Kurzgutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:
Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt, Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Immobilienbewertung

---

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Schuldner/Beteiligte:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben
Geschäftsnummer: **6 K 13/25**

Zu bewertendes Grundstück:
Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605, Gemarkung Oldenbrok, Flur 7, Flurstück 386/92.

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Vedhuser Chaussee 20, 26939 Ovelgönne
Einfamilienhaus mit Anbau

Besichtigung:	**Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag:	**09.10.2025**, Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 09.10.2025

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt bzw. nach Angabe vermietet.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Auskunft Bauamt Landkreis Wesermarsch:
Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass „keine offenen Verfahren anhängig“ sind.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.
Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Ort/Einwohnerzahl
Ovelgönne ist eine Gemeinde in Niedersachsen und liegt mit ca. 5.400 Einwohnern im Landkreis Wesermarsch.

Verkehrslage
Ovelgönne liegt verkehrsgünstig, an der B212 und der B211. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.
Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

	bis Brake (Unterweser)	ca. 6 km
	bis Elsfleth	ca. 14 km
	bis Nordenham	ca. 17 km
	bis Oldenburg	ca. 26 km
	bis Bremen	ca. 43 km
Bahnhof:	ist stillgelegt, nächster in Brake (Unterweser) vorhanden.	
Autobahn:	Verbindung über Bundesstraßen zur A27 und A29. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.	
Bus:	Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.	

Ärztliche Versorgung
Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, Krankenhaus in Brake (Unterweser) vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Versorgung des Grundbedarf vorhanden.

Grundstückslage
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ovelgönne in südlicher Lage des Ortsteils Oldenbrok in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich und randnah an dem Außenbereich.
Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Vedhuser Chaussee 20, Flur 7, Flurstück 386/92

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.
Grundstücksform:	schmal, länglich, rechteckig.
Größe:	1694 m², Flächengröße groß für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ähnliche Flächengrößen.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze, in etwa ebener Verlauf.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich vorhanden
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich
Befestigung	Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster befestigt
Einstellplätze	ausreichend möglich
Einfriedung	größtenteils ohne Zaunkonstruktion o.ä.
Terrasse	vorhanden, ca. 4 x 4m, befestigt mit Betonplatten, überdachter Sitzplatz in Eigenleistung erstellt, einfache Konstruktion

Baubeschreibung

Der Grundbesitz Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605, Vedhuser Chaussee 20 besteht aus dem Flurstück 386/92, Flur 7, Gemarkung Oldenbrok und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

Baujahr um:	1950, Anbau um 1974
Wohnfläche ca.:	119,27 m²
Konstruktion	Massiv
Decken	Massiv / Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Fassade	Verblendmauerwerk

Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit
Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Instandhaltung/Modernisierung
Instandhaltungsstau mit Reparatur- und größerem Modernisierungsbedarf.

Ausstattung
(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Einfamilienhaus: einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel um 1,6

Modernisierungsgrad
(Gemäß ImmoWertV2021)
Einfamilienhaus: nicht modernisiert in den letzten 25 Jahren, 0 Punkte im ModPkt-Modell.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **101.000** Euro (unbelastet).

Goslar, den 04.12.2025