

Kurzfassung

des Gutachtens W2-021/2023

Zusammenstellung

Gemeinde:	Wangerland
Straße, Hausnummer:	Altgarmssieler Straße 8
Gemarkung:	Hohenkirchen
Flur:	22
Flurstück:	12/4
Gesamtfläche:	1.699 m ²
Grundbuchbezirk:	Wangerland
Grundbuchblatt:	5965, lfd. Nr. 5

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.09.2023 mit

146.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Altgarmssiel im westlichen Bereich der Gemeinde Wangerland an der „Altgarmssieler Straße“, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum von Hohenkirchen, dem Sitz der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 3 km.

Der Ort Hohenkirchen liegt an der Kreisstraße K 87, die von der Kreisstadt Jever aus in Richtung Nordseeküste führt. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshaven-Fedderwarden auf die A 29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 23 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Jever, dem Sitz der Kreisverwaltung, ca. 11 km entfernt.

Bei dem Ort Hohenkirchen, der Sitz der Gemeindeverwaltung ist, handelt es sich lt. regionalem Raumordnungsprogramm um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemeinbildende Schulen und Allgemeinmediziner sind im Ort vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Wittmund. Im Ortsteil Altgarmssiel gibt es hingegen nur eine dörfliche Infrastruktur.

Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss (ab 1994)
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahre:</u>		Ursprung 1973, 1982 durch Anbau erweitert, 1994 Aufstockung mit Satteldach
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	433 m ²
	Wohnfläche:	179 m ²
Baumängel/Bauschäden:		allgemein abgewohnter Zustand mit deutlichen Unterhaltungsrückständen, schadhafte Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Innentüren, Außentüren schadhaft bzw. abgängig, fehlende Steckdosen und Schalterverkleidungen, feuchte Wand im Kinderzimmer durch Leckage im Bad, WC-Spülung und Waschbecken im Bad defekt, Eingangsüberdachung morsch, Fensterbankfliesen tlw. defekt, Schindeln an Fassade und Ortgang tlw. schadhaft / lose, Risse im Verblender, Mauerwerksverbindung Ursprungsgebäude und Anbau unfachmännisch, fehlende Heizungsanlage

Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Garage mit Abstellraum
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachboden
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahre:</u>		1982, 1994 Aufstockung des Flachdachs
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche EG:	54 m ²
	Nutzfläche EG:	rd. 41 m ²
Baumängel/Bauschäden:		Fassadenschindeln tlw. defekt / lose, Deckenverkleidung und Wandfliesen tlw. schadhaft, Tor und Außentür schadhaft; das Gebäude scheint geringfügig auf das Nachbargrundstück überbaut

Fotos

(aufgenommen am 16.06.2023)





Grundriss - Erdgeschoss

Quelle: Auszug aus den Bauakten, Anbau (Heizungs- /Abstellraum) ergänzt

