

## Kurzfassung

### des Gutachtens W2-217/2025

#### Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Straße, Hausnummer:	Schulstraße 1, 1 A
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	2
Flurstück:	79/3
Gesamtfläche:	850 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblatt:	34428 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	290,80/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33 sowie einem Kellerraum (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.10.2025 - **ohne Innenbesichtigung** - mit

**52.000 €**

ermittelt.

## Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Heppens der Stadt Wilhelmshaven, im Kreuzungsbereich von Schulstraße (Anliegerstraße) und Bismarckstraße (innerörtliche Durchgangstraße).

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verbindet Wilhelmshaven über Oldenburg mit der Autobahn 1 bei Ahlhorn. Der nächste Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle Wilhelmshaven (ca. 4,7 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 1 km entfernt (Luftlinie).

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 40 Wohneinheiten

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse

Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahre: ca. 1964

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Besonderheiten: Müllschlucker und Aufzugsanlage nicht mehr in Betrieb (Aufzugsschacht ist mittlerweile zugemauert)

## Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Kellerfenster tlw. korrodiert; mehrere Glasscheiben (Kellerfenster) gebrochen; Risse in Kellerwänden, Spuren von eindringender Feuchtigkeit erkennbar; Überreste von Graffiti an der übrigen Außenfassade sichtbar; Brandabschnittstüren zum Treppenhaus nicht mehr vorhanden; Unterhaltungsrückstände

## **Wohnungseigentum Nr. 33**

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung können im Folgenden nur wenige Angaben gemacht werden. An der Wohnungseingangstür fehlte der Türspion, so dass durch das entstandene Loch ein Einblick in Teile des Bades möglich war.

Geschoss: 4. Obergeschoss

Größe: Wohnfläche: 42,82 m<sup>2</sup> (gem. Teilungserklärung)

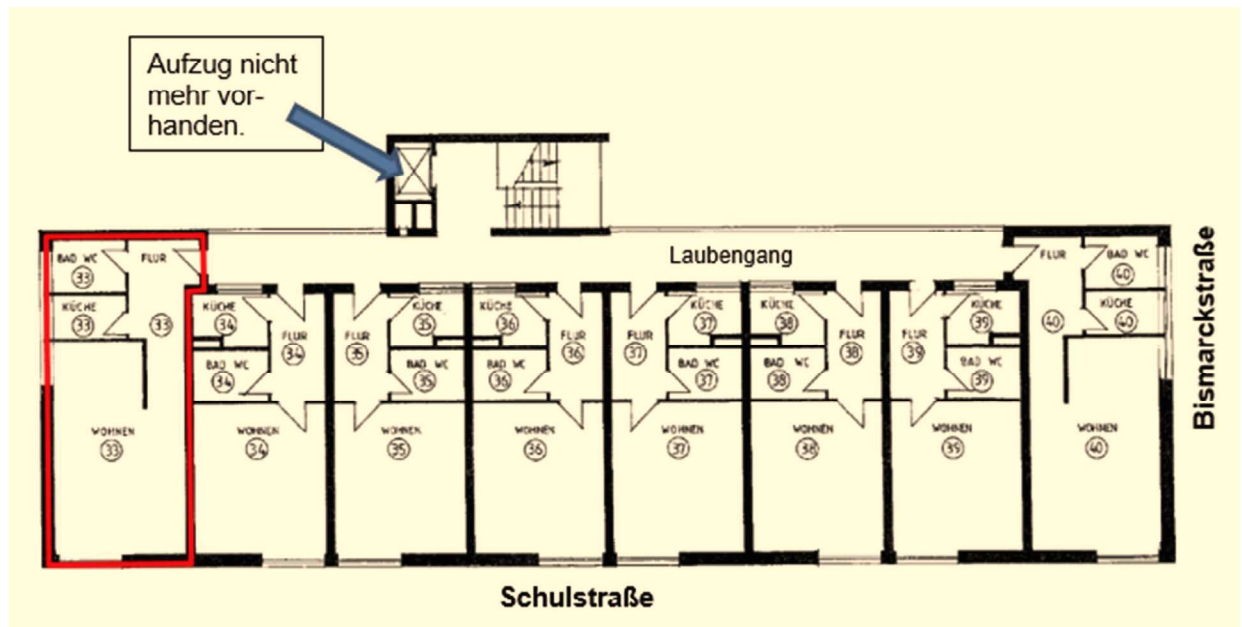
Nutzfläche: Kellerbox

Baumängel/Bauschäden: Wohnungseingangstür, weist Einbruchsspuren auf; kein Türspion vorhanden

Hinweis: sämtliche andere Wohnungseingangstüren im Gebäude wurden bereits durch Kunststofftüren ausgetauscht

## Grundriss

Quelle: Auszug aus dem Aufteilungsplan (unmaßstäblich, überarbeitet)



Ob die örtlich vorhandene Raumaufteilung von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweicht, ist aufgrund der nicht durchführbaren Besichtigung nicht bekannt.

Fotos

(aufgenommen am 07.10.2025)



