

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 10.04.2025

Objekt - Nr. aggeest28/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug) nach dem äußeren Eindruck

für das

Grundstück mit Wohnhaus, Anbau und Nebengebäude in

27628 Hagen im Bremischen (Sandstedt)

Marktstraße 7

Geschäfts - Nr. 14 K 28 / 24



4.2 Baubeschreibung nach dem äußeren Eindruck

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
- Geschossdecken	massiv
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Schindeln, Nebengebäude Wellplatten, Anbau Flachdach
- Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich, Nebengebäude Rotstein, Anbau Fliesen
- Besonderheiten	unbekannt

Haustechnik

- Heizung	unbekannt
- Sanitäreanlagen	unbekannt
- Elektro-Inst.	dem Baujahr entsprechend

Ausbau

- Fenster	überwiegend Holzfenster
- Türen/Tore	Holz
- Decken	unbekannt
- Fußböden	unbekannt
- Treppen	unbekannt
- besond. Ausbau	unbekannt
- Schäden	Nebengebäude mit Dachschaden, Fensterscheiben im Wohnhaus sind teilweise zerstört
- Instandhaltung	erheblich vernachlässigt
- Vermietbarkeit	im jetzigen Zustand nicht vermietbar
- Verkäuflichkeit	im normalen Geschäftsverkehr unverkäuflich

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Zustand nicht bekannt

Zur Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte nach dem äußeren Eindruck und der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde.

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG
gerundete Teilwerte

Bodenwert	33.000 €
Wert bauliche Anlagen	62.000 €

SACHWERT **95.000 €**

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		95.000 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-30%	-28.500 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		66.500 €
	gerundet	67.000 €

VERKEHRSWERT nach dem äußeren Eindruck

am Stichtag 27.02.2025 **67.000 €**

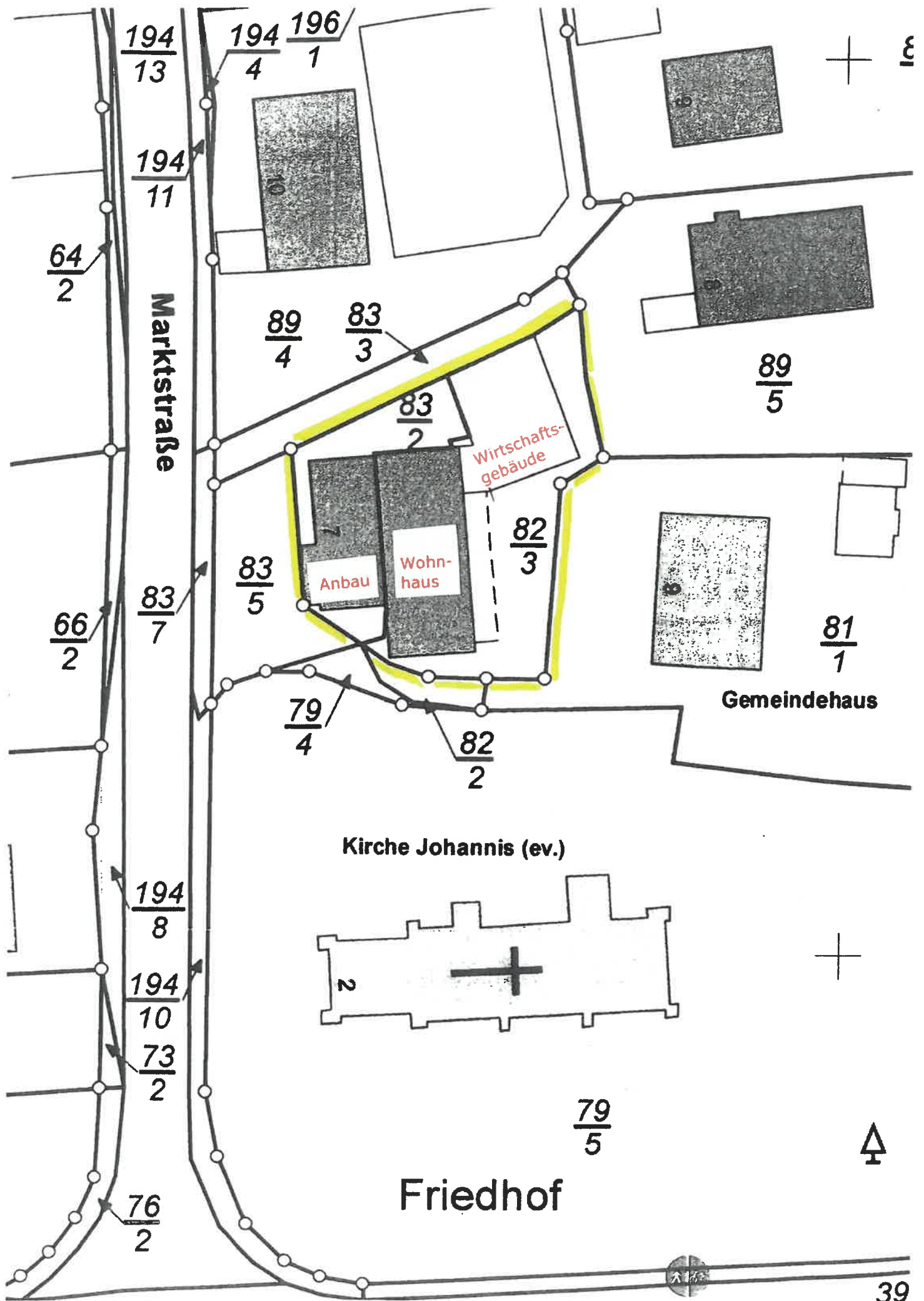
Infolge fehlender Innenbesichtigung wurde der Ertragswert nicht ermittelt.
Die Bewertung erfolgte mangels vorhandener Vergleichspreise nach dem Sachwertverfahren.

Ein Sicherheitsabschlag von 30 % wurde in Ansatz gebracht.

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

Bremerhaven, den 10.04.2025





194/13

194/4

196/1

194/11

64/2

Marktstraße

89/4

83/3

89/5

83/2

Wirtschaftsgebäude

83/5

Anbau

Wohnhaus

82/3

81/1

Gemeindehaus

66/2

83/7

79/4

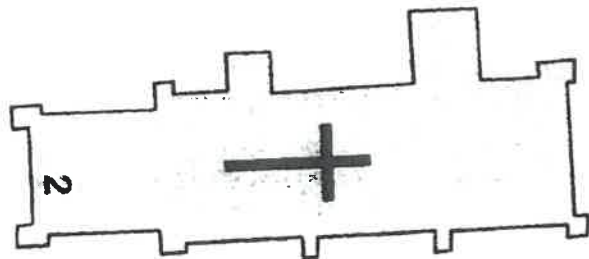
82/2

Kirche Johannis (ev.)

194/8

194/10

73/2



79/5

Friedhof

76/2

Bild oben: Wohnhaus – Südgiebel , Bild unten: Nordseite



Wirtschaftsgebäude: Nord- und Südseite



