

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 26.06.2024

Objekt – Nr. aggeest2/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für das

Grundstück mit Wohn- / Geschäftshaus und 3 Garagen in

27624 Geestland - Köhlen

Geestensether Straße 8

Geschäfts – Nr. 9 K 2 / 24



1. ALLGEMEINE ANGABEN**Bewertungstichtag 24.06.2024**

Objekttyp Wohn- / Geschäftshaus und 3 Garagen

Nutzung eigengenutzt

Lage 27624 Geestland
 Geestensether Straße 8

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 Köhlen
 Blatt 585

Amtsgericht Geestland

- Rechte/Lasten; Abt.II Verfügungsbeschränkung / Insolvenzverfahren

- öffentl.-rechtl. Baulasten keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Köhlen	105	36 / 2	1.305 m ²	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche gesamt			1.305 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.21 Wohnhaus:

Rohbau

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| - Rohbau, Wände | konventioneller Mauerwerksbau |
| - Kellerdecke | nicht unterkellert |
| - Geschossdecken | Holzbalken, verkleidet /verputzt |
| - Dach/Dichtung | Krüppelwalm mit Betonpfannen |
| - Fassade | mineralischer Putz mit Anstrich |

Haustechnik

- | | |
|------------------|---|
| - Heizung | Ölzentralheizung einschließlich Warmwasserversorgung |
| - Sanitäranlagen | im Dachgeschoss ein Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und eine |
| Einrichtungen | Sauna mit Dusche |
| - Elektro-Inst. | durchschnittlich / zweckmäßig |

Ausbau

- | | |
|--------------------|--|
| - Fenster/Glas | Kunststoff mit Isolierverglasung |
| - Türen/Tore | Holz |
| - Fußböden | Estrich- / Holzböden mit verschiedenen Belägen |
| - Treppen | Holz |
| - besond. Ausbau | Photovoltaikanlage auf den Dächern ist Fremdeigentum |
| - Instandhaltung | normal |
| - Vermietbarkeit | normal |
| - Veräußerlichkeit | schwierig |
| - Energieausweis | liegt nicht vor |

4.22 Verkauf

Massivbau, eingeschossig mit Flachdach, Schaufenster und Kühltresen

4.23 Bäckerei

Mauerwerksbau mit Teilkeller, Erdgeschossdecke massiv, Satteldach mit Pfannen

4.24 Garagen

Massivbau , Satteldach mit Tonpfannen
Aufteilung: 3 PKW-Garagen, Abstellraum und Heizöllager in Kunststoffanks

4.3 AUSSENANLAGEN

Zustand	Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung, Pflasterfläche nicht bekannt
---------	---

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	40.000 €	
Wert bauliche Anlagen	260.000 €	
SACHWERT		300.000 €
ERTRAGSWERT		198.000 €

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			300.000 €
Marktanpassung	rd.	-5%	-15.000 €
Wert des unbelasteten Grundstücks			<u>285.000 €</u>

VERKEHRSWERT

am Stichtag 24.06.2024

285.000 €

Gem. Wertermittlungsrichtlinien wird der Verkehrswert nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

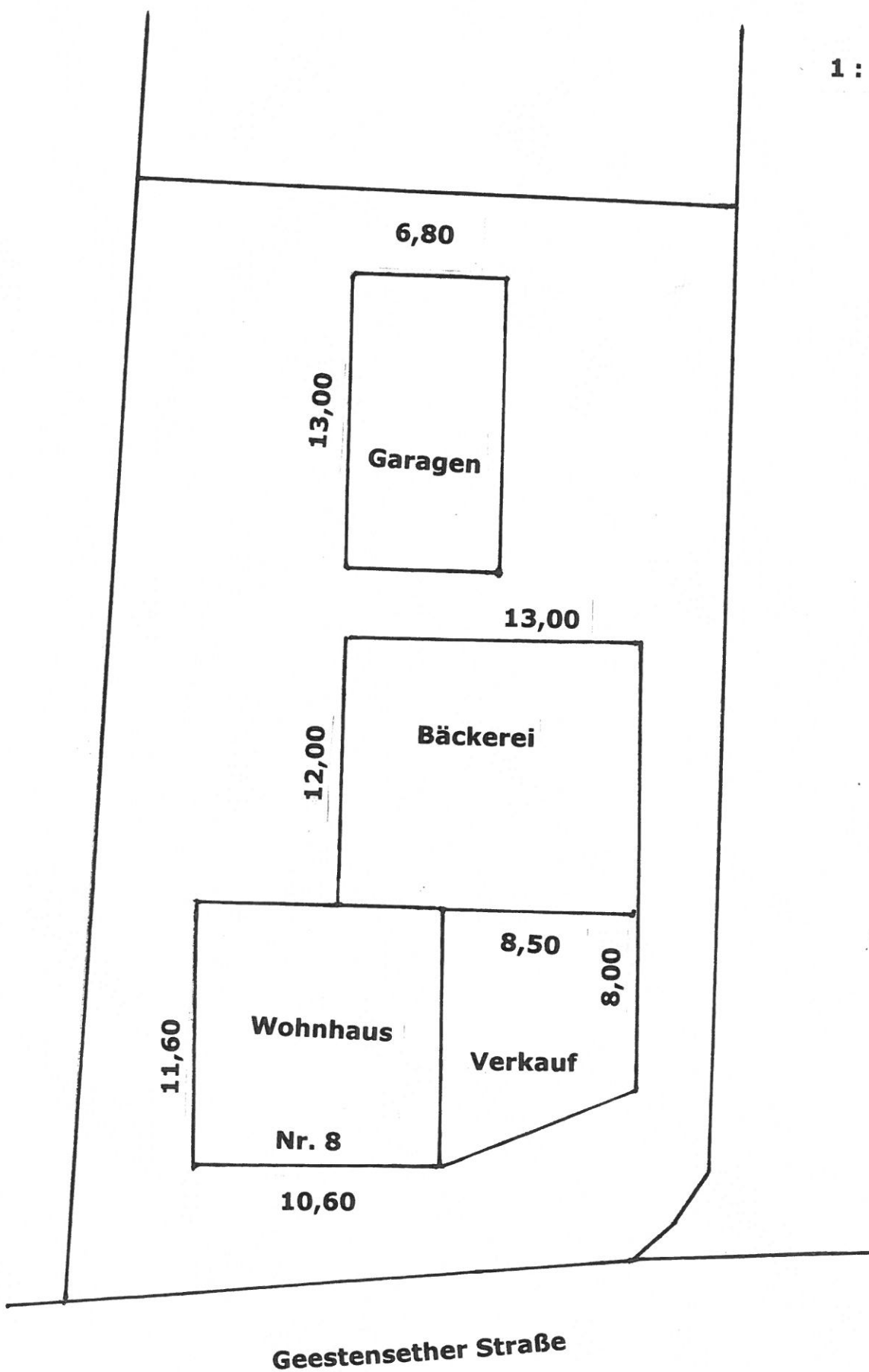
Die Photovoltaikanlage auf den 3 Dachflächen ist Fremdeigentum.

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

Bremerhaven, den 26.06.2024



1 : 250





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

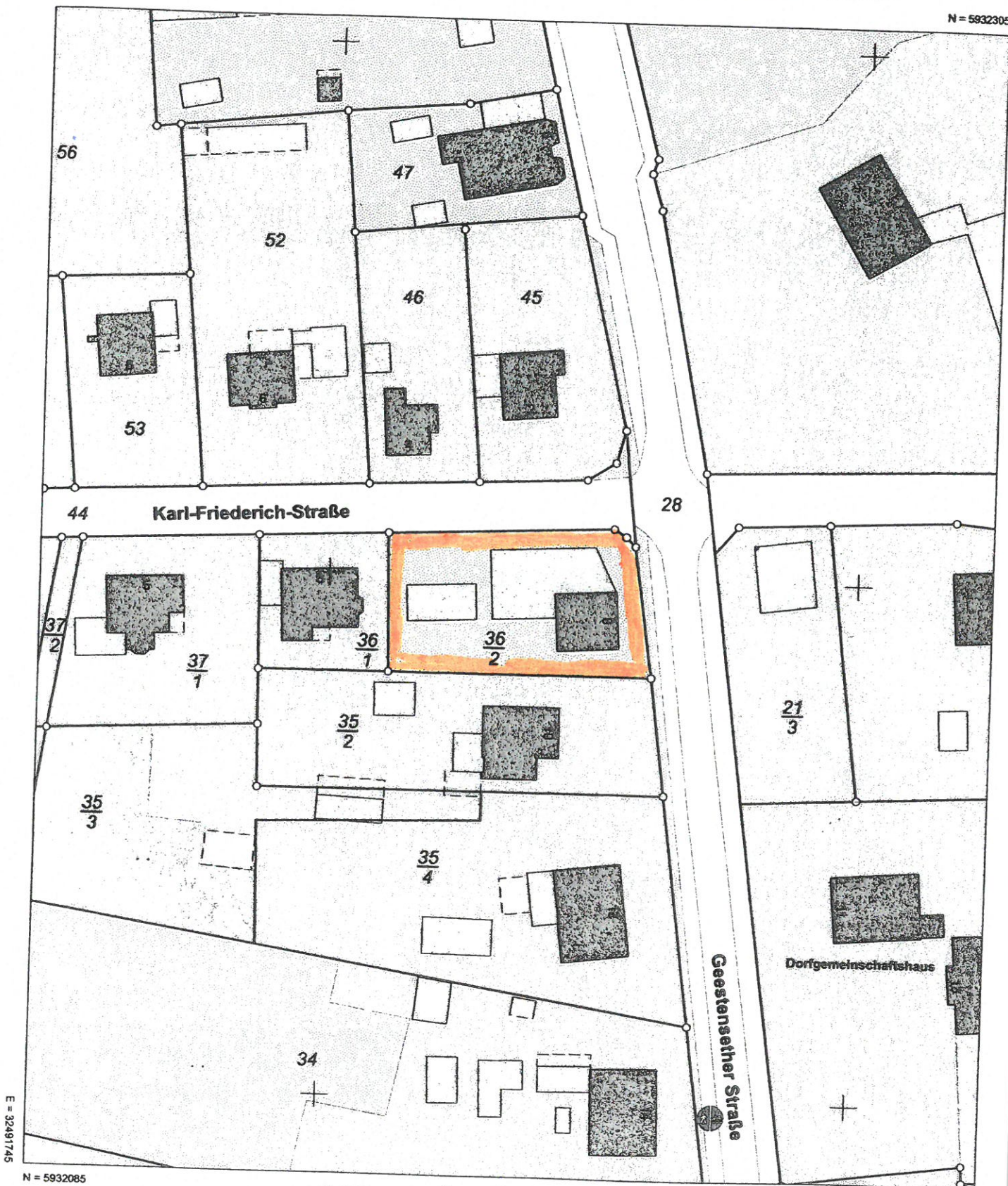
Gemeinde: Geestland, Stadt
Gemarkung: Köhlen
Flur: 105 Flurstück: 36/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.03.2024
Aktualität der Daten 23.03.2024

N = 5932305



N = 5932085

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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-297-2024

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.