

Kurzfassung

des Gutachtens W2-030/2023

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Lothar-Meyer-Straße 1
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	12
Flurstück:	2/19
Gesamtfläche:	520 m ²
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	6991

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.08.2023 mit

166.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im zentralen Bereich der Stadt Varel an der Lothar-Meyer-Straße 1, einer Anliegerstraße. Die Entfernung in das Zentrum der Stadt Varel (Fußgängerzone) beträgt ca. 0,4 km.

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. 3,6 km) und Varel-Obenstrohe (ca. 2,8 km). Der

nächstgelegene Bahnhof befindet sich östlich des Stadtzentrums, ca. 550 m entfernt. Die Stadt Varel verfügt zudem über einen Hafen, der tideabhängig über eine Schleuse erreichbar ist.

Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: tlw. unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1958

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 188 m²

Wohnfläche: rd. 114 m² zzgl. überdachter Terrasse

Nutzfläche: 21 m²

Baumängel/Bauschäden: Glaseinsatz der Hauseingangstür durch OSB-Platte ersetzt, Stromkreisverteiler nicht fachmännisch angeschlossen, tlw. Risse im Fassadenputz vorhanden.

Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss und Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr: 1958

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 25 m²

Nutzfläche: 18 m² zzgl. Dachboden

Baumängel/Bauschäden: tlw. Risse in der Fassade

Fotos

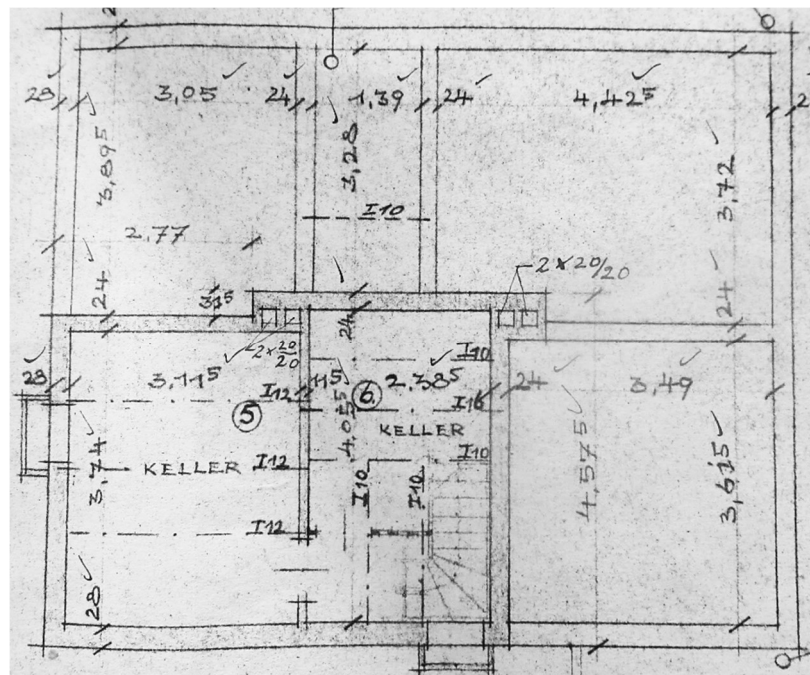
(aufgenommen am 09.08.2023)



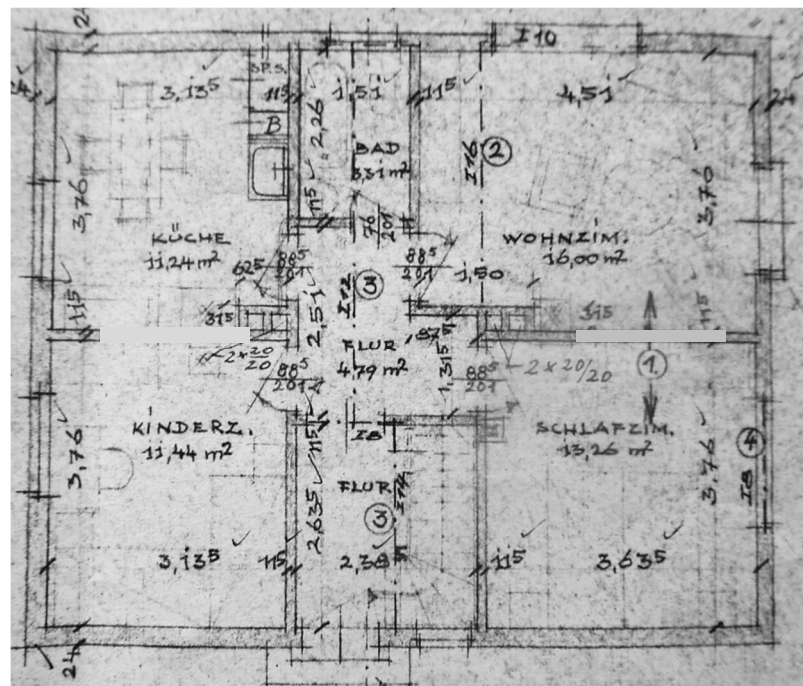
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Keller

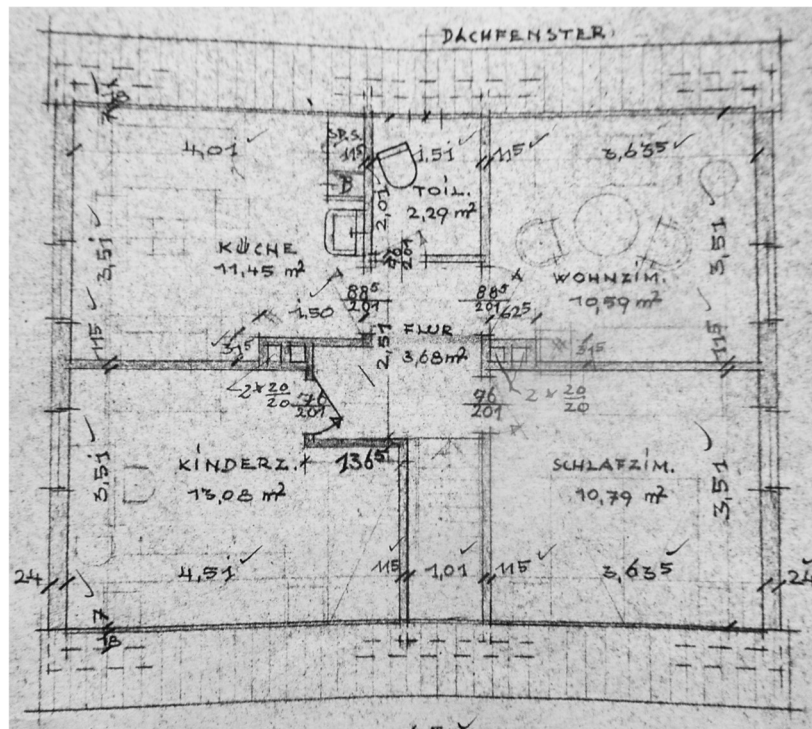


Erdgeschoss



Hinweis: Im Erdgeschoss wurde ein Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem ehemaligen Kinderzimmer sowie zwischen dem Wohnzimmer und dem ehemaligen Schlafzimmer vorgenommen.

Dachgeschoss



Hinweis: Das Badezimmer („Toilette“) wurde nachträglich in Richtung der „Küche“ erweitert

Erdgeschoss

