

## **Kurzfassung**

### **des Gutachtens W2-067/2024**

#### **Zusammenstellung**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Gemeinde:           | Stadt Varel        |
| Straße, Hausnummer: | Neißestraße 13     |
| Gemarkung:          | Varel-Stadt        |
| Flur:               | 5                  |
| Flurstück:          | 87/1               |
| Gesamtfläche:       | 660 m <sup>2</sup> |
| Grundbuchbezirk:    | Varel-Stadt        |
| Grundbuchblatt:     | 6388               |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.03.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.03.2025 mit

**78.000 €**

ermittelt.

Besonderheiten: Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens des Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 18.02.2025) hingewiesen.

## Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Varel an der „Neißestraße“, am östlichen Wendehammer. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schlosskirche) beträgt ca. 0,6 km.

Die nächstgelegene Fernstraßen sind die Bundesstraße 437 und die Autobahn 29. Die A29 verläuft westlich des Stadtzentrums in nord-südlicher Richtung. Die nächsten Autobahnan-schlüsse sind die Anschlussstellen Varel / Bockhorn und Varel-Obenstrohe (Entfernung jeweils ca. 3 km). Der Bahnhof der Stadt Varel befindet ca. 1,3 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

## Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Doppelhaushälfte in massiver Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: tlw. unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht bekannt, vermutlich ausgebaut

**Baujahr:** 1956 (Jahr der Gebäudeeinemessung)

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: 165 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 20 m<sup>2</sup> (Keller)

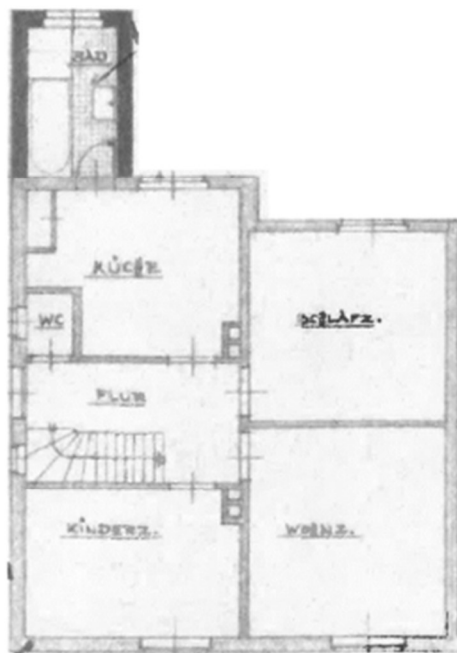
**Baumängel/Bauschäden:** Fassadenputz tlw. schadhaft, Setzriss im Mauerwerk im Bereich des Anbaus, Heizung erneuerungswürdig

Ferner ist aufgrund der fehlenden Beheizung von Feuchtigkeit und Schimmelbildung im Inneren des Hauses auszugehen. Im Zuge dessen ist erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Renovierungsbedarf zu rechnen.

## Grundrisse

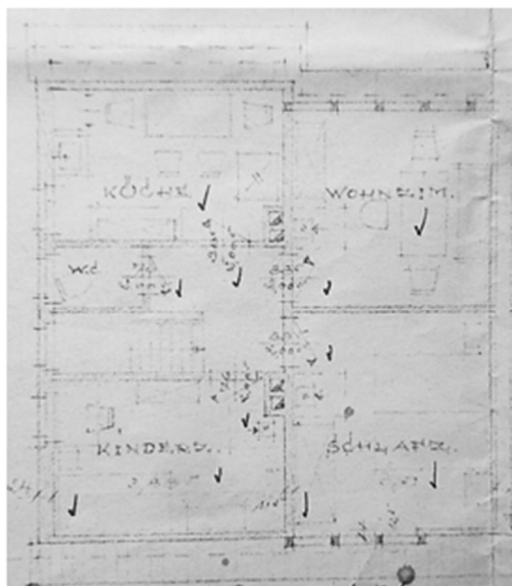
Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss

Für das Dachgeschoss liegt dem Gutachterausschuss folgender Beispielgrundriss eines baugleichen Hauses vor:



Fotos

(aufgenommen am 03.03.2025)

