

K u r z z u s a m m e n f a s s u n g

Geschäftsnummer 14a K 16/24

Wertermittlungsobjekt Cramerstr. 64, 27749 Delmenhorst

Gemarkung Delmenhorst, Flur 55, Flurstück 41/3,
Gebäude- und Freifläche, Cramerstraße 64,
Größe 2.024 m²

Grundbuch von Delmenhorst, Blatt 25533

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 22.01.2025

Baulasten Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Beschreibung **Grundstückslage:**

Innerhalb des Stadtgebietes liegt das zu bewertende Grundstück in zentraler Lage, südöstlich der Innenstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Delmenhorst beträgt ca. 1 km.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch Wohnen (überwiegend in Mehrfamilienhäusern) geprägt. Das Grundstück wird über die Cramerstraße erschlossen.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in konventioneller und massiver Bauweise bebaut. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung.

Der Anbau als Nebengebäude mit ehemaliger Waschküche und Stall wurde unmittelbar in dem Bereich, der an das Wohngebäude grenzt, im Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einem Bad und separatem WC zur jeweiligen Wohnung ausgebaut. Die übrigen Flächen im Anbau werden als Abstellflächen genutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Wellblech-Garage, die erhebliche Schäden aufweist und damit baufällig ist.

Baujahr Wohngebäude und Anbau ca. 1912

Wohn-/Nutzflächen:

Wohnung Erdgeschoss ca. 74 m²
Wohnung Dachgeschoss ca. 76 m²
Nutzfläche (Teilkeller) ca. 21 m²
Nutzfläche Nebengebäude ca. 18 m²

Aufteilung:

Kellergeschoss Teilkeller:
Treppenraum (Hausanschlüsse), 1 Kellerraum

Erdgeschoss:

Eingangserker mit Treppenhaus, Wohnung – 4 Zimmer:
Wohnen/Essen, Schlafen, (Garten-)Zimmer (Durchgang zur Terrasse), Küche, Flur, Bad mit separatem WC-Raum im Anbau (Zugang durch die Küche), Terrasse mit Überdachung

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Wohnung – 4 Zimmer:
Wohnen, Schlafen, 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad mit separatem WC-Raum im Anbau (Zugang durch die Küche)

Spitzboden: nicht ausgebaut

Baulicher Zustand / Sonstiges:

Zum Wertermittlungstichtag weist das Bewertungsobjekt durch Unterhaltungsrückstände und Bauschäden eine erhebliche wirtschaftliche Abnutzung auf. Die baulichen Anlagen sind technisch, funktional und wirtschaftlich überaltert und werden als Liquidationsobjekt eingestuft.

Ergebnis der Wertermittlung

Verkehrswert

300.000 EUR

