

Kurzfassung

des Gutachtens W2-027/2023

Zusammenstellung

Gemeinde:	Schortens
Straße, Hausnummer:	Königsberger Straße 11 a
Gemarkung:	Schortens
Flur:	16
Flurstück:	177/110
Gesamtfläche:	724 m ²
Grundbuchbezirk:	Schortens
Grundbuchblatt:	13183

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.06.2023 mit

130.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt südlich des Stadtzentrums von Schortens an der „Königsberger Straße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Schortens (Menkestraße / Mühlenweg) beträgt ca. 900 m.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Bundesstraße 210 (Entfernung ca. 2,7 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. 5,5 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Stadtteil Heidmühle, ca. 1 km entfernt.

Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	halb unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1984 (Jahr der Gebäudeeinmessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	275 m ²
	Wohnfläche:	rd. 148 m ²
	Nutzfläche:	rd. 41 m ²

Baumängel/Bauschäden:	durch intensive Nutzung sind stärkere Gebrauchsspuren und Schäden in den Wohnräumen (Innentüren, Bodenbeläge, Bäder, Kunststeinbelag der Treppe, Handlauf, Maler- und Tapezierarbeiten) vorhanden. Zudem fehlen mehrere Steckdosen- und Schalterabdeckungen. An der Außenhaut des Gebäudes sind teilweise folgende Schäden vorhanden: Gerissene Stürze, defekte Fenster, morsche Dachflächenfenster sowie tlw. abgedeckte Fassadenverkleidung und Dacheindeckung mit mängelbehafteter Abdichtung. Sowohl innerhalb des Gebäudes (KG bis Dachboden) als auch auf dem Grundstück finden sich diverse Hinterlassenschaften der ehemaligen Bewohner in Form von Hausrat und Unrat. Außerdem hat der Gutachterausschuss Schädlingsbefall durch Mäuse im Haus festgestellt.
-----------------------	---

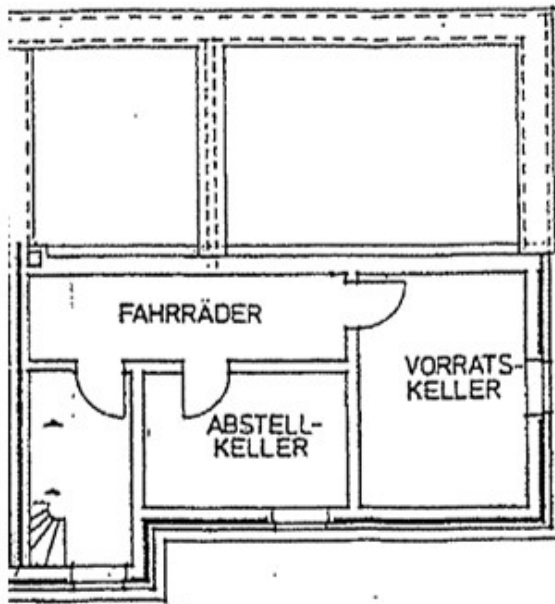
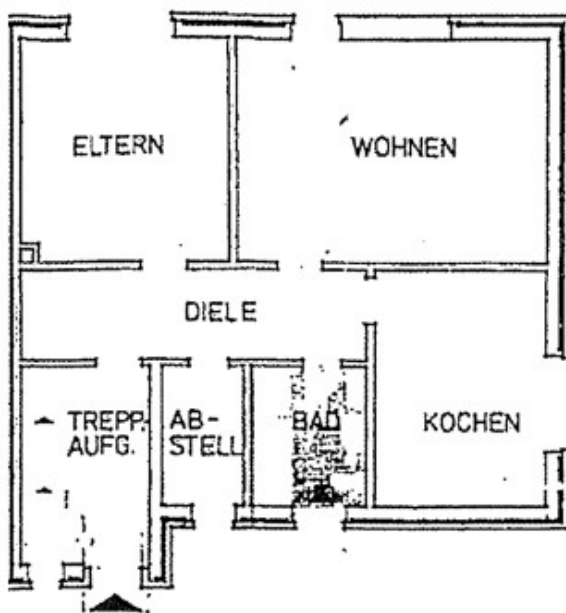
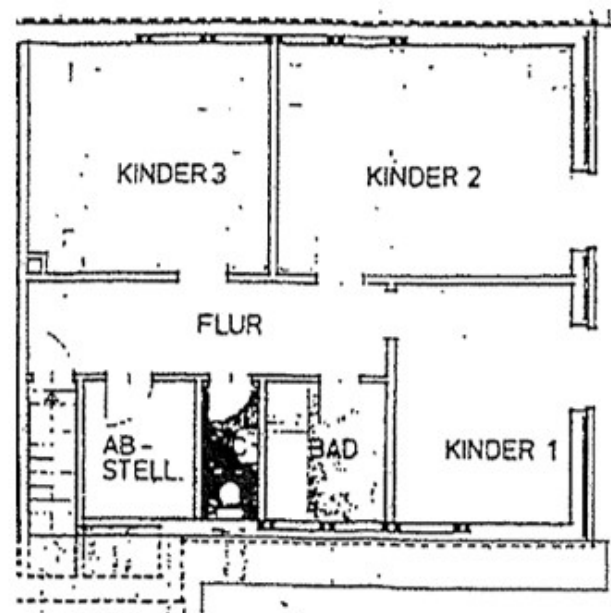
Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Schuppen in massiver Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr:</u>		1975 (Jahr der Gebäudeeinmessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	22 m ²
	Nutzfläche:	rd. 17 m ²

Baumängel/Bauschäden:	Fenstereinsätze nicht mehr vorhanden, Deckenverkleidung abgängig, diverser Unrat
-----------------------	--

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Keller*Erdgeschoss**Dachgeschoss*

Fotos

(aufgenommen am 25.05.2023)

