



Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Amtsgericht Geestland Geschäfts – Nr. 9 K 13/22

- Kurzbeschreibung -

für die Eigentumswohnung im Erdgeschoss in

**27612 Loxstedt
Im Schönortsfelde 1**

Grundstücksgröße: Flurstück 125 / 6 = 1.181 m² Hof- und Gebäudefläche
1.672 / 10.000 Miteigentumsanteil

Instandhaltung: normal

Wohnfläche: gesamt ca. 88 m² , vermietet

Baujahr : 1978 , Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss

Energieausweis: liegt aktuell nicht vor

Verkehrswert: 114.000,- € (Gutachten 23.06.2023)



3. GRUNDSTÜCK

- Ort 27612 Loxstedt, Landkreis Cuxhaven
- Lage im Ort östlich der Düringer Straße
- Umgebung Wohnbebauung
- Verkehrslage gute Fernverkehrs-Straßenanbindung
- Entfernungen Bahnhof rd. 1 km, Bremerhaven rd. 15 km

- Beschaffenheit ebenes Grundstück
- Straßenzustand gut; voll ausgebaut mit Gehwegen
- Ver-/Entsorgung öffentliche Ver-/Entsorgung

- Baurecht Bebauungsplan Nr. 8 "Schönortsfelde Süd" der Gemeinde Loxstedt
- sonst. Merkmale Zuschnitt siehe Liegenschaftskarte 1 : 1.000
- Beurteilung ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr

Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht berücksichtigt.

Lt. Auskunft des Landkreises Cuxhaven besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen (ImmoWertV § 6 Abs. 5)

- Bauungsdaten
- Wohnfläche 88 m²

Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|---|-------------------|---|----------------------|
| Wohnen | 5,76 | x | 5,18 ⁵ | = | 29,87 m ² |
| Küche | 2,76 | x | 3,13 ⁵ | = | 8,65 m ² |
| Gast | 4,26 | x | 2,26 | = | 9,63 m ² |
| Kind | 2,30 | x | 3,38 ⁵ | = | 7,79 m ² |
| Bad | 2,33 | x | 2,01 | = | 4,68 m ² |
| Schlafen | 4,50 | x | 3,38 ⁵ | = | 15,23 m ² |
| Flur | 1,01 | x | 2,01 | = | 2,03 m ² |
| Diele | 5,51 | x | 1,26 | = | 6,94 m ² |
| Loggia | 1,88 ⁵ | x | 2,70 | = | 5,09 m ² |
| | | | | | 89,91 m ² |
| | | | | | 1,80 m ² |
| ./. 2 % für Put-z | | | | | 88,11 m ² |
| Wohnfläche gesamt | | | | | 88,11 m ² |

Aufgestellt:
Loxstedt, 26. 5. 1976

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 | massiv |
| - Dach/Dichtung | Flachdach mit Bitumenbahnen |
| - Fassade | roter Vormauerstein, Teilflächen geputzt |

Haustechnik

| | |
|------------------|----------------------------------|
| - Heizung | Ölzentralheizung |
| - Sanitäranlagen | Wannenbad mit WC und Waschbecken |
| - Elektro-Inst. | durchschnittlich / zweckmäßig |

Ausbau

| | |
|-------------------|---|
| - Ausbauqualität | dem Baujahr entsprechend |
| - Fenster/Glas | Kunststoff mit Isolierung |
| - Türen/Tore | Holz |
| - Fußböden | Estrich mit verschiedenen Belägen |
| - Treppen | massiv |
| - besond. Ausbau | keiner |
| - Schäden | ein Heizkörperventil undicht |
| - Instandhaltung | leichter Nachholbedarf in Teilbereichen |
| - Energieausweis | liegt nicht vor |
| - Vermietbarkeit | normal |
| - Verkäuflichkeit | normal |

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse, Garten, PKW-Abstellplätze für alle Wohnungen

Zustand nicht bekannt

