

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

---

Coloradostraße 5  
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

---

Datum : 30.12.2025

Objekt - Nr. aggeest8/25

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)**

für das

**Grundstück mit Einfamilienhaus und Garage in**

**27624 Geestland**

**Karolinenhöhe 20**

**Geschäfts - Nr. 14 K 8 / 25**





## 4.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen oder Informationen des Eigentümers. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen wurde nicht geprüft. Angaben über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Rohbau

- |                  |   |
|------------------|---|
| - Rohbau, Wände  | konventioneller Mauerwerksbau ( Wohnhaus und Garage ) |
| - Kellerdecke    | massiv  |
| - Geschossdecken | Holzbalken, verkleidet /verputzt                      |
| - Dach/Dichtung  | Walmdach mit Pfanneneindeckung                        |
| - Fassade        | mineralischer Putz mit Anstrich                       |

### Haustechnik

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - Heizung                         | Gaszentralheizung, <b>Heizöltank im Keller noch vorhanden</b>   |
| - Sanitäranlagen<br>Einrichtungen | Wannenbad mit Dusche, WC und Waschtisch im Erdgeschoss<br>vorhanden, <b>WC im Dachgeschoss nicht fertiggestellt</b> |
| - Elektro-Inst.                   | durchschnittlich / zweckmäßig   |

### Ausbau

- |                   |   |
|-------------------|---|
| - Fenster/Glas    | Isolierverglasung                             |
| - Türen/Tore      | Holz  |
| - Decken          | Kellerdecke massiv, Geschossdecken Holzbalken |
| - Fußböden        | Estrich im Erdgeschoss, verschiedene Beläge   |
| - Treppen         | Stahlrahmen mit Holztrittstufen               |
| <br>              |   |
| - Schäden         | Keller stellenweise feucht                    |
| <br>              |   |
| - Instandhaltung  | normal  |
| <br>              |   |
| - Vermietbarkeit  | normal  |
| <br>              |   |
| -Energieausweis   | liegt nicht vor                               |
| <br>              |   |
| - Verkäuflichkeit | normal  |

## 4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Terrasse, Zufahrt, Garten, Einfriedigung

**8. WERTZUSAMMENSTELLUNG**

gerundete Teilwerte

Bodenwert	63.000 €	
Wert bauliche Anlagen	313.000 €	
<b>SACHWERT</b>		<b>376.000 €</b>
<b>VERGLEICHSWERT</b>		<b>249.000 €</b>

**VERKEHRSWERT**

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"  
(Baugesetzbuch § 194)

Wertableitung: Sachwert		376.000 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) 0,74	-26%	-97.760 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		<u>278.240 €</u>
	gerundet	278.000 €

**VERKEHRSWERT**

am Stichtag 24.11.2025

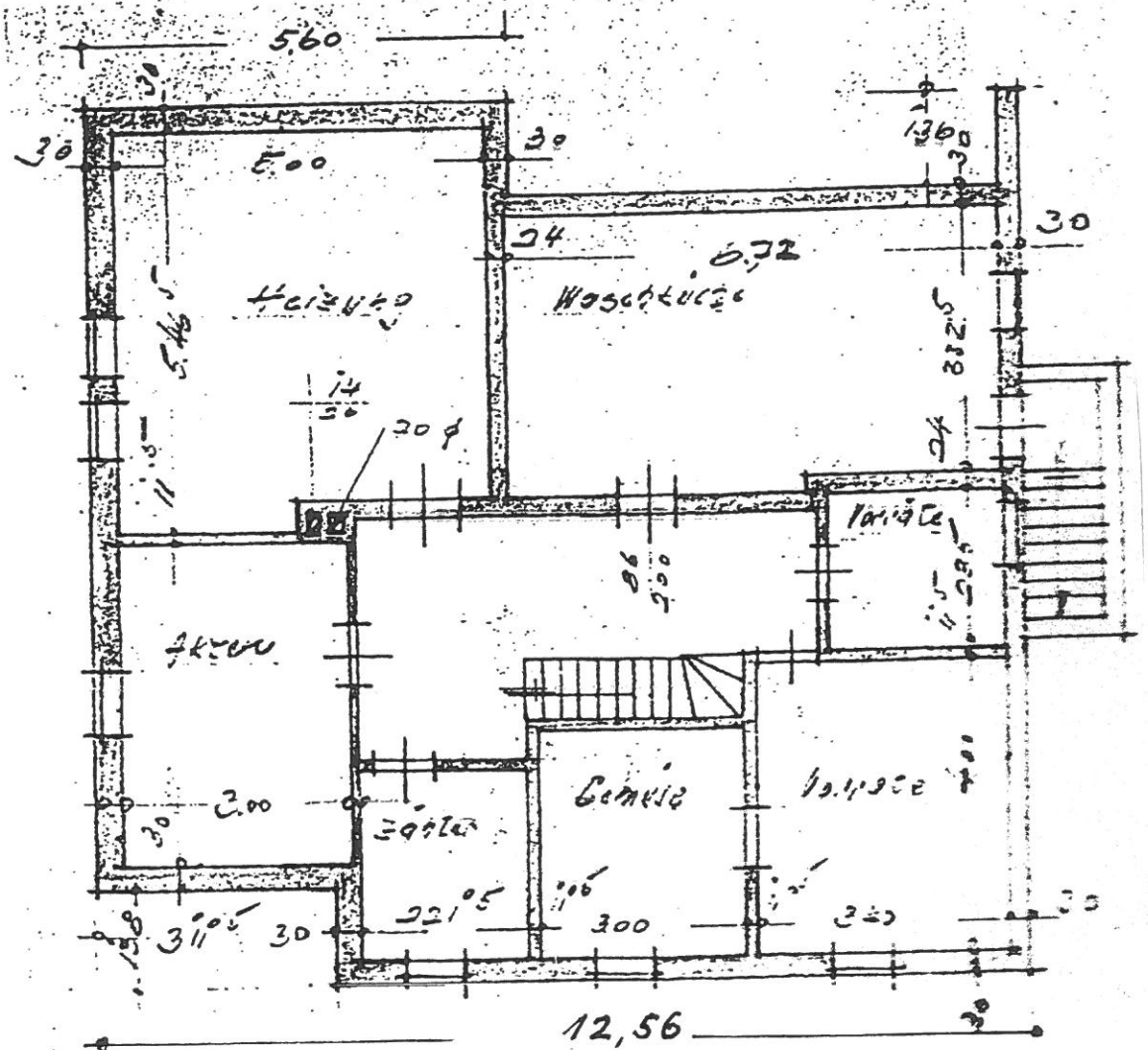
**278.000 €**

Nach den örtlichen Gepflogenheiten wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Bremerhaven, den 30.12.2025

**CLAUS WEDLER**  
DIPL.-ING.  
COLORADOSTR. 5  
27580 BREMERHAVEN



**Keller**



en

<https://www.geobasis.niedersachsen.de/?x=8.8274&y=53.6282&z=14&m=lglnDop&q=Bederke...>

