen / nordöstlichen Außenwandbereich aufgrund defekter Dachentwässerung, vereinzelter Anobienbefall in Holzbalkendecke

Gebäudebeschreibung: Garage  
(östlich an Nebengebäude 1 angebaut)

Baujahr:	um 1985
Bauweise:	Massivbauweise, Ziegelmauerwerk, verputzt, Pultdach mit Betondachsteindeckung, Decke aus Ebenasbestplatten, Hubtor, E-Anschluss
Grund- / Nutzfläche:	Bruttogrundfläche ca. 43 m <sup>2</sup>
Allgemeinbeurteilung:	Bauzustand als befriedigend einzustufen, nicht modernisiert, Putzabplatzungen u. Frostausrüche im Außenwandbereich, fehlende Dachentwässerung, vereinzelter Anobienbefall in Holzbalkendecke
Außenanlagen:	zwei Hundezwinger, Holzschuppen, Hundezwinger 2 mit Asbestdacheindeckung

#### **4. Lagebeschreibung**

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Bundesstraßen: - Objekt liegt in ca. 3 km zur Bundesstraße 122 (Wesenberg – Rheinsberg)  
Autobahnen: - südwestlich die A24 (Berlin - Hamburg) ca. 40 km Auffahrt Wittstock / Dosse  
Zugverkehr: - Fernverkehr- und Regionalzugesanbindung in Kleinstädten Neustrelitz ca. 30 km und Fürstenberg ca. 23 km entfernt, Sitz der Amtsverwaltung Mirow in ca. 10 km

innerörtliche Lage:

nahezu Alleinlage an Wald angrenzend, ca. 65 m bis zur Diemitzer Schleuse, ca. 1,5 km bis zur Ortslage Diemitz, Großer Peetschsee in ca. 250 m Entfernung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Arztpraxen, Amtsverwaltung u. ä. sind in den Kleinstädten Wesenberg, Mirow und Neustrelitz vorhanden

#### **5. Sonstiges**

5.1 Besonderheiten:

- bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben und die Nutzung der Liegenschaft nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen; Waldabstand nach § 20 LWaldG ist zu beachten,
- der Verlauf der Grundstücksgrenzen stimmt teilweise nicht mit dem Verlauf der vorhandenen Einzäunung überein (z. B. angrenzend im Bereich der Kreisstraße MSE 20,
- Teilungsvermessung der Teilfläche aus dem Flurstück 51/1 der Flur 3 Gemarkung Diemitz ist erforderlich, die Vermessung ist vom Käufer zu beauftragen, sämtliche Kosten der Vermessung und Vermarkung sowie die Kosten der katasteramtlichen Fortführung sind vom Käufer zu tragen,
- der Flüssiggasbehälter auf dem Grundstück ist nicht Teil des Kaufgegenstandes, er steht im Eigentum der Fa. Boie GmbH & Co.KG, 23552 Lübeck; bezüglich der Restgasmenge erfolgt eine Verrechnung am Übergabestichtag zwischen dem Käufer und dem

- Forstamt Mirow, Preisgrundlage ist der durch die Landesforst M-V gezahlte Einkaufspreis
- der Käufer verpflichtet sich im Kaufvertrag, ab dem Übergabestichtag die Rechte und Pflichten aus der bestehenden „Behältervereinbarung“ vom 28.08.2006 anstelle der Landesforst M-V zu übernehmen.

5.2 Besichtigungstermin: **14.03.2025 10.00 bis 14.00 Uhr**

5.3 Ausschreibung endet: am: 04.04.2025 um: 12:00 Uhr  
(Angebote bitte im geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift:  
**„Bitte nicht öffnen – Gebot (Revierförsterei Diemitz)“** an die unten genannte Dienststelle zusenden.)

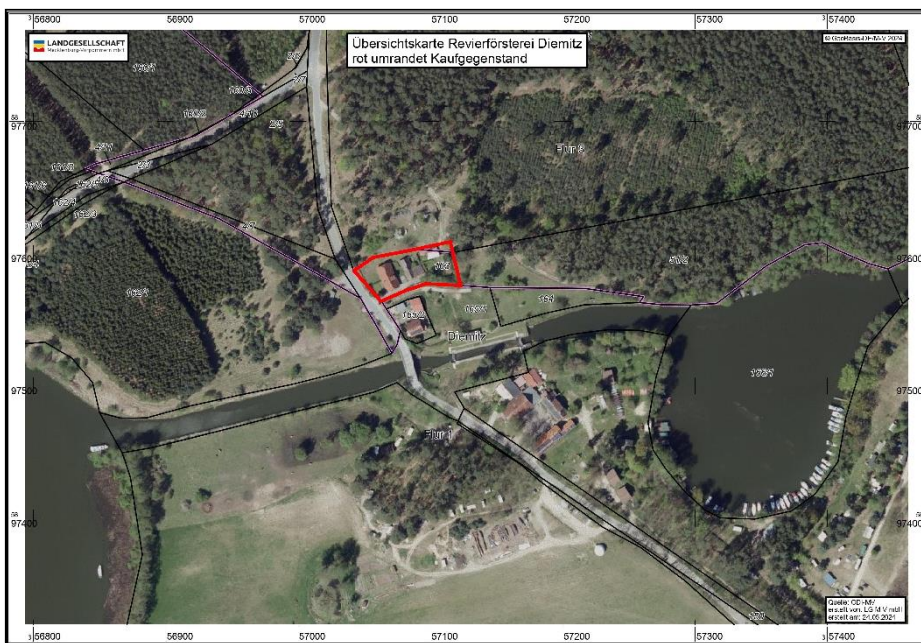
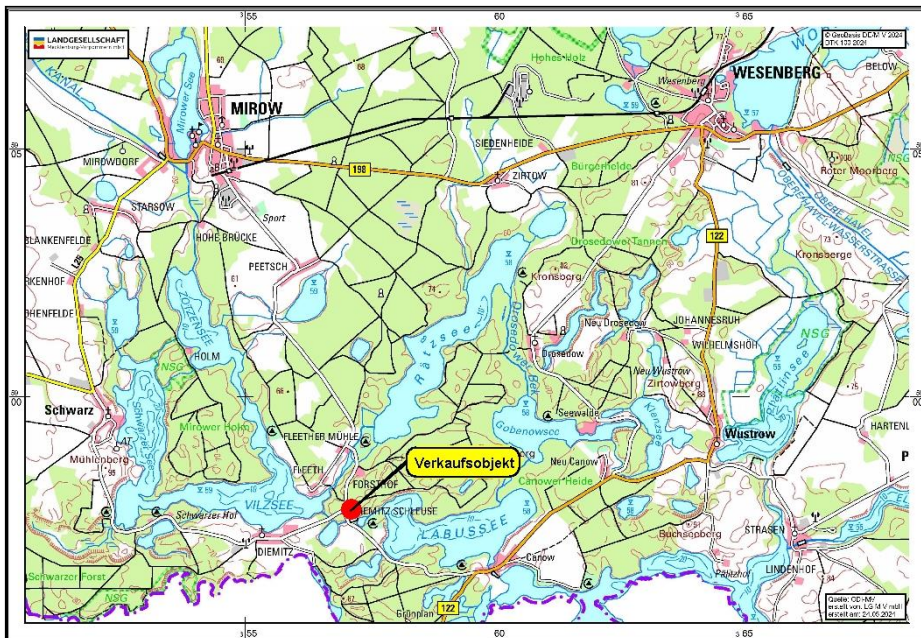
Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH bietet das hier vorgestellte Objekt im Auftrag von Dritten zum Verkauf an. Der Preis versteht sich als Orientierungspreis. Die Entscheidung zur Vergabe des Objektes erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Gebotes. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, sich für eines der eingereichten Gebote zu entscheiden. Aufwendungen des Bieters werden nicht erstattet. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr.

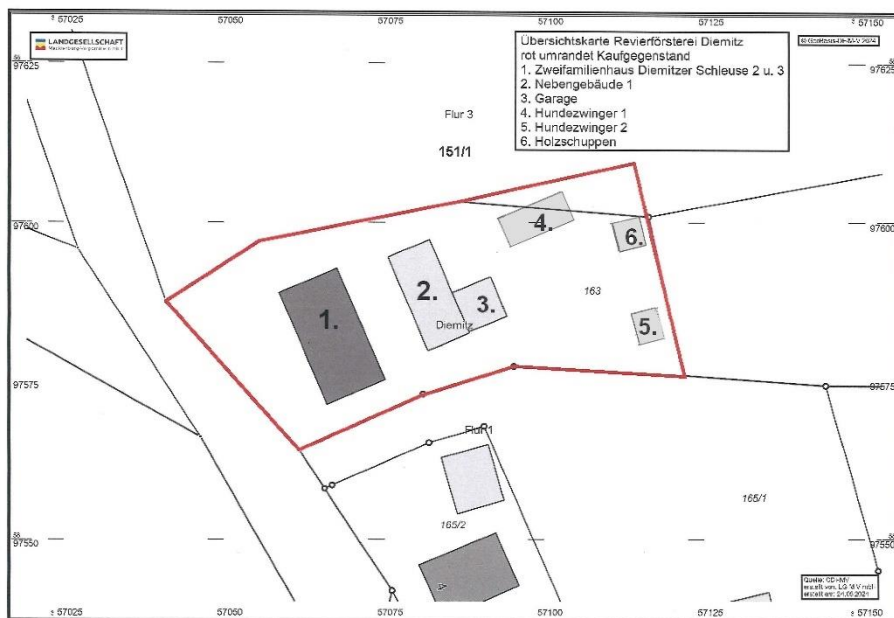
### **Ansprechpartner**

Martin Wegener  
Telefon 0395 / 45 03-72, Mobilnummer 0173 / 62 92 7249  
E-Mail martin.wegener@lgmv.de  
Außenstelle Neubrandenburg  
Reitbahnweg 8  
17034 Neubrandenburg



## Karten / Skizzen







## Bilder



Blick von Westen auf das Wohnhaus, im Vordergrund Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 3



Blick auf den Südgiebel des Wohnhauses, Eingang Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 3





Blick aus Südosten auf das Wohnhaus, im Vordergrund Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 3



Blick aus Norden auf das Wohnhaus, im Vordergrund Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 2





Blick auf den Nordgiebel des Wohnhauses, Eingang Wohnung Diemitzer Schleuse Nr. 2



Blick aus südlicher Richtung auf Nebengebäude 1





Blick aus nördlicher Richtung auf Nebengebäude 1



Blick aus südlicher Richtung auf Nebengebäude 1 und Garage





Garage



Hundezwinger 1





Blick aus Osten über den Verkaufsgegenstand, im Vordergrund Hundezwinger 1



Hundezwinger 2





Holzschuppen, Blick aus südlicher Richtung



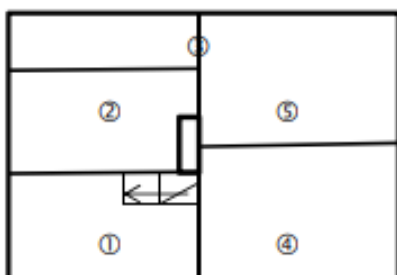
Holzschuppen, Blick aus nördlicher Richtung



## Diemitzer Schleuse 2

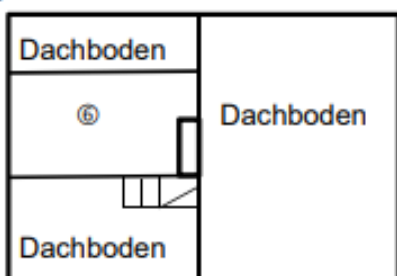
Quelle: Gutachten der Sachverständigen  
K. Lehmann vom 07.05.2024

### Erdgeschoss:



Raum-Nr.	Bezeichnung
1	Flur
2	Küche
3	Bad
4	Wohnzimmer
5	Schlafzimmer

### Dachgeschoss:



Raum-Nr.	Bezeichnung
6	Kinderzimmer

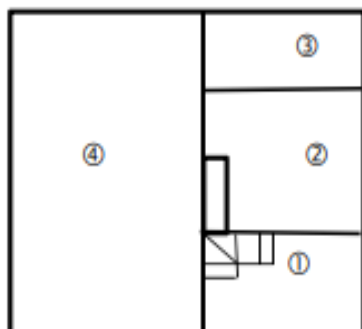
### Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>4</sup>

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
1 Flur	2,99	4,23	1,0	12,65	10,36
	-1,00	2,29	1,0	<u>-2,29</u>	
2 Küche	3,55	4,24	1,0	15,05	14,49
	-1,37	0,41	1,0	<u>-0,56</u>	
3 Bad	1,85	4,24	1,0	7,84	7,84
4 Wohnzimmer	4,37	4,58	1,0	20,01	20,01
5 Schlafzimmer	4,33	4,58	1,0	19,83	19,83
<b>Erdgeschoss</b>					<b>72,53</b>
6 Kinderzimmer	4,27	4,49	1,0	19,17	18,25
	-1,50	0,61	1,0	<u>-0,91</u>	
<b>Dachgeschoss</b>				18,26	<b>18,26</b>
<b>Wohnfläche<sub>Gesamt</sub></b>				<b>72,53 m<sup>2</sup> + 18,26 m<sup>2</sup>=</b>	<b>90,79</b>

### Diemitzer Schleuse 3

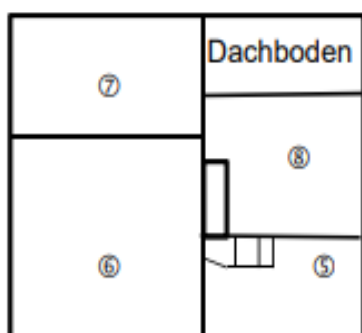
Quelle: Gutachten der Sachverständigen  
K. Lehmann vom 07.05.2024

#### Erdgeschoss:



Raum-Nr.	Bezeichnung
1	Flur
2	Küche
3	Bad
4	Wohnzimmer

#### Dachgeschoss:



Raum-Nr.	Bezeichnung
5	Flur
6	Diele
7	Schlafzimmer
8	Kinderzimmer



## Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>6</sup>

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
1 Flur	2,98	4,28	1,0	12,75	
	-1,50	0,86	1,0	-1,29	
	-1,23	0,86	1,0	<u>-1,06</u>	
				10,40	10,40
2 Küche	3,56	4,25	1,0	15,13	
	-1,40	0,41	1,0	<u>-0,57</u>	
				14,56	14,56
3 Bad	1,85	4,24	1,0	7,84	7,84
4 Wohnzimmer	8,97	4,56	1,0	40,90	40,90
<b>Erdgeschoss</b>					<b>73,70</b>
5 Flur	2,85	4,35	1,0	12,40	
	-0,95	2,71	1,0	-2,57	
	$-(0,95 + 0,5) : 2$	0,96	1,0	-0,70	
	-0,43	4,35	1,0	-1,87	
	-1,00	4,35	½	<u>-2,18</u>	
				5,08	5,08
6 Diele	4,72	4,32	1,0	20,39	
	-0,43	4,32	1,0	-1,86	
	-1,00	4,32	½	<u>-2,16</u>	
				16,37	16,37
7 Schlafzimmer	3,93	4,33	1,0	17,02	
	-0,43	2,64	1,0	-1,14	
	-1,00	2,64	½	<u>-1,32</u>	
				14,56	14,56
8 Kinderzimmer	3,14	4,35	1,0	13,66	
	1,50	0,54	1,0	<u>-0,81</u>	
				12,85	12,85
<b>Dachgeschoss</b>					<b>48,86</b>
<b>Wohnfläche<sub>Gesamt</sub></b>		<b>73,70 m<sup>2</sup> + 48,86 m<sup>2</sup>=</b>			<b>122,56</b>