



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Oldenburger Straße 4, 26316 Varel

Tel. 04451 / 919-290 (Varel)

## Kurzfassung des Gutachtens W2-019/2025

### Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Möörte 32 B, Möörte 32 C
Gemarkung:	Varel-Land
Flur:	15
Flurstück:	6/53
Gesamtfläche:	1.023 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Varel-Land
Grundbuchblatt:	12952

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2025 mit

**610.000 €**

ermittelt.

## Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Varel im Ortsteil Langendamm an der Anliegerstraße „Möörte“. Das Wohngebiet „Möörte“ ist in den 90er Jahren entstanden und mit Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu vollständig bebaut. Ca. 60 m nördlich der rückwärtigen Grundstücksgrenze verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven/Jade-Weser-Port, die mit einer Lärmschutzwand versehen ist. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloßplatz/Kirche) beträgt ca. 2,0 km (Luftlinie). Die Autobahnauffahrt Varel - Bockhorn befindet sich in 1,6 km und die Auffahrt zur Bundesstraße 437 mit der Anbindung zum Wesertunnel in 1,2 km Entfernung.

Bei der Stadt Varel handelt es sich lt. Regionale Raumordnungsprogramm um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie eine Außenstelle der Kreisverwaltung sind in Varel vorhanden. In Varel gibt es verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

## **Hauptgebäude**

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<b><u>Baujahr:</u></b>		2018
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	376 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	263 m <sup>2</sup> (WE 1 121 m <sup>2</sup> , WE 2 142 m <sup>2</sup> )

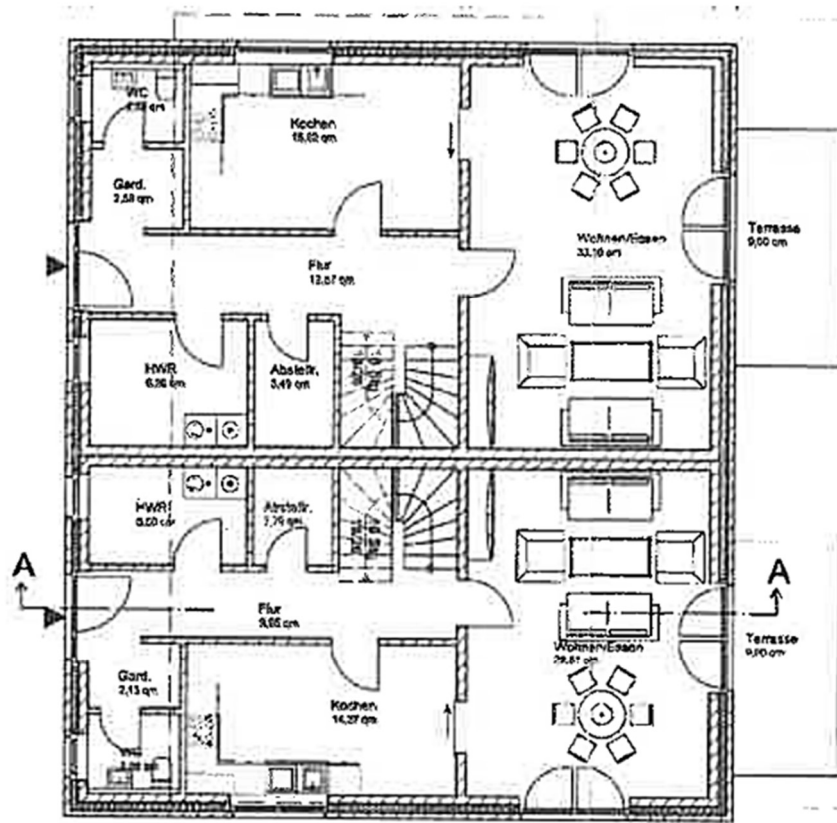
Fotos

(aufgenommen am 30.07.2025)



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

ErdgeschossDachgeschoss