

## Kurzfassung

### des Gutachtens W2-029/2025

#### Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Rüstringer Straße 20
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	9
Flurstücke:	9/58, 9/55
Gesamtfläche:	199 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	3970

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.10.2025 mit

**70.000 €**

ermittelt.

## Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Randbereich der Stadt Varel an der „Rüstringer Straße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schlosskirche) beträgt ca. 1 km.

Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrswege sind die Bundesstraße B 437 sowie die Autobahn A 29. Die A 29 verläuft westlich des Stadtzentrums in Nord-Süd-Richtung. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich an der Anschlussstelle Varel-Obenstrohe. Der Bahnhof der Stadt Varel liegt etwa 500 m entfernt.

## Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Reihenmittelhaus
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	ca. halb unterkellert
	Dachgeschossausbau:	überwiegend ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>		1963
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	136 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	rd. 60 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	rd. 15 m <sup>2</sup> (Keller) rd. 11 m <sup>2</sup> Zimmer im Dachgeschoss (keine Wohnfläche aufgrund zu geringer Raumhöhe)
<b>Baumängel/Bauschäden:</b>		allgemeine Unterhaltungsrückstände, überwiegend einfach verglaste Fenster (abgängig), Heizungsanlage gemäß EEG erneuerungspflichtig, Elektrik veraltet (Schraubsicherungen, Kein FI-Schalter etc.), Badezimmer erneuerungswürdig

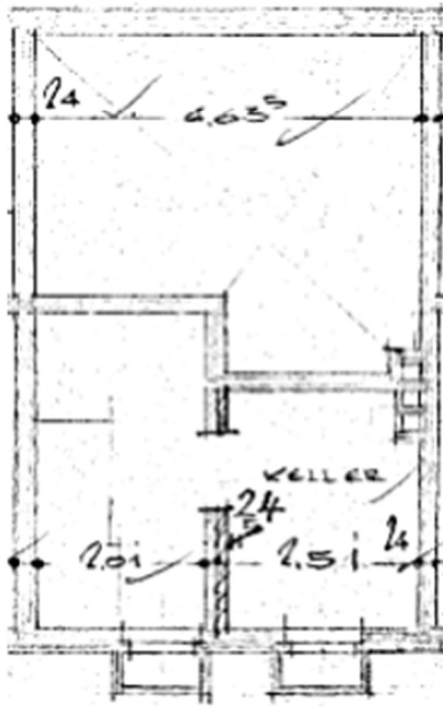
Fotos  
(aufgenommen am 16.09.2025)



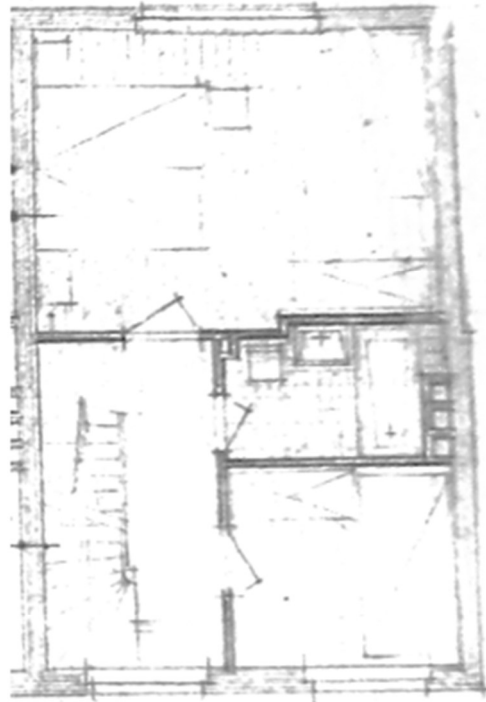
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

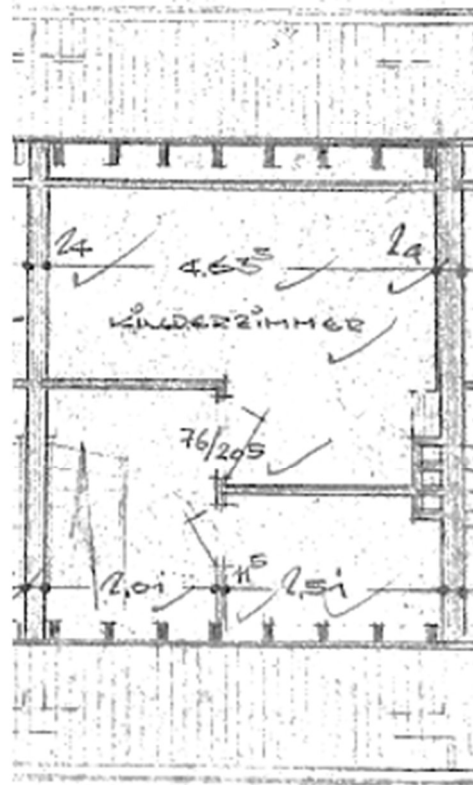
Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

