

## Kurzfassung

### des Gutachtens W2-044/2023

#### Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Neißestraße 4
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	5
Flurstück:	96/8
Gesamtfläche:	525 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	6423

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.11.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.11.2023 mit

**43.000 €**

ermittelt.

#### Lage

Die nächstgelegene Fernstraßen sind die Bundesstraße 437 und die Autobahn 29. Die A29 verläuft westlich des Stadtzentrums in nord-südlicher Richtung. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind die Anschlussstellen Varel / Bockhorn und Varel-Obenstrohe (Entfernung jeweils

ca. 3 km). Der Bahnhof der Stadt Varel befindet ca. 1,3 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

### Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Doppelhaushälfte in massiver Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: ca. halb unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

**Baujahr:** 1956 (Jahr der Gebäudeeinmessung)

Baugenehmigungen: liegen laut Bauakte vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: 160 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 20 m<sup>2</sup>

Baumängel/Bauschäden:

- Innenausbau stark abgewohnt bzw. verdreckt
- diverse Rückstände von Kot und Urin
- Haus- und Unrat in größerem Umfang vorhanden
- Keine Heizungsanlage vorhanden
- Feuchtigkeit im Keller
- Fenster überwiegend abgängig
- Fassadenputz tlw. beschädigt
- Elektrik nicht fachmännisch verlegt

### Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Schuppen in massiver Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Spitzboden

Unterkellerung: nicht unterkellert

**Baujahr:** 1956 (Jahr der Gebäudeeinmessung)

Baugenehmigungen: liegen laut Bauakte vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: 14 m<sup>2</sup>

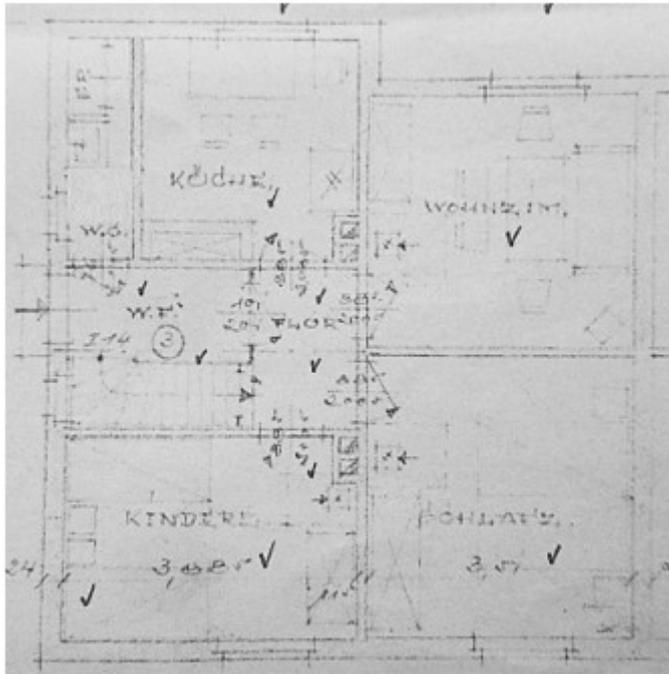
Nutzfläche: 12 m<sup>2</sup>

Baumängel/Bauschäden: Dacheindeckung schadhaft, Wasserschaden vorhanden

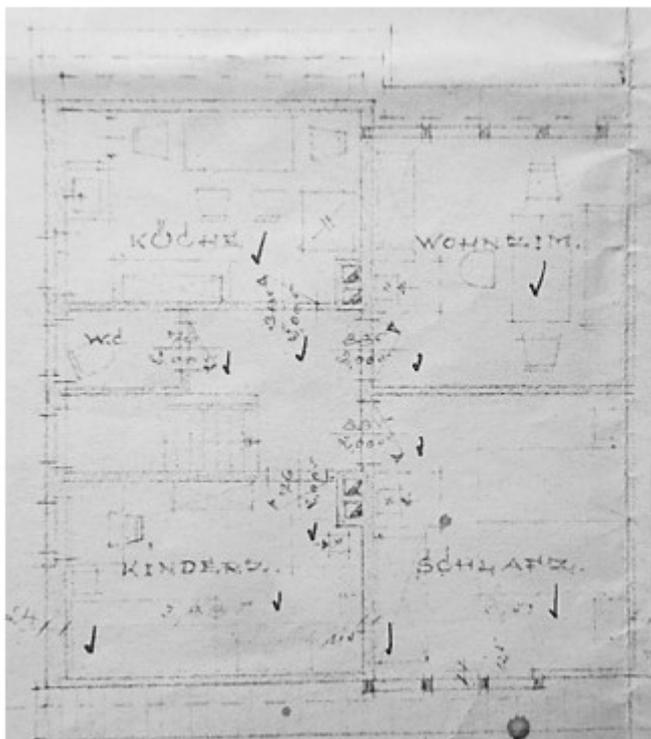
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Fotos

(aufgenommen am 02.11.2023)

