

Kurzfassung

des Gutachtens W2-008/2024

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:	8776 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	738/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im Obergeschoss nebst Balkon (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

45.000 €

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.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 437 und die Autobahn 29. Diese verläuft westlich des Stadtzentrums in nord-südlicher Richtung. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind die Anschlussstellen Varel / Bockhorn (ca. 3 km Luftlinie) und Varel-Obenstrohe (ca. 3 km Luftlinie). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ca. 250 m entfernt (Luftlinie). Die Stadt Varel verfügt außerdem über einen Hafen, der tideabhängig über eine Schleuse erreichbar ist.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Fahrstuhlwanne 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. 7

Geschoss:

Obergeschoss

Größe:

Wohnfläche: 76,8 m² inkl. Balkon

Raumaufteilung:

siehe auch Grundriss

Wohn-Essbereich, Küche, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Balkon

Einstufung/Besonderheiten:

zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Baumängel/Bauschäden:

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

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2024)



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Bad



Küche

Grundriss

Quelle: Aufteilungsplan

