

Kurzfassung

des Gutachtens W2-028/2024

Zusammenstellung

Gemeinde:	Schortens
Straße, Hausnummer:	Mühlenweg 85
Gemarkung:	Schortens
Flur:	16
Flurstück:	2/12
Gesamtfläche:	1.080 m ²
Grundbuchbezirk:	Schortens
Grundbuchblatt:	10958

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.10.2024 mit

175.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Bereich der Stadt Schortens am „Mühlenweg“, einer örtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Schortens (Mennekestraße) beträgt ca. 1 km. Die IGS Friesland-Nord ist 100 m entfernt. Eine Grundschule, ein Schwimmbad sowie mehrere Sporthallen befinden sich in einem Umkreis von rd. 500 m.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Bundesstraße 210 (Entfernung ca. 3,6 km). Diese verläuft nordöstlich des Stadtzentrums in ost- westlicher Richtung und stellt auch die Anbindung an den nächsten Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) her. Dieser befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 7 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof (Schortens-Heidmühle) befindet sich ca. 1,5 km entfernt.

Hauptgebäude

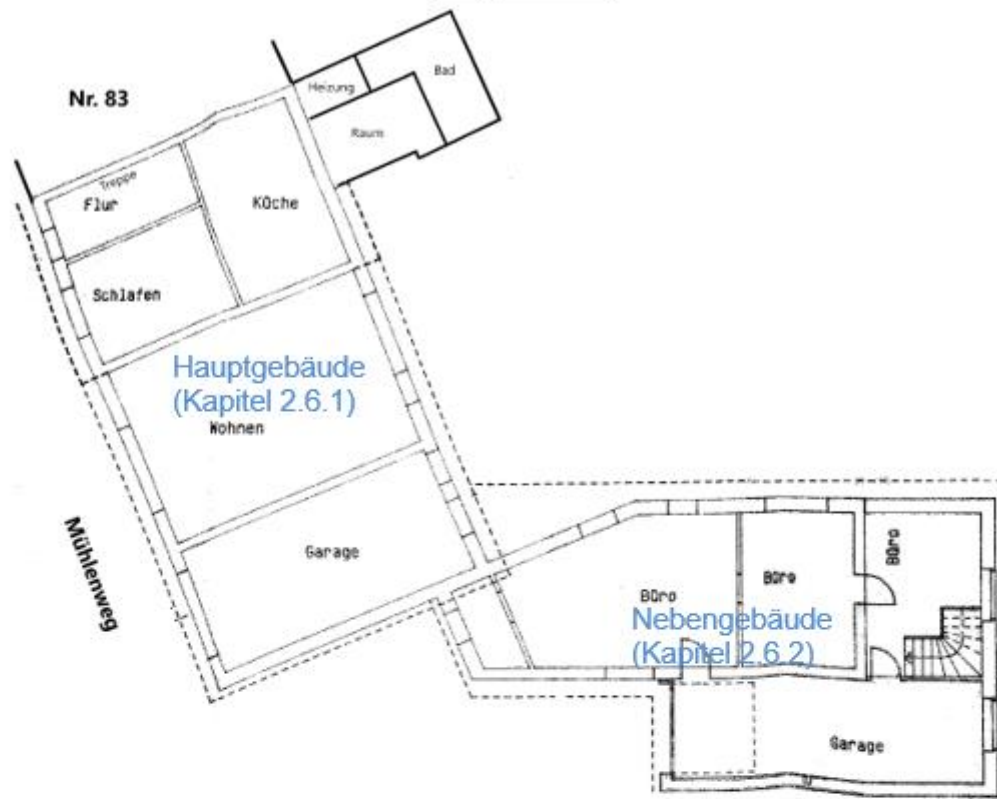
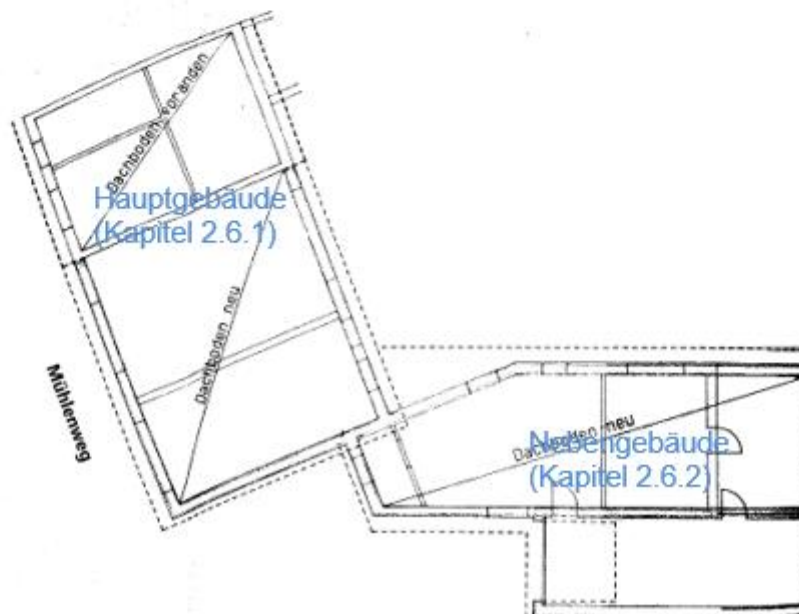
<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte mit Anbau
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	geringfügig unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahre:</u>		Ursprung ca. 1932, ca. 1981 Anbau (Wohnzimmer und Garage)
	Baugenehmigungen:	Für den Anbau liegt die Genehmigung vor. Für das Bestandsgebäude lässt sich die Baugenehmigung aufgrund des Alters nicht mehr feststellen.
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	269 m ²
	Wohnfläche:	149 m ²
	Nutzfläche:	31 m ²
	Baumängel/Bauschäden:	allgemeiner Renovierungsbedarf, Fensterstürze tlw. schadhaft, Deckenverkleidung in Küche tlw. fehlend, diverse Hinterlassenschaften der ehemaligen Bewohner in Form von Haus- und Unrat.

Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Anbau an Wohnhaus (Büro und Garage)
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss
	Unterkellerung:	ca. zur Hälfte unterkellert
	Dachgeschossausbau:	tlw. ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1984, ca. 1987 durch Anbau erweitert
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor, das Dachgeschoss ist jedoch nur als Dachboden genehmigt
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	223 m ²
	Nutzfläche:	191 m ²
	Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, tlw. fehlende Verfugung, tlw. fehlende Fensterbänke außen, Schaden an Verkleidung des Ortgangs

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich, überarbeitet)

ErdgeschossDachgeschoss

Fotos

(aufgenommen am 05.09.2024)

