

Kurzfassung

des Gutachtens W2-203/2025

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Straße, Hausnummer:	Genossenschaftsstraße 86
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	12
Flurstück:	1230/244
Gesamtfläche:	582 m ²
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblatt:	36221 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	540/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.07.2025 mit

85.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Bant der Stadt Wilhelmshaven an der Genossenschaftsstraße, einer Anliegerstraße.

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- Fedderwarden (ca. 3,5 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 2 km entfernt (Luftlinie).

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (zwei Einheiten im EG, eine Einheit im OG)

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss

Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahr: ca. 1902

Baugenehmigungen: lassen sich für Ursprungsgebäude nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven nicht mehr feststellen

Baumängel/Bauschäden: Unterhaltungsrückstände, Keller undicht und feucht; hofseitiger Außenanstrich erneuerungsbedürftig, straßenseitiger Putz schadhaft und tlw. rissig; Türstürze im KG (Stahlträger) stark korrodiert

Wohnungseigentum Nr. 3

Geschoss: Obergeschoss

Größe: Wohnfläche: 114,99 m² (gem. Teilungserklärung); örtlich überprüft

Nutzfläche: 1 m² (Abstellraum am Treppenhaus)

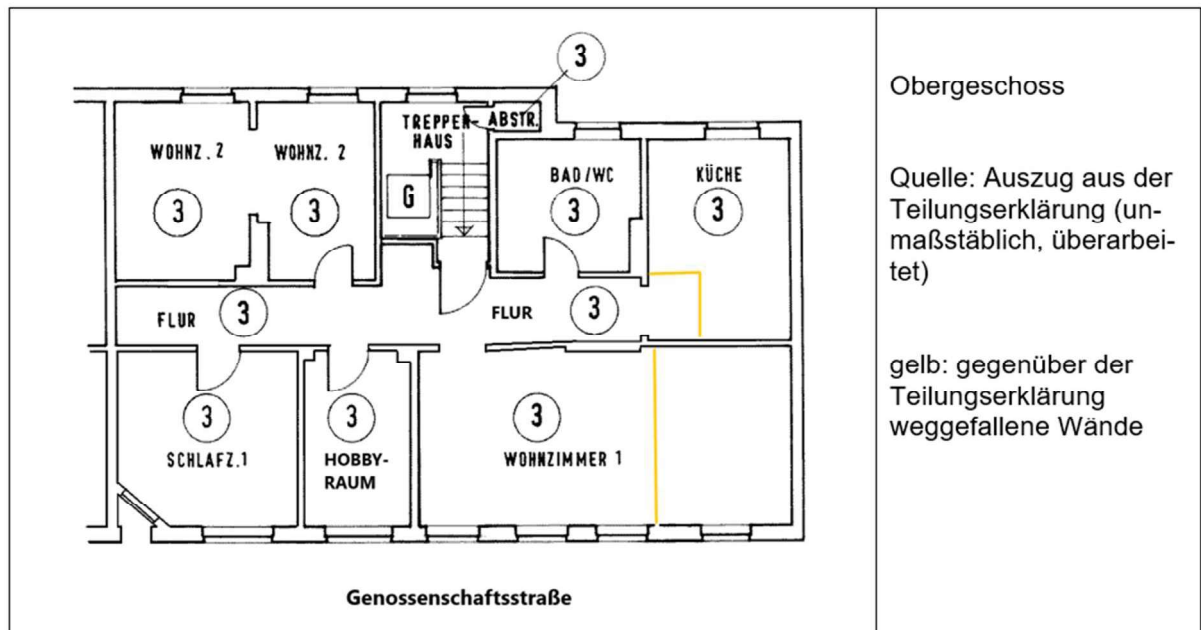
Kellergeschoss als gemeinschaftliche Nutzung mit den anderen Einheiten

Raumaufteilung: Küche, Bad, Flur, vier Zimmer, Abstellraum außerhalb der Wohnung (am Treppenhaus)

Baumängel/Bauschäden: erhebliche Unterhaltungsrückstände; in mehreren Räumen Flecken an Tapeten, stark abgenutzte Bodenbeläge, sichtbarer Wasserschaden im Bad (Decke); beschädigte Bodenfliesen im Bad; tlw. fehlende Schalterabdeckungen; überalterte Heizung

Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Gebäude mit Abstellräumen
	Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr:</u>		ca. 1902
Baugenehmigungen:		lassen sich für Ursprungsgebäude nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven nicht mehr feststellen
<u>Größe:</u>	Nutzfläche:	9 m ² (Abstellraum im EG, zu Wohnung Nr. 3)
<u>Raumaufteilung:</u>		ein Abstellraum im EG der Wohnung Nr. 3 zugeordnet ein Raum im EG sowie OG in gemeinschaftlicher Nutzung (gemäß Teilungserklärung: Abstellraum, tatsächlich als Partyraum genutzt)
Baumängel/Bauschäden:		Unterhaltungsrückstände; Risse an Außenwänden; Türstürze korrodiert

Grundriss

Fotos

(aufgenommen am 17.04.2025)



