

Kurzfassung

des Gutachtens W2-005/2024

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Gorch-Fock-Straße 3
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	10
Flurstück:	15/5
Gesamtfläche:	2.457 m ²
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	8773 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	681/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss mit Terrasse (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.02.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.02.2024 mit

65.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Varel an der Gorch-Fock-Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloßplatz) beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Varel an der Gorch-Fock-Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloßplatz) beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Gebäude

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise, rd. 63 m² Nutzfläche (Heizungsraum, zwei Abstellräume)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: Ursprung 1924 (ehem. Schuhfabrik), letzter Umbau in 2017/2018

Baumängel/Bauschäden: **Fertigstellungsmängel an der äußeren Gebäudehülle:**
Dies betrifft insbesondere die Fassade inkl. Wärmedämmverbundsystem, fehlende Geländer im Bereich der Fenster sowie die abschließende Fertigstellung der Dachüberstände.

Gemäß Bauzeichnungen fehlen außerdem vier zum Innenhof ausgerichtete Balkone (lt. Baugenehmigung in Stahlkonstruktion), die sich zu gleicher Anzahl über das Obergeschoss und dem Dachgeschoss verteilen.

Fertigstellungsmängel im Inneren des Gebäudes:

Hierzu zählen insbesondere Maurer-, Estrich-, Elektro-, Tischler-, Maler-, Bodenleger- und Sanitärarbeiten.

Wegen der Höhenlage der Fußböden sind Anpassungsarbeiten im Bereich des Treppenhauses erforderlich.

Seit dem Baustopp wurde das Gebäude teilweise der Witterung ausgesetzt. Im Bereich der Außenwände ist von innen Feuchtigkeit zu erkennen.

Weiterhin ist der Keller trocken zu legen. Dieser stand zum Wertermittlungstichtag ca. 5 cm unter Wasser. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Heizungsanlage nach dem längeren Einwirken des Wassers im Keller zu erneuern ist.

Ferner ist die Fahrstuhl-anlage nach mehrjähriger fehlender Überprüfung instand zu setzen.

Des Weiteren wurden auf dem Grundstück Bauabfälle und Unrat (u.a. ein Wohnwagen) zurückgelassen. Für die Beseitigung der Hinterlassenschaften ist mit Entsorgungskosten zu rechnen. Ferner berücksichtigt der Gutachterausschuss die

Fertigstellung der Außenanlagen (Terrassen, Stellplätze, Beleuchtung, Bepflanzung etc.).

Wohnung

Wohnungseigentum Nr. 4

Geschoss:

Erdgeschoss

Größe:

Wohnfläche: 65,66 m² inkl. Terrasse

Raumaufteilung:

siehe auch Grundriss

Flur, Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Terrasse

Einstufung/Besonderheiten:

zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Baumängel/Bauschäden:

Fertigstellungsmängel: Hierzu zählen insbesondere, Maler-, Bodenleger- und Sanitärarbeiten.

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2024)



Wohnbereich



Küchenzeile



Bad



Schlafzimmer

Grundriss

Quelle: Aufteilungsplan

