

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 31/22**

- **Kurzbeschreibung** -

für das Grundstück mit Einfamilienhaus und Doppelgarage in

**27624 Geestland - Drangstedt  
Hauptstraße 37**

Grundstücksgröße: Flur 3 , Flurstück 129 / 3 = 2.930 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche  
Hauptstraße 37

Instandhaltung: erheblich vernachlässigt, im Erdgeschoss überwiegend Sperrmüll

Wohn- / Nutzfläche: ca. 225 m<sup>2</sup> , im jetzigen Zustand nicht bewohnbar

Bewertungsbaujahr : 1965 , Ursprungsbaujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900

Energieausweis: liegt aktuell nicht vor, Ölheizung mit Erdtank ohne Funktion

**Verkehrswert: 102.000,- €** (Gutachten 05.05.2023)



**3. GRUNDSTÜCK**

- Ort 27624 Drangstedt, Gemeinde Geestland, Stadt, Landkreis Cuxhaven
- Lage im Ort Ortskern
- Umgebung gemischte Bauweise
- Verkehrslage gute Fernverkehrs-Straßenanbindung
  
- Beschaffenheit BAB A 27 5 km , Bad Bederkesa 10 km, Bremerhaven 15 km
- Straßenzustand gut; voll ausgebaut mit Gehwegen
  
- Ver-/Entsorgung Wasser, Strom, Kanal
  
- Baurecht kein Bebauungsplan vorhanden , § 34 BauGB-Umgebungsanpassung
  
- sonst. Merkmale das Wohngebäude steht direkt an der Südwestgrenze des Flurstücks

Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht berücksichtigt.

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

**Bebauungsdaten:**

bebaute Fläche	267 m <sup>2</sup>	= GRZ 0,1	(Grundflächenzahl)
Wohnhaus	17,50 x 11,50	=	201,25 m <sup>2</sup>
	+ 4,50 x 4,00	=	18,00
			219,25 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	5,50 x 5,80	=	31,90 m <sup>2</sup>
Schuppen	5,50 x 3,00	=	16,50 m <sup>2</sup>
			ges. 267,65 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche (BGF):**

Wohnhaus:	Keller	28,26	m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	219,25	
	Dachgeschoss	201,25	
		448,76	m <sup>2</sup>

<b>Wohn- / Nutzfläche :</b> Erdgeschoss	185,33	m <sup>2</sup>
2 Zimmer + Flur im Dachgeschoss	39,67	
	225,00	m <sup>2</sup>

## 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 Holzständerwerk / Mauerwerksbau, Doppelgarage massiv
- Kellerdecke massiv
- Geschossdecken Holzbalken
- Dach/Dichtung Krüppelwalm mit Faserzement - Wellplatteneindeckung (Asbest)
- Fassade Fachwerk , Nordwestgiebel verputzt

### Haustechnik

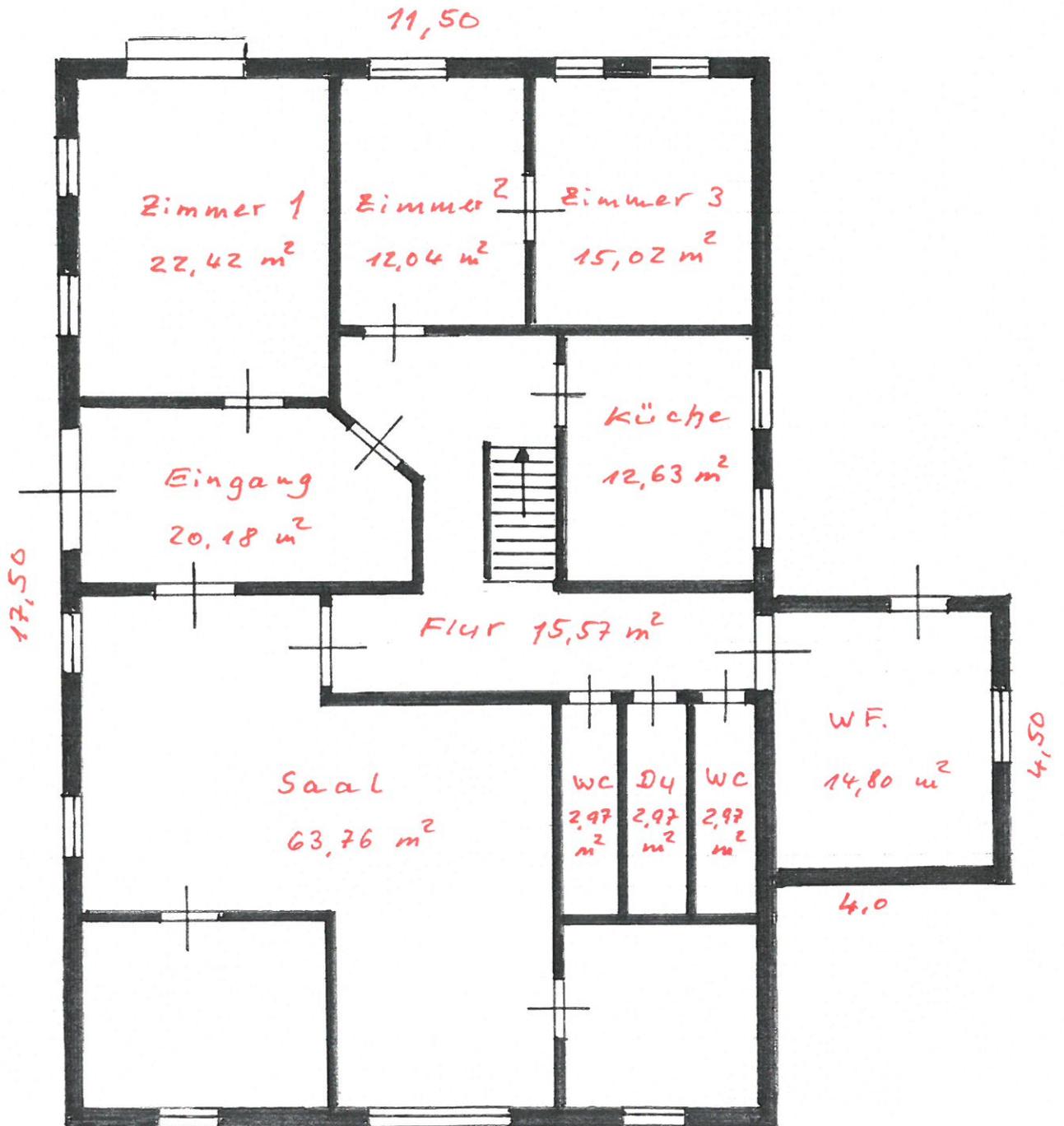
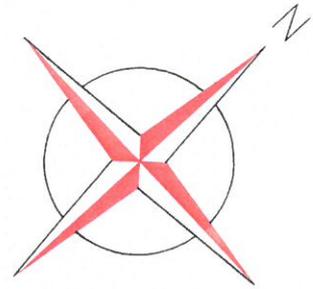
- Heizung Ölzentralheizung mit Erdtank
- Sanitäranlagen WC, Dusche, WC im Erdgeschoss
- Elektro-Inst. veraltet, erneuerungsbedürftig

### Ausbau

- Ausbauqualität durchgängig mangelhaft
- Fliesen dem Baujahr entsprechend
- Fenster/Glas Holz / Kunststoff , teilweise Doppelverglasung
- Türen/Tore Holz
- Fußböden Estrich, Holz, Terrazzo, Stäbchenparkett
- Treppen Kellertreppe massiv, Geschosstreppe Holz
- besond. Ausbau ursprünglich als Gaststätte genutzt
  
- Schäden Ölheizung veraltet / unbrauchbar, Fensterglas mehrfach eingeschlagen, sämtliche Bodenbeläge, Tapeten, Anstriche sind infolge von Katzenhaltung verbraucht, mehrfach Schimmelbildung in den Räumen, Schornsteinisolierung im Dachboden durch Marder zerstört
- Instandhaltung erheblich vernachlässigt, seit Jahren unbewohnt
  
- Beurteilung im normalen Geschäftsverkehr nahezu unverkäuflich
- Energieausweis liegt nicht vor
- Vermietbarkeit im jetzigen Zustand nicht vermietbar
- Verkäuflichkeit sehr schwierig

## 4.3 AUSSENANLAGEN

- Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung, Holzschuppen
- Garage
- Zustand nicht bekannt



**ERDGESCHOSS**  
(ohne Maßstab)



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Geestland, Stadt  
Gemarkung: Drangstedt  
Flur: 3 Flurstück: 129/3

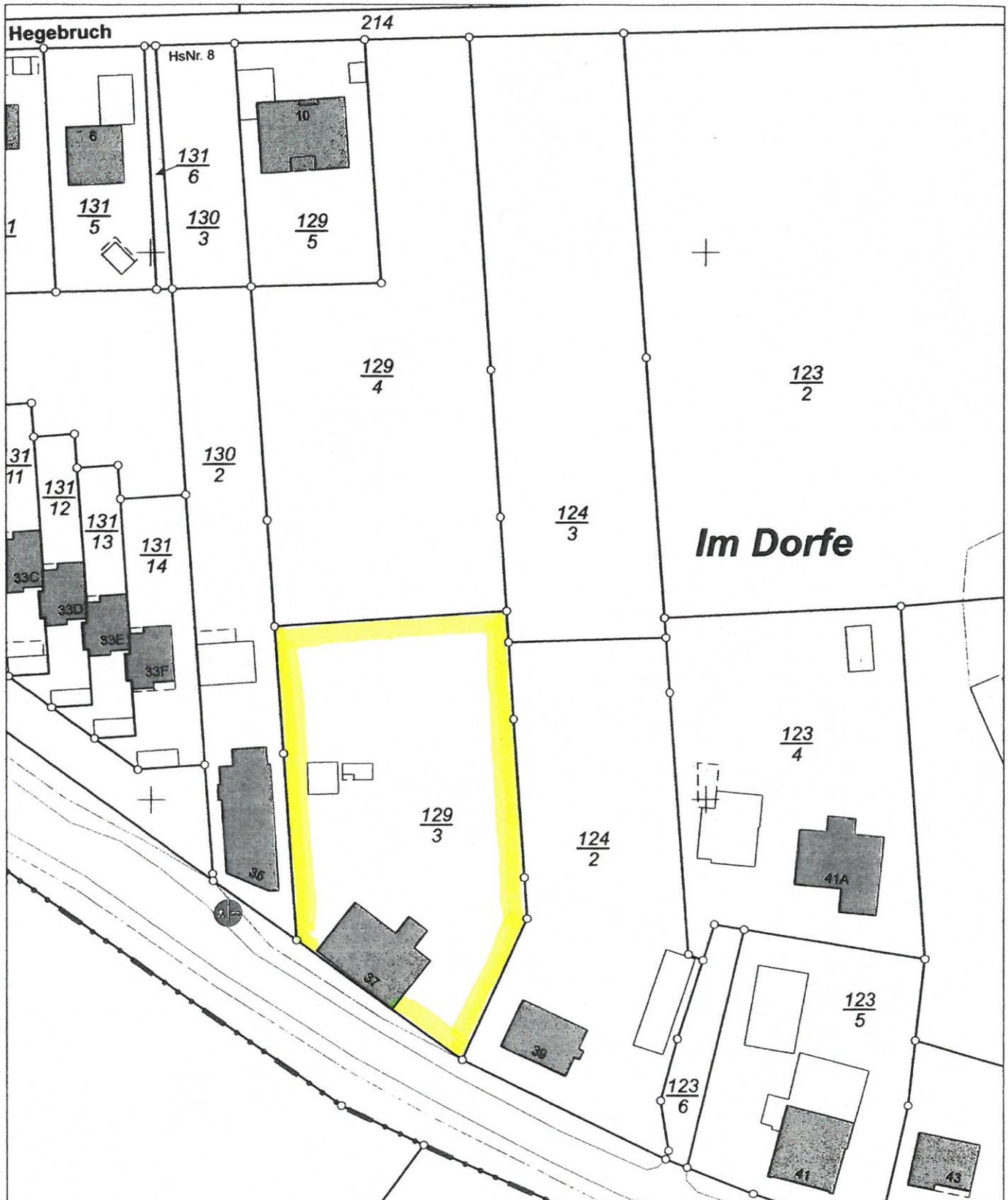
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 24.02.2023  
Aktualität der Daten 18.02.2023

N = 5940745

E = 32483554



E = 32483374

N = 5940525

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-178-2023

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.

