

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 23.07.2024

Objekt - Nr. aggeest4/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für das

Grundstück mit Doppelhaus, Garage und Nebengebäude in

27612 Loxstedt - Bexhövede

Lindenallee 33 und 33 A

Geschäfts - Nr. 9 K 4 / 24



1. ALLGEMEINE ANGABEN**Bewertungsstichtag 20.07.2024**

Objekttyp Doppelhaus mit Garage und Nebengebäude

Lage 27612 Loxstedt - Bexhövede
Lindenallee 33 und 33A

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 Bexhövede
Blatt 997

Amtsgericht Geestland

- Rechte/Lasten; Abt.II Vermerk Zwangsversteigerung

- öffentl.-rechtl. Baulasten keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Bexhövede	8	206	1.415 m ²	Gebäude- und Freifläche Lindenallee 33 und 33 A

Grundstücksfläche gesamt **1.415 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.

Rohbau

- Rohbau, Wände	konventioneller Mauerwerksbau
- Kellerdecke	massiv
- Geschossdecken	Holzbalken, verkleidet /verputzt
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich

Haustechnik

- Heizung	Gaszentralheizung (Therme geleast durch EWE)
- Sanitäranlagen	je Einheit ein Duschbad mit WC
- Elektro-Inst.	durchschnittlich / zweckmäßig

Ausbau

- Fenster/Glas	Kunststoff mit Isolierverglasung
- Türen/Tore	Holz
- Fußböden	Holz- / Estrichfußböden mit verschiedenen Belägen
- Treppen	Holtreppen , Haus 33 A mit beleuchteter Massivtreppe zum DG
- Instandhaltung	Nachholbedarf: beide Häuser sind in Umbauphase , Gartenbereich verwildert
- Energieausweis	liegt nicht vor
- Vermietbarkeit	nur nach Abbau des Reparatur- und Instandhaltungsstaus
- Verkäuflichkeit	möglich

4.3 AUSSENANLAGEN

Kurzbeschreibung	Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung
Zustand	nicht bekannt

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	78.000 €	
Wert bauliche Anlagen	260.000 €	
SACHWERT		338.000 €
ERTRAGSWERT		240.000 €

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		338.000 €
Marktanpassung (Faktor) 0,90	-10%	-33.800 €
		<hr/>
Wert des unbelasteten Grundstücks		304.200 €
	gerundet	304.000 €

VERKEHRSWERT

am Stichtag 20.07.2024

304.000 €

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

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

Bremerhaven, den 23.07.2024



Wohnhaus Nr. 33 A : Rückseite zum Garten





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Loxstedt
Gemarkung: Bexhövede
Flur: 8 Flurstück: 206

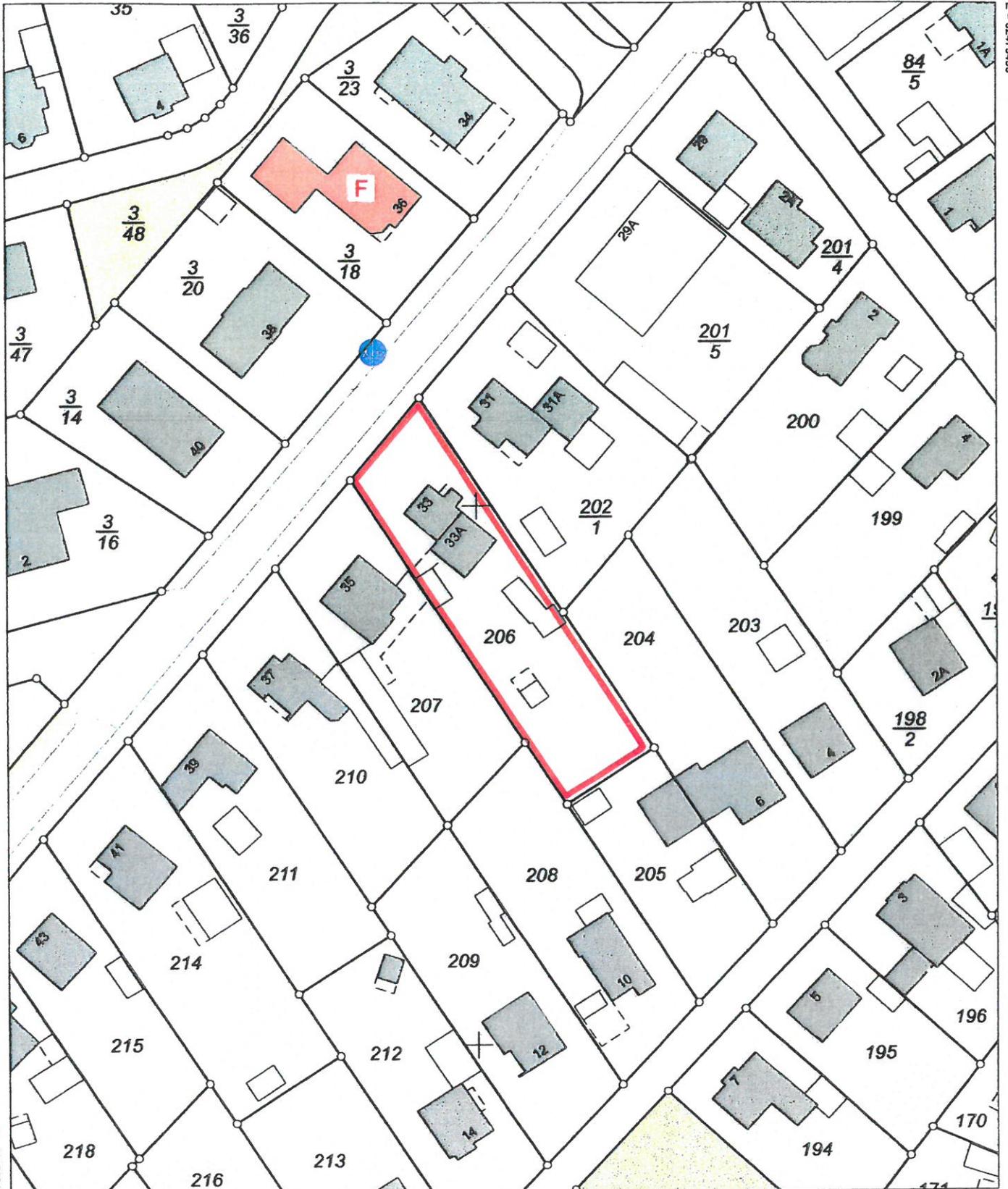
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.06.2024
Aktualität der Daten 15.06.2024

N = 5926592

E = 32479495



E = 32479315

N = 5926372

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-512/2024

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.