

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

Geschäftsnummer 14a K 18/23

Wertermittlungsobjekt Heidestr. 17, 27749 Delmenhorst
Gemarkung Delmenhorst, Flur 35, Flurstück 138/3,
Gebäude- u. Freifläche, Heidestr. 17, Größe 819 m²
Grundbuch von Delmenhorst, Blatt 26714
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28.02.2024

Baulasten Im Baulastenverzeichnis der Stadt Delmenhorst ist im Baulastenblatt-Nr. 1.641 für das Nachbargrundstück Erikastr. 25/25 A, Flurstück 146/7, die Gestattung, eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks für die Bemessung des Grenzabstandes anzurechnen oder an der Grundstücksgrenze anzubauen, eingetragen.

Beschreibung **Grundstückslage:**
Innerhalb des Stadtgebietes liegt das zu bewertende Grundstück östlich der Innenstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Delmenhorst beträgt ca. 1,5 km.
Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist geprägt durch Wohnen (Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäuser). Erschlossen wird das Grundstück über die Heidestraße.

Baubeschreibung:

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit einem eingeschossigen Anbau und einer Einzelgarage bebaut.

Wohnhaus ursprüngliches Baujahr ca. 1951
Erweiterung Grundriss Wohnzimmer ca. 1966
Umbau zum zweigeschossigen Wohnhaus ca. 1980

(Angaben gemäß Bauakte der Stadt Delmenhorst)

Wohnung EG	ca. 78 m ²
Wohnung OG	ca. 76 m ²
Nutzfläche Teilkeller	ca. 9 m ²
Nutzfläche Anbau	ca. 17m ²
Nutzfläche Garage	ca. 22 m ²

Aufteilung:

Kellergeschoss: Teilkeller: 1 Kellerraum

Erdgeschoss:

Wohnung: Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

Anbau: Heizung, Abstellraum, Flur

Obergeschoss:

Wohnung: Wohnzimmer, 2 (Schaf-)Zimmer, Küche, Bad, Flur

Spitzboden: vermutlich nicht ausgebaut

Baulicher Zustand / Sonstiges:

Zum Wertermittlungsstichtag vermittelt das Bewertungsobjekt - soweit sichtbar - von außen einen durchschnittlich unterhaltenen Gesamteindruck. Die Außenanlagen im Vorgarten befinden sich teilweise in einem pflegebedürftigen Zustand.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes ist nicht erfolgt. Die in jüngerer Zeit neu eingebauten Fenster und die erfolgten Fassadenarbeiten vermitteln den Eindruck einer begonnenen Modernisierung. Ob Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude und in welchem Umfang diese ausgeführt wurden, konnte nicht festgestellt werden.

Ergebnis der Wertermittlung

Verkehrswert

275.000 EUR

