

## **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** Am Gerichtsfelde 9, 27777 Ganderkesee  
  
Gemarkung Ganderkesee, Flur 38, Flurstück 261/103,  
Gebäude- u. Freifläche, Am Gerichtsfelde 9,  
Größe 822 m<sup>2</sup>  
  
Grundbuch von Delmenhorst, Blatt 16127  
  
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21.05.2025

**Baulasten** Im Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg sind keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden.

**Beschreibung** **Grundstückslage:**  
Innerhalb der Gemeinde Ganderkesee liegt das zu bewertende Grundstück nordwestlich des Ortskerns von Ganderkesee (Entfernung zum Ortszentrum ca. 1,5 km). Die Entfernung zum östlich gelegenen Stadtzentrum von Delmenhorst beträgt ca. 8 km.

Die Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch Wohnnutzung, vorherrschend in Ein- und Zweifamilienhäusern, geprägt. Das Grundstück wird über die Straße Am Gerichtsfelde erschlossen.

**Baubeschreibung:**

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus mit nachträglichem Anbau und ausgebauten Dachgeschossen im Haupthaus und Anbau bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich im Gartenbereich an der südlichen Grundstücksgrenze ein ehemaliger Stall als Nebengebäude und ein Garten-/Geräteschuppen. Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Carportanlage und die Einzelgarage.

Eine Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

**Wohn-/Nutzflächen:**

Wohnfläche EG ca. 95 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche DG ca. 60 m<sup>2</sup>  
Gesamt-Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Nebengebäude ca. 17 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Garage ca. 21 m<sup>2</sup>

**Aufteilung:**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, 2 Zimmer (Eltern, Kind), Küche, Diele, Gäste-WC, Erweiterung Anbau: Wohnzimmer, Esszimmer

Dachgeschoss:

Wohnzimmer, (Schaf-)Zimmer, Küche, Bad, Flur  
Erweiterung Anbau: Wohnzimmer, Dachterrasse über dem auskragenden EG mit Wintergartenaufbau

Spitzboden: vermutlich nicht ausgebaut

Für die abschließende Richtigkeit der Aufteilung kann vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen werden.

**Baulicher Zustand / Sonstiges:**

Zum Wertermittlungsstichtag vermittelt das Bewertungsobjekt - soweit sichtbar - von außen einen alters- und abnutzungsbedingt etwas unterdurchschnittlich unterhaltenen Gesamteindruck.

Im Außenbereich sind zum Teil Instandhaltungsrückstände und Schäden an Bauteilen sichtbar (z.B. an der Fassade und an den Holzbauteilen).

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes ist nicht erfolgt. Es konnte nicht festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude ausgeführt wurden.

**Ergebnis der Wertermittlung**

**V e r k e h r s w e r t**

**280.000 EUR**