Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 30.03.2026

Objekt – Nr. aggeest33/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für das

Grundstück mit Zweifamilienhaus, freistehend und Garage in

27607 Geestland

Sieverner Straße 160

Geschäfts – Nr. 9 K 33 / 25



1. ALLGEMEINE ANGABEN **Bewertungsstichtag 28.03.2026**

Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend und Garage
Nutzung	eigengenutzt
Lage	27607 Geestland Sieverner Straße 160
Auftraggeber	Amtsgericht Geestland 27607 Geestland Debstedter Straße 17
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen
Grundbuch	von Langen Blatt 3718
Amtsgericht	Geestland
- Rechte/Lasten; Abt.II	Wohnungsrecht und Vermerk der Zwangsversteigerung
- öffentl.-rechtl. Baulasten	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Langen	1	260 / 6	2.158 m²	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche gesamt			**2.158 m²**	

4.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen oder Informationen des Eigentümers.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen wurde nicht geprüft. Angaben über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Rohbau

- Rohbau, Wände	konventioneller Mauerwerksbau
- Kellerdecke	Stahlträger mit Betonkappen
- Geschossdecken	Holzbalken, verkleidet /verputzt
- Dach/Dichtung	Krüppelwalmdach mit Pfanneneindeckung
- Fassade	Rotstein

Haustechnik

- Heizung	Ölzentralheizung
- Sanitäranlagen	Duschbäder
- Elektro-Inst.	durchschnittlich / zweckmäßig

Ausbau

- Fenster/Glas	Kunststoff mit Isolierverglasung
- Türen/Tore	Holz
- Fußböden	Holz- / Estrichfußböden mit verschiedenen Belägen
- Treppen	Holz
- besond. Ausbau	Kaminofen im Dachgeschoss

- Schäden	nicht erkennbar
- Instandhaltung	normal
- Vermietbarkeit	normal
- Energieausweis	lag nicht vor
- Verkäuflichkeit	eingeschränkt durch das Wohnrecht

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Zustand nicht bekannt

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	47.000 €
Wert bauliche Anlagen	155.000 €
SACHWERT	**202.000 €**

VERKEHRSWERT

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"
(Baugesetzbuch § 194)

Wertableitung: Sachwert		202.000 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		202.000 €
Sonstige Werteinflüsse:		
- Wohnrecht : Wertminderung lt. Anlage		-34.000 €
	Summe	168.000 €

VERKEHRSWERT

am Stichtag 28.03.2026 **168.000 €**

Nach den örtlichen Gepflogenheiten wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Bremerhaven, den 30.03.2026

CLAUS WEDLER
DIPL.-ING.
COLORADOSTR. 5
27580 BREMERHAVEN

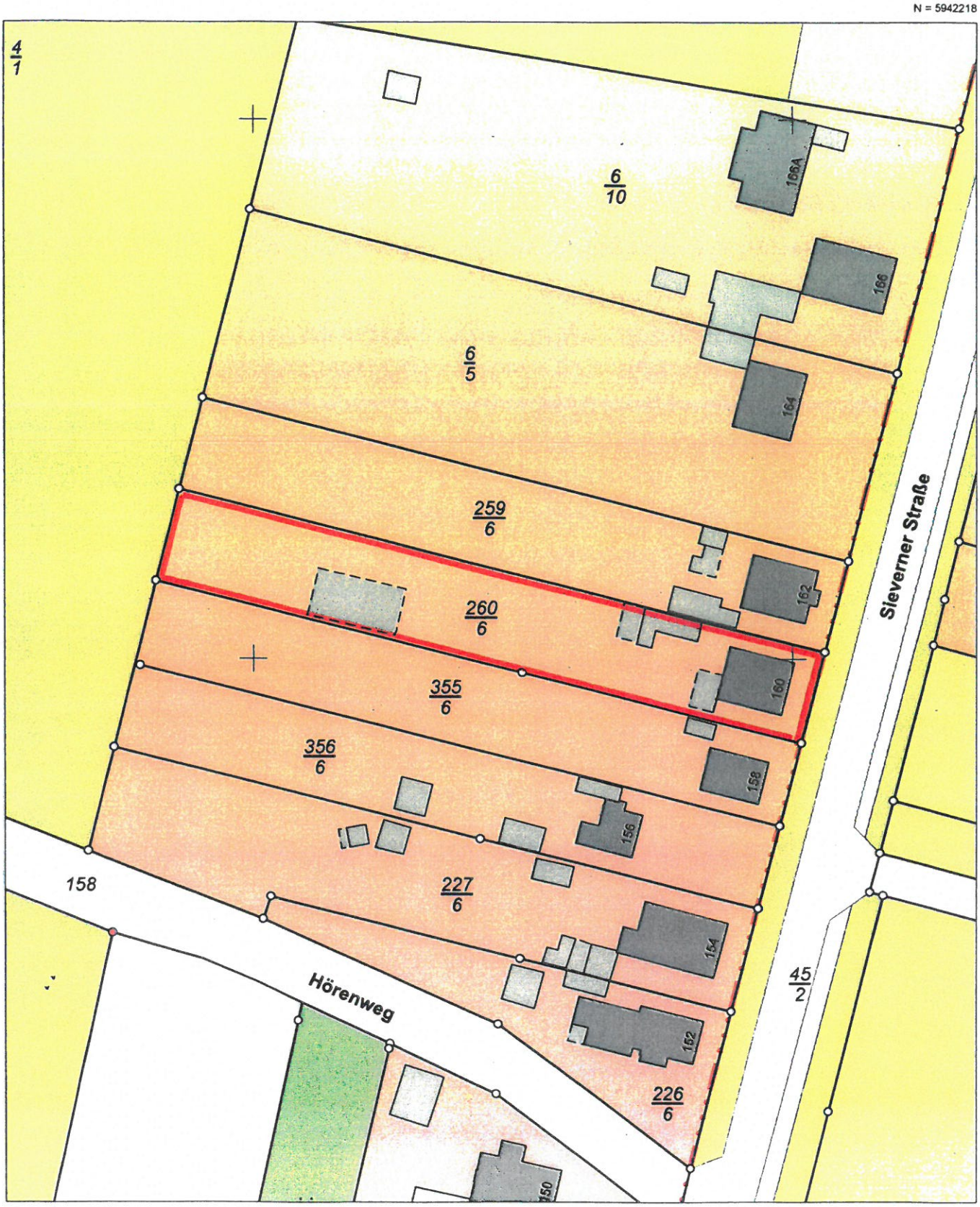
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Geestland, Stadt
Gemarkung: Langen
Flur: 1 Flurstück: 260/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 31.03.2026
Aktualität der Daten 23.02.2026



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wesermünde -
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A-217/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.