

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5  
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

---

**Amtsgericht Geestland                      Geschäfts – Nr. 14 K 20/22**

**- Kurzbeschreibung -**

für das Grundstück mit Doppelhaus und 2 Garagen in

**27616 Beverstedt (Westerbeverstedt)  
Am Holzacker 6**

Grundstücksgröße: Flurstück 30 / 6 = 1.099 m<sup>2</sup> Hof- und Gebäudefläche

Instandhaltung: normal

Wohnfläche: gesamt ca. 224 m<sup>2</sup> , vermietet

Baujahr : 1981 , Vollkeller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss

Energieausweis: liegt aktuell nicht vor

**Verkehrswert: 350.000,- €** (Gutachten 09.05.2023)



## 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, Gasbeton
- Kellerdecke	Stahlbeton
- Geschossdecken	Stahlbeton
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Fassade	Verblendmauerwerk

### Haustechnik

- Heizung	linke Haushälfte mit Gasheizung, rechts Ölheizung
- Sanitäranlagen Einrichtungen	jeweils ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Bad im Dachgeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Elektro-Inst.	durchschnittlich / zweckmäßig

### Ausbau

- Fenster/Glas	Holz- / Kunststoff mit Isolierverglasung
- Türen/Tore	Holz
- Fußböden	Estrichböden mit verschiedenen Belägen
- Treppen	Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen
- Schäden	teilweise Durchfeuchtung in der rechten Haushälfte
- Instandhaltung	Renovierungsstau rechte Haushälfte
- Energieausweis	liegt nicht vor
- Vermietbarkeit	normal
- Verkäuflichkeit	normal

## 4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Zustand nicht bekannt

**3. GRUNDSTÜCK**

- Ort 27616 Beverstedt, Ortsteil Westerbeverstedt, Landkreis Cuxhaven
- Lage im Ort Dorflage
- Umgebung Wohn- /Mischbebauung mit ländlichem Charakter
- Verkehrslage durchschnittlich
- Entfernungen Beverstedt rd. 5 km, Bremerhaven rd. 15 km
  
- Beschaffenheit ebenes Grundstück
- Straßenzustand befestigt, ohne Gehwege
- Ver-/Entsorgung Wasser, Strom, Gas, Kanal, Telefon
  
- Baurecht Innenbereichssatzung der Gemeinde Lunestedt , § 34 BauGB
- sonst. Merkmale trapezförmig geschnitten in Nord-Süd-Ausrichtung
- Beurteilung ländliche Lage; günstige Fernstraßenanbindung durch die K 44

Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht berücksichtigt.

**Lt. Auskunft des Landkreises Cuxhaven besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ( ImmoWertV § 6 Abs. 5 )**

**- Bebauungsdaten :**

bebaute Fläche 203 m<sup>2</sup> = GRZ 0,2 (Grundflächenzahl)

**Bebaute Fläche:**

Doppelhaus:	14,05	x	11,105	=	156,02	m <sup>2</sup>
2 Garagen	7,00	x	3,365	=	47,11	
					203,13	m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche (BGF):**

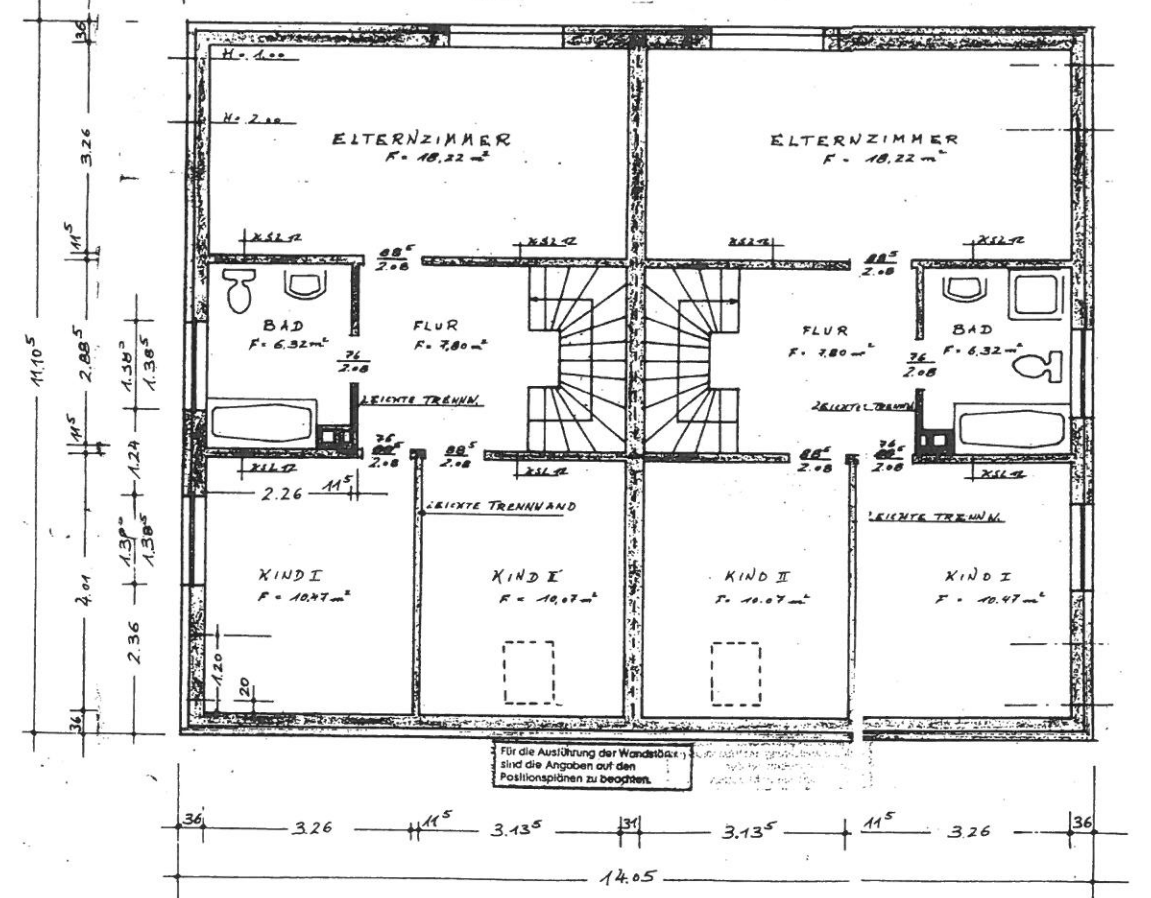
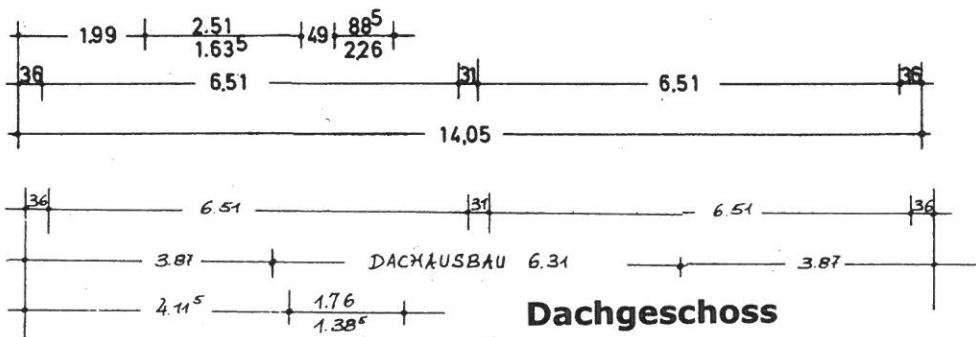
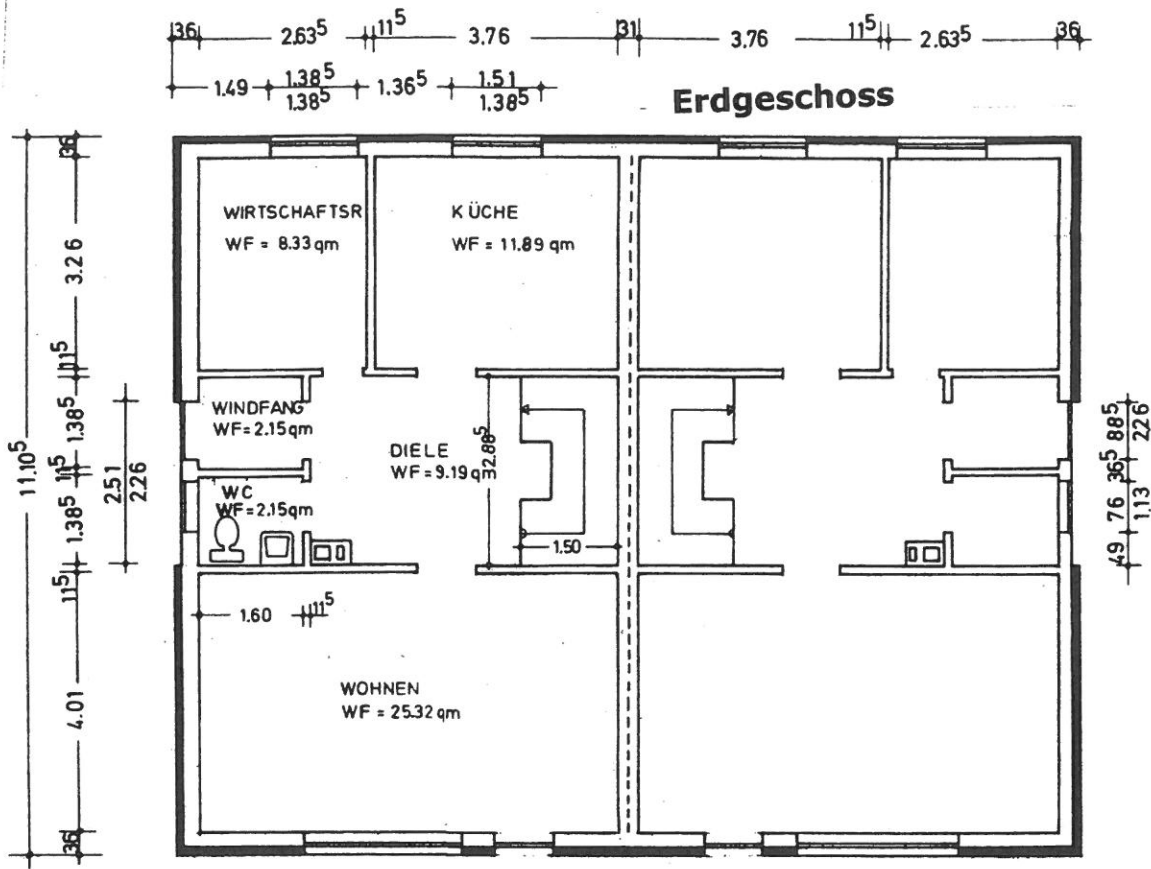
Keller	154,77	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	156,02	m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	156,02	m <sup>2</sup>
	466,81	m <sup>2</sup>

**Wohnflächen:**

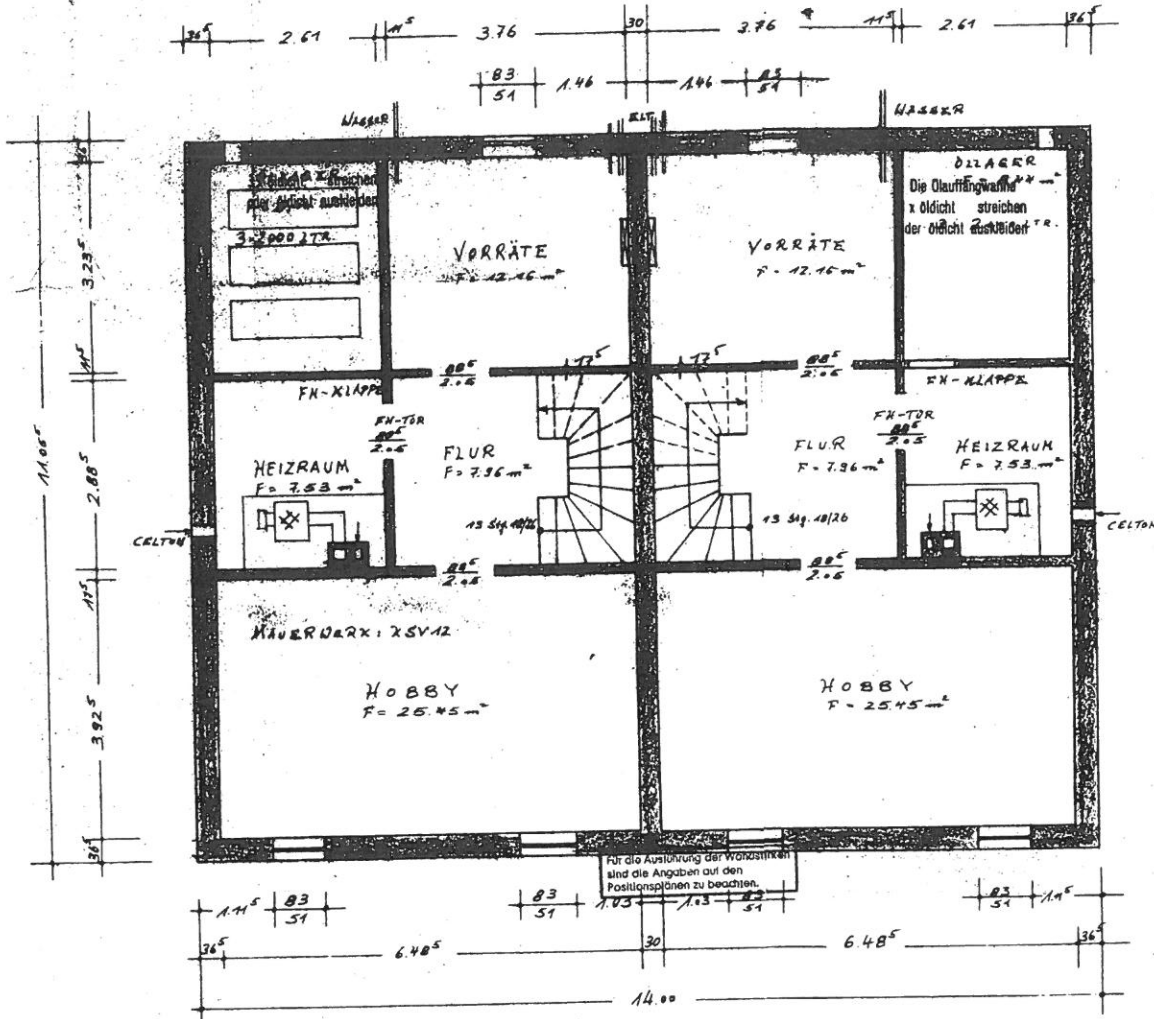
Erdgeschoss:

Dachgeschoss:

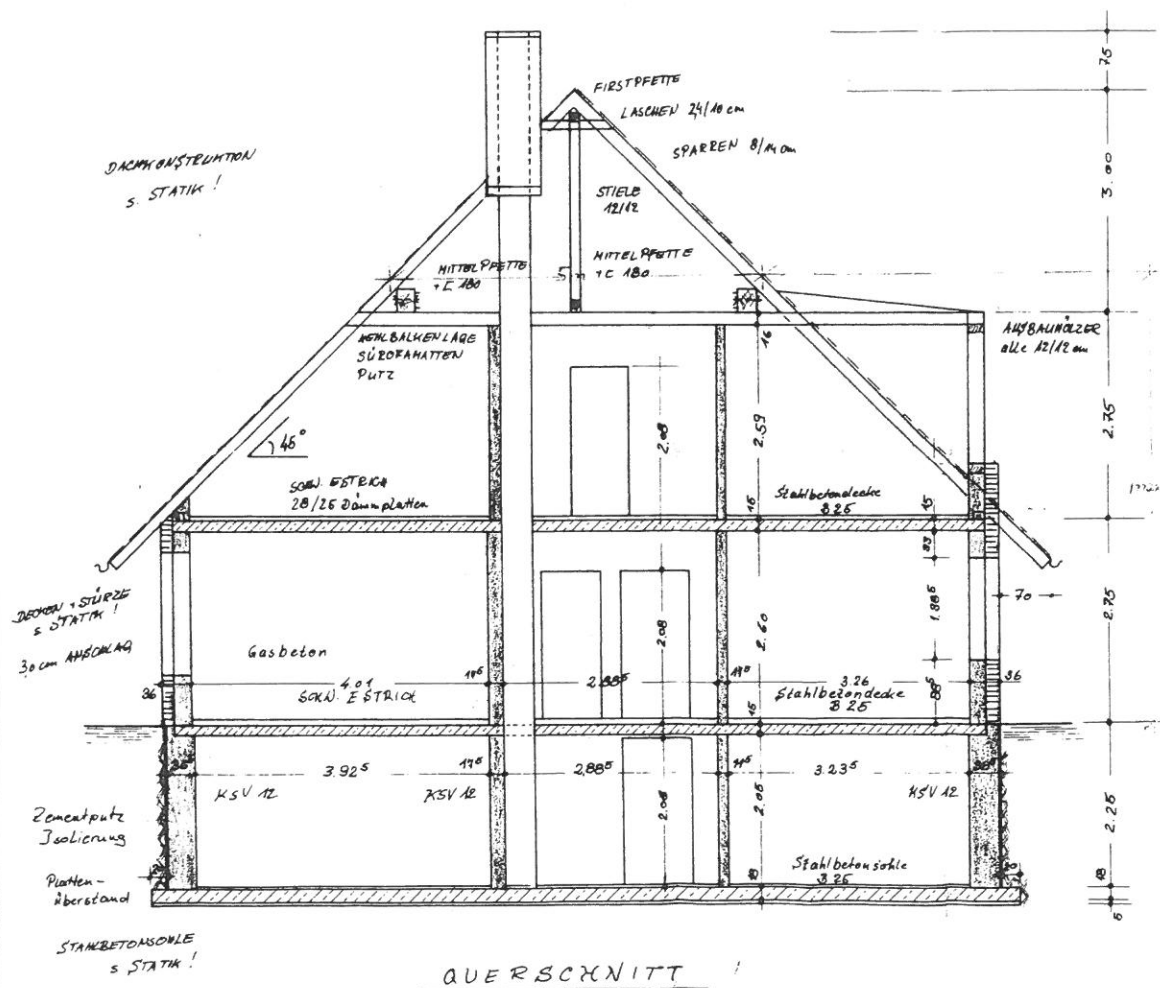
Wohnen	25,32	m <sup>2</sup>	Eltern	18,22	m <sup>2</sup>
Diele	9,19		Bad	6,32	
WC	2,15		Flur	7,80	
WF	2,15		Kind I	10,47	
HWR	8,33		Kind II	10,07	
Küche	11,89				
	59,03	m <sup>2</sup>		52,88	m <sup>2</sup>
je DHH	111,91				
x 2 gesamt =	223,82	m <sup>2</sup>			



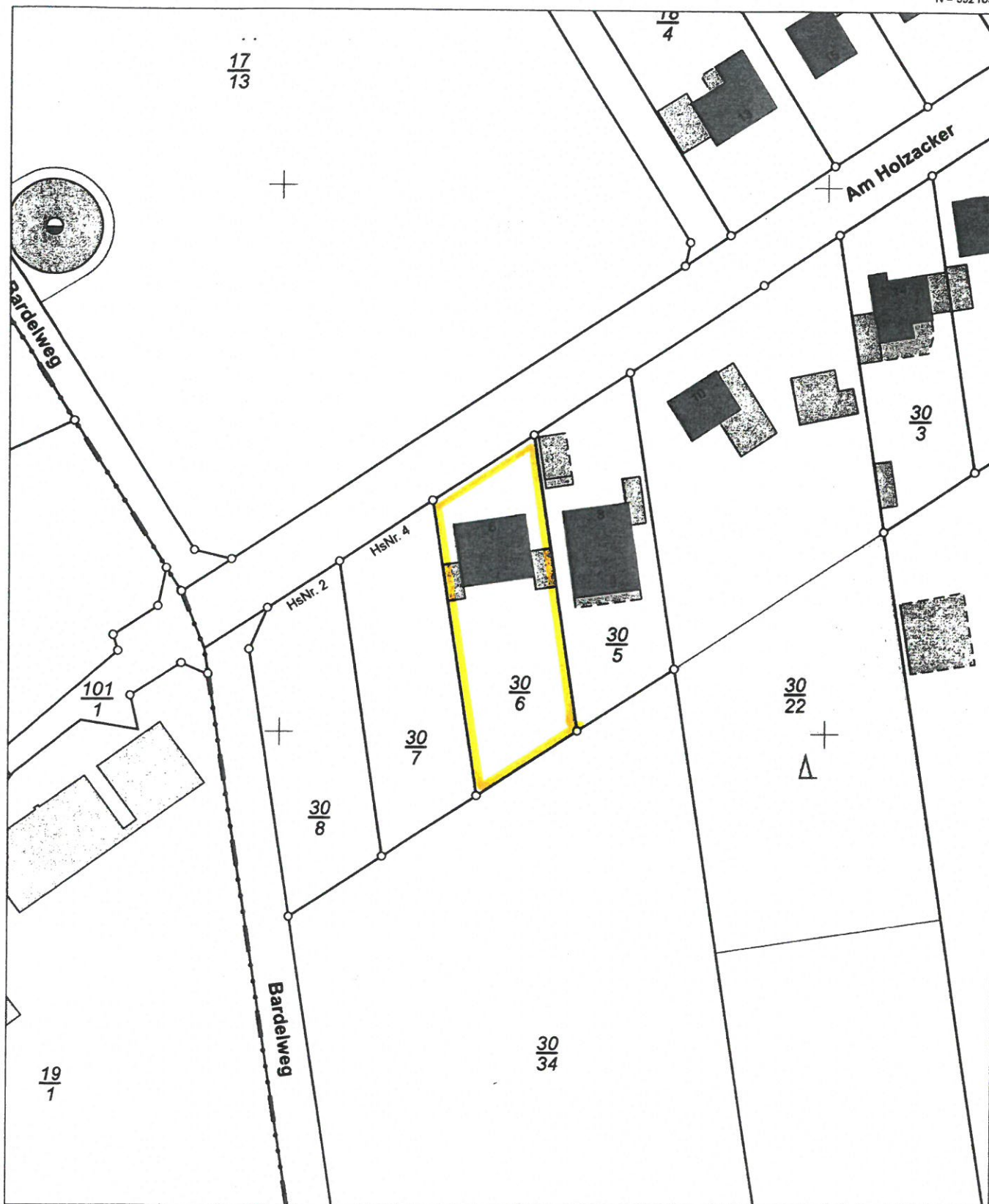
STRASSE AM HOLZACKER



Keller







N = 5920812

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

**Zeichen:** 037-A-298-2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.