

## **Kurzfassung**

### **des Gutachtens W2-010/2024**

#### **Zusammenstellung**

Gemeinde:	Wangerland
Straße, Hausnummer:	Wichtens 8
Gemarkung:	Tettens
Flur:	9
Flurstück:	117/2
Gesamtfläche:	12.743 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Wangerland
Grundbuchblatt:	769

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.06.2024 mit

**230.000 €**

ermittelt.

#### **Lage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Außenbereich der Gemeinde Wangerland im Ortsteil Wichtens, rd. 1,5 km südwestlich der Ortschaft Tettens. Die Entfernung zum Zentrum von Hohenkirchen, dem Sitz der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 5 km. Das Ortszentrum des Nordseeheilbades Horumersiel (Goldstraße) mit diversen Kureinrichtungen und Badestrand liegt ca. 11 km entfernt und zur Kreisstadt Jever sind es ca. 6 km (jeweils Luftlinie).

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser sowie einzelne landwirtschaftliche Betriebe.

## Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Resthof, welcher im südwestlichen Bereich mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut ist. Das Wertermittlungsobjekt wird von der Eigentümerin bewohnt. Die nach Südwesten ausgerichtete Dachfläche des Wirtschaftsteils wurde von dem Voreigentümer gegen eine Einmalzahlung für eine Photovoltaikanlage verpachtet.

Die Grundstückszufahrten sind geschottert, während die Wegeflächen weitestgehend einfach befestigt sind. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich der Hoffläche ist überwiegend als Garten mit Rasen- und Grünflächen angelegt.

Es ergeben sich folgende bewertungsrelevante Teilflächen:

- |                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| 1. Wohnbaufläche (Hoffläche): | 3.247 m <sup>2</sup> |
| 2. Grünland:                  | 9.496 m <sup>2</sup> |

## Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus (Wohnteil des ehem. Gulfhauses)
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	laut Auskunft der Eigentümerin wurde Keller zugeschüttet
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut

<u>Baujahr:</u>	bereits 1843 eingemessen, vermutlich älter
Baugenehmigungen:	lassen sich nach Auskunft des Landkreises nicht mehr feststellen

<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	289 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	116 m <sup>2</sup> zzgl. Fläche im Nebengebäude

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss
------------------------	----------------------

Baumängel/Bauschäden:	Fassadenputz (Anstrich, Abplatzungen) und Mauerwerk (Risse) tlw. schadhaft, Dachrinnen vereinzelt erneuerungswürdig, ein Raum nicht fertig ausgebaut (Putz- und Malerarbeiten sowie Bodenbeläge notwendig), eventuell Schornstein versottet, Schornsteinkopf schadhaft, Schäden beim Dachstuhl (hängt tlw. und (ehemaliger?) Holzwurmbefall)
-----------------------	--

Grundriss Erdgeschoss

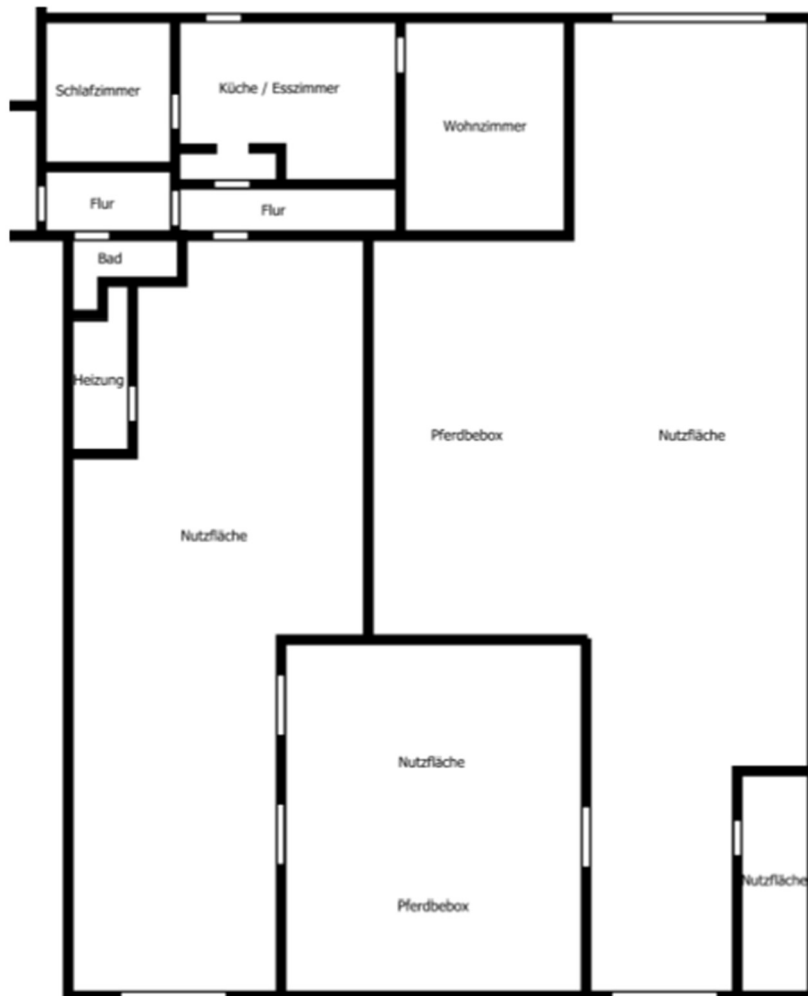
Quelle: örtliches Aufmaß

**Wirtschaftsgebäude**

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wirtschaftsgebäude mit tlw. Wohnräumen
	Geschosse:	Erdgeschoss, tlw. Dachgeschoss (Heuboden)
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		ca. 1952
	Baugenehmigungen:	lassen sich nach Auskunft des Landkreises nicht mehr feststellen
Größe:	Bruttogrundfläche:	508 m <sup>2</sup> , davon ca. 82 m <sup>2</sup> dem Wohnbereich zuzuordnen
	Wohnfläche:	73 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	387 m <sup>2</sup>
Baumängel/Bauschäden:		Innentüren fehlen im ausgebauten Wohnbereich, Mauerwerkschäden (insbesondere im Bereich der Türstürze), Fugschäden, Schäden im Dachstuhl

Grundriss Erdgeschoss

Quelle: örtliches Aufmaß

Fotos

(aufgenommen am 15.03.2024)





Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte