



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Oldenburger Straße 4, 26316 Varel

Tel. 04451 / 919-290 (Varel)

## Kurzfassung des Gutachtens W2-09/2025

### Zusammenstellung

Gemeinde:	Sande
Straße, Hausnummer:	Friesenstraße 26
Gemarkung:	Sande
Flur:	3
Flurstück:	32/27
Gesamtfläche:	778 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Sande
Grundbuchblatt:	5701

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025 mit

**240.000 €**

ermittelt.

## Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Sanderbusch der Gemeinde Sande an der „Friesenstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Sande (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1 km.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verläuft westlich des Ortszentrums in nord-südlicher Richtung. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Sande auf die A 29) befindet sich in südlicher Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof (Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven) befindet sich südöstlich des Ortskerns von Sande.

## **Hauptgebäude**

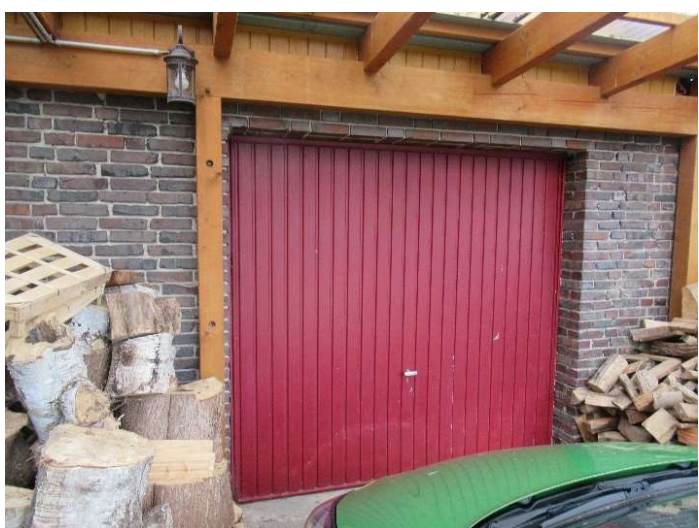
<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		ca. 1939; Anbau von ca. 1988 (Eigentümerangabe)
	Baugenehmigungen:	lassen sich nach Auskunft des Landkreises für das Ursprungsgebäude nicht mehr feststellen; für Umbau eines Fenster und Erneuerung Schornstein 1964 liegt Baugenehmigung vor; für Anbau von ca. 1988 konnte keine Baugenehmigung in Erfahrung gebracht werden
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	238 m <sup>2</sup> (eigene Berechnung)
	Wohnfläche:	147 m <sup>2</sup> (eigene Berechnung)
	Nutzfläche:	16 m <sup>2</sup> (eigene Berechnung)
	Baumängel/Bauschäden:	Riss im Außenmauerwerk (Nordseite); sonst wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

## **Nebengebäude**

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Garage mit Abstellraum
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		Ursprungsgebäude: ca. 1939-1947 errichtet; Anbau von ca. 1947
	Baugenehmigungen:	lassen sich nach Auskunft des Landkreises für das Ursprungsgebäude nicht mehr feststellen; Baugenehmigung des Anbaus liegt vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	78 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 66 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)
	Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Fotos

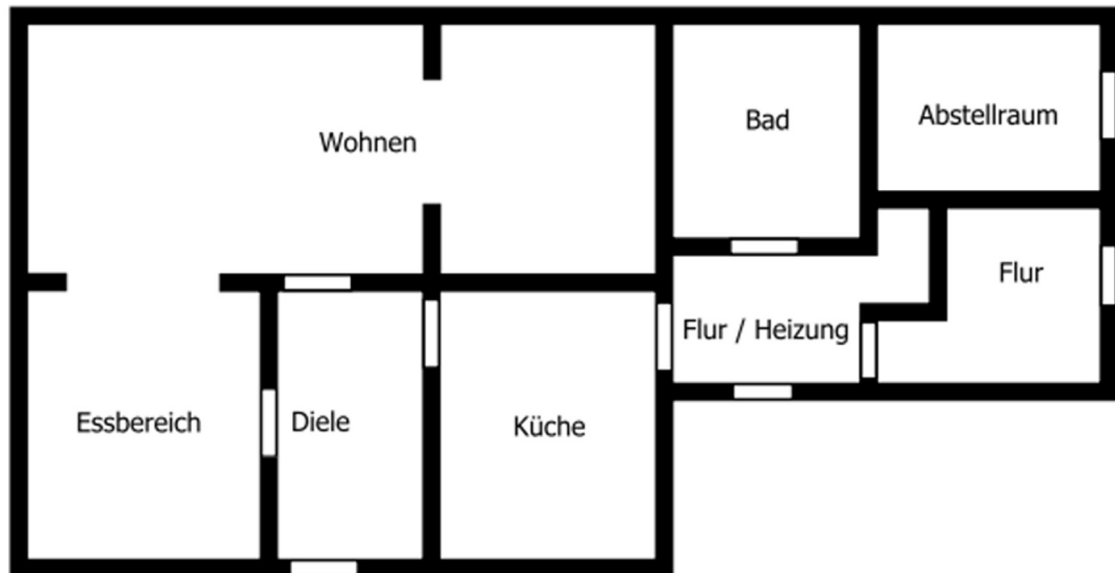
(aufgenommen am 11.06.2025)





Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß (unmaßstäbliche Darstellung)

ErdgeschossDachgeschoss