Berechnung der Wohnflächen
nach der Wohnflächenverordnung vom 25. September 2003:

Wohnhaus vorne Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Diele		3,64	m	x	3,00	m	x	0,97	=	10,58	m²
	-	3,00	m	x	1,00	m	x	0,97	=	-2,91	m²
										7,67	**m²**
Flur		3,20	m	x	1,14	m	x	0,97	=	3,52	m²
										3,52	**m²**
Bad		2,10	m	x	2,39	m	x	0,97	=	4,86	m²
										4,86	**m²**
WC		2,39	m	x	1,00	m	x	0,97	=	2,31	m²
										2,31	**m²**
Wohnraum		4,80	m	x	3,87	m	x	0,97	=	18,00	m²
										18,00	**m²**
Wohnzimmer		5,40	m	x	3,87	m	x	0,97	=	20,24	m²
										20,24	**m²**
Küche		3,64	m	x	3,90	m	x	0,97	=	13,75	m²
	-	0,60	m	x	0,38	m	x	1	=	-0,23	m²
										13,53	**m²**
Arbeitszimmer		4,20	m	x	2,55	m	x	0,97	=	10,39	m²
										10,39	**m²**
Büro		4,20	m	x	3,25	m	x	0,97	=	13,24	m²
										13,24	**m²**
HWR		3,64	m	x	2,70	m	x	0,97	=	9,52	m²
										9,52	**m²**
Abstellraum		3,64	m	x	1,30	m	x	0,97	=	4,58	m²
	+	1,76	m	x	1,10	m	x	0,97	=	1,88	m²
										6,46	**m²**
Terrasse (überdacht)		5,00	m	x	8,00	m	x	0,25	=	10,00	m²
										10,00	**m²**
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)										119,74	m²
Wohnhaus Erdgeschoss (gerundet:)										**120**	**m²**

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel. 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Wohnhaus vorne Dachgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Flur		1,90	m	x	3,30	m	x	0,97	=	6,08	m²
	+	1,50	m	x	1,00	m	1	0,97	=	1,46	m²
										7,54	**m²**
Elternschlafzimmer		5,90	m	x	2,75	m	x	0,97	=	15,74	m²
										15,74	**m²**
Bad		2,90	m	x	1,20	m	x	0,97	=	3,38	m²
										3,38	**m²**
Kinderzimmer		3,90	m	x	2,60	m	x	0,97	=	9,84	m²
										9,84	**m²**
Gästezimmer		3,90	m	x	2,20	m	x	0,97	=	8,32	m²
	-	0,60	m	x	0,38	m	x	0,97	=	-0,22	m²
										8,10	**m²**
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)										44,59	m²
Wohnhaus Dachgeschoss (gerundet:)										**45**	**m²**

Wohnhaus vorne Erdgeschoss (gesamt:)	119,74	m²
Wohnhaus vorne Dachgeschoss (gesamt:)	44,59	m²
Wohnhaus vorne gesamt (gerundet:)	**164**	**m²**

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel. 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Wohnhaus hinten Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Diele		3,62	m	x	2,99	m	x	0,97	=	10,50	m²
	-	1,12	m	x	2,60	m	x	1	=	-2,91	m²
										7,59	**m²**
Wasch- u. Baderaum		2,35	m	x	3,12	m	x	0,97	=	7,11	m²
										7,11	**m²**
Flur		1,12	m	x	3,12	m	x	0,97	=	3,39	m²
										3,39	**m²**
Schlafstube		3,81	m	x	4,63	m	x	0,97	=	17,11	m²
										17,11	**m²**
Wohnstube		3,81	m	x	5,50	m	x	0,97	=	20,33	m²
										20,33	**m²**
Küche		3,62	m	x	3,87	m	x	0,97	=	13,59	m²
	-	0,60	m	x	0,30	m	x	1	=	-0,18	m²
										13,41	**m²**
Wohnhaus hinten Erdgeschoss (gesamt:)										68,94	m²
Wohnhaus hinten Erdgeschoss (gerundet:)										**69**	**m²**

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel. 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Wohnhaus hinten Dachgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Flur		2,71	m	x	2,64	m	x	1	=	7,15	m²
										7,15	**m²**
Schlafzimmer		2,71	m	x	3,03	m	x	1	=	8,21	m²
	-	0,50	m	x	3,03	m	x	0,5	=	-0,76	m²
										7,45	**m²**
Schlafzimmer		2,85	m	x	4,51	m	x	1	=	12,85	m²
	-	0,50	m	x	4,51	m	x	0,5	=	-1,13	m²
										11,73	**m²**
Kammer		3,60	m	x	3,79	m	x	1	=	13,64	m²
	-	0,50	m	x	3,79	m	x	0,5	=	-0,95	m²
										12,70	**m²**
Wohnhaus hinten Dachgeschoss (gesamt:)										39,03	m²
Wohnhaus hinten Dachgeschoss (gerundet:)										**39**	**m²**

Wohnhaus hinten Erdgeschoss (gesamt:)	68,94	m²
Wohnhaus hinten Dachgeschoss (gesamt:)	39,03	m²
Wohnhaus hinten gesamt (gerundet:)	**108**	**m²**

Die vorstehenden Berechnungen wurden nach den vorgefundenen Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt (teilweise geschätzt). Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel. 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

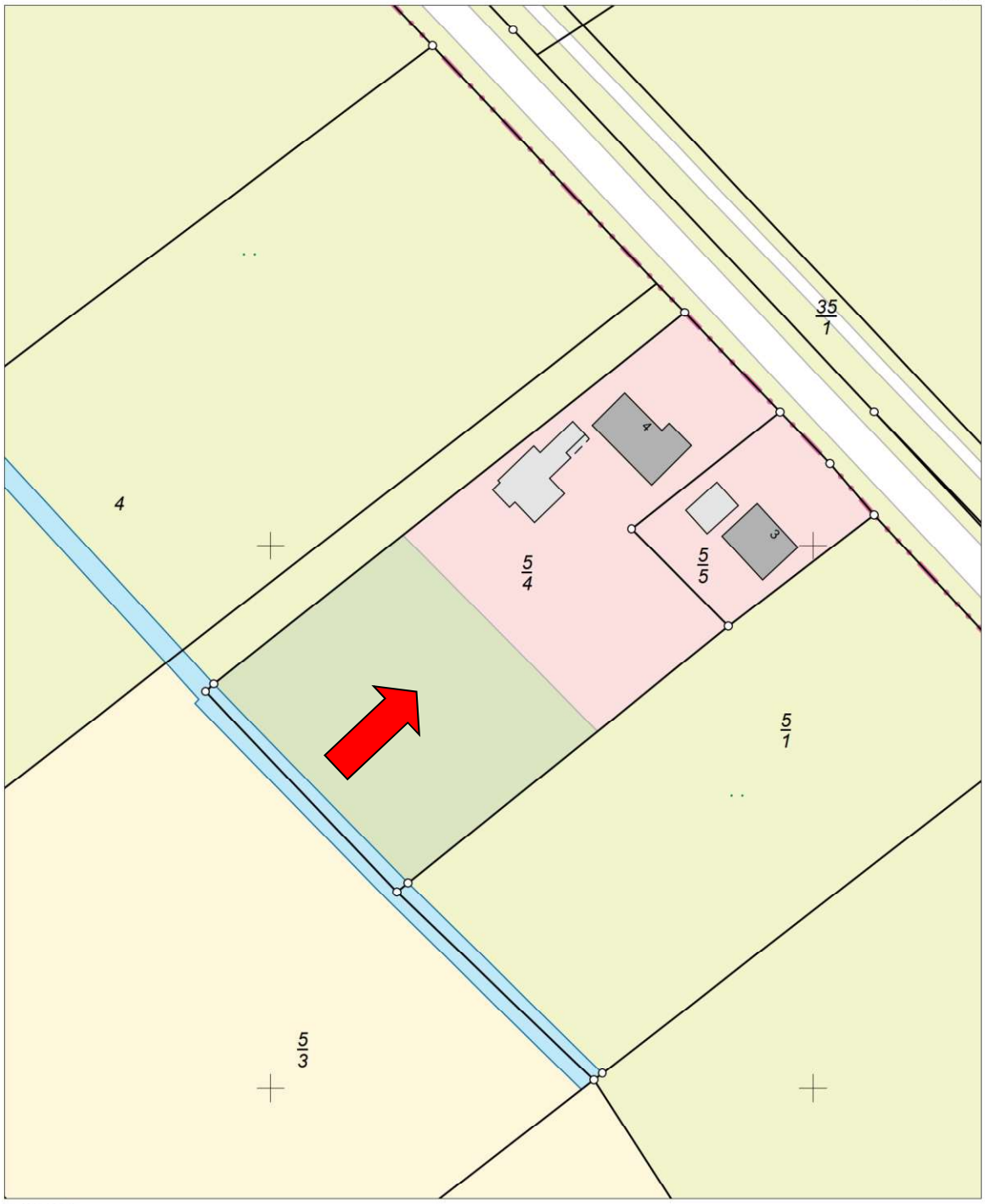
Gemeinde: Aurich, Stadt
Gemarkung: Middels-Westerloog
Flur: 11 Flurstück: 5/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 26.05.2025
Aktualität der Daten 21.05.2025

N = 5933500



N = 5933280

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Bereitgestellt durch:
Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation mit Bodenschätzung

Erstellt am: 26.05.2025
Aktualität der Daten: 21.05.2025

Flurstück 5/4, Flur 11, Gemarkung Middels-Westerloog

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Aurich, Stadt Landkreis Aurich
Finanzamt:	Aurich-Wittmund
Lage:	Langefelder Straße -Mi- 4
Fläche:	4 838 m²
Tatsächliche Nutzung:	2 268 m² Siedlungsgrünfläche 2 450 m² Wohnbaufläche (Offen) 120 m² Graben
Klassifizierung:	Gewässer III. Ordnung
Bodenschätzung:	Gesamtertragsmesszahl 0
Bewertung:	120 m² Nutzungsart Hofstelle (NF)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Esens Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Esens
Buchungsart:	Grundstück

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Bereitgestellt durch:
Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel. 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

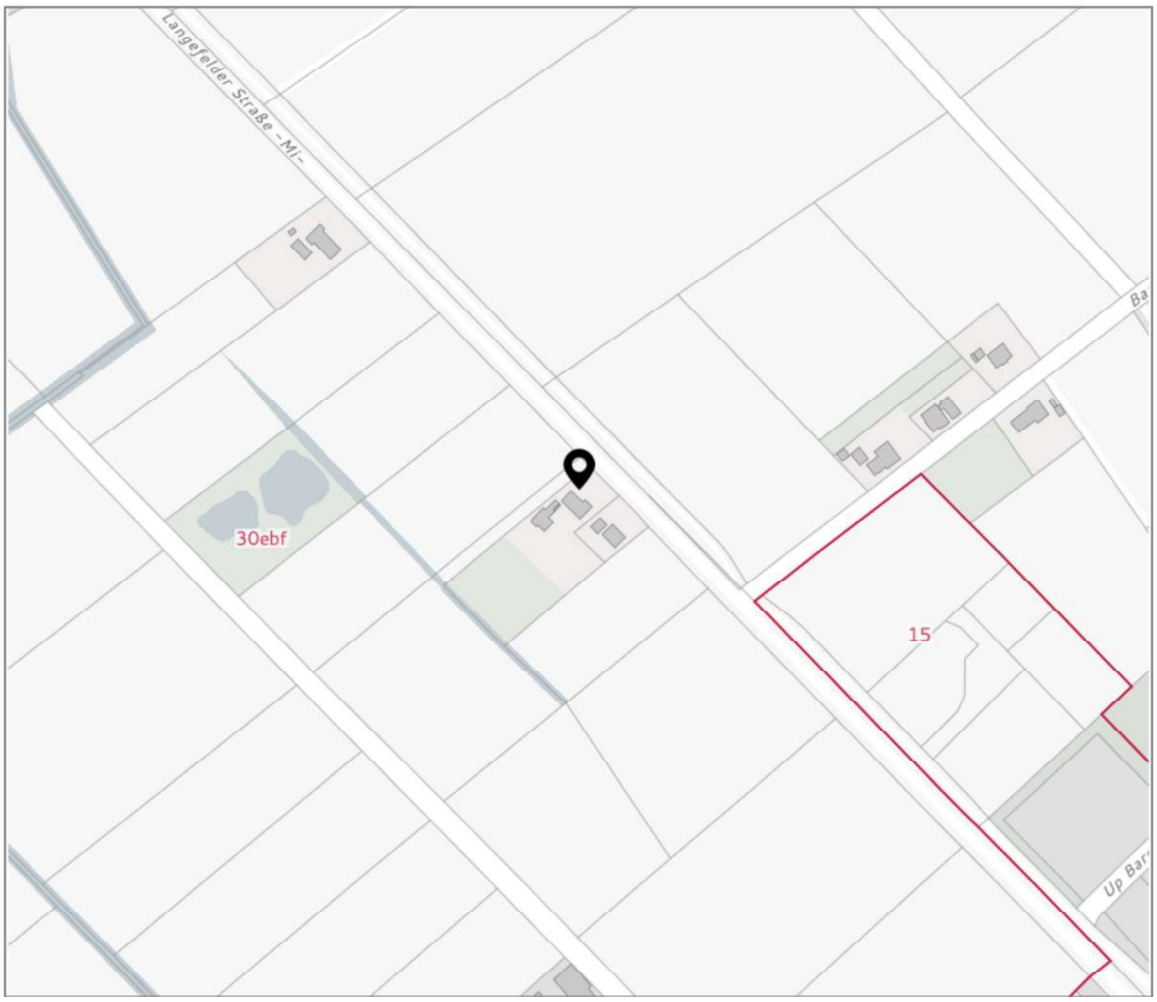
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 26.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Langefelder Straße 4, 26607 Aurich, Ostfriesland - Middels
Gemarkung: 0734 (Middels-Westerloog), Flur: 11, Flurstück: 5/4



Bodenrichtwertzone: 02102964
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 30 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)
Grundstücksfläche: 1.200 m²