



Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Oldenburger Straße 4, 26316 Varel

Tel. 04451 / 919-290 (Varel)

Kurzfassung des Gutachtens W2-025/2025

Zusammenstellung

Gemeinde:	Schortens
Straße, Hausnummer:	Jägerpfad 3, 3A
Gemarkung:	Schortens
Flur:	10
Flurstücke:	46/97, 46/98
Gesamtfläche:	1.173 m ²
Grundbuchbezirk:	Schortens
Grundbuchblatt:	14135, lfd. Nr.
Miteigentumsanteil:	3/5tel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.08.2025 mit

270.000 €

ermittelt.

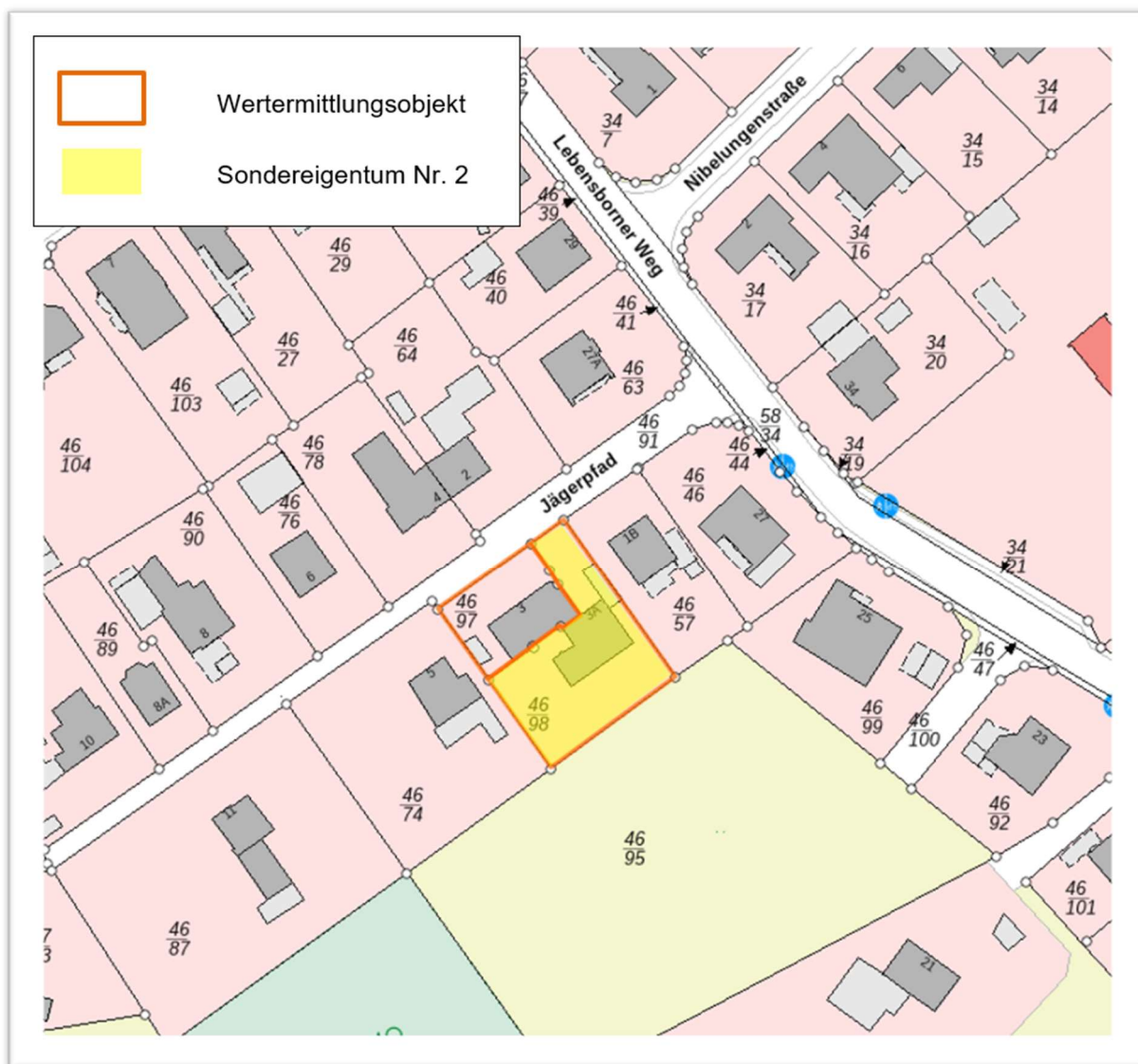
Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Oestringfelde der Stadt Schortens an der Straße „Jägerpfad“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Schortens (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2 km.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Bundesstraße 210 (Entfernung ca. 3,4 km). Diese verläuft nordöstlich des Stadtzentrums in ost- westlicher Richtung und stellt auch die Anbindung an den nächsten Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) her. Dieser befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 6 km Entfernung (Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Ortsteil Heidmühle, ca. 2 km entfernt (Luftlinie).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Wohngebäude auf Flurstück 46/98

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Bauweise:	Massivhaus (konventionelle Bauweise)
Geschosse:		Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:		voll unterkellert
Dachgeschossausbau:		voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1979
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	423 m ²
	Wohnfläche:	195 m ²
	Nutzfläche:	105 m ² (KG)
Baumängel/Bauschäden:		EG: Fenstersturz vor Wohnzimmer erneuerungsbedürftig; im Bad bröckelt Farbe an der Decke ab; muffiger Geruch DG: Balkonbrüstung schadhaft; Bodenbelag des Balkons schadhaft; Traufe am Balkon schadhaft KG: abbröckelnder Wandputz im unteren Drittel der Räume (unklare Ursache); in geringem Umfang Schimmel und Salpeter erkennbar; Feuchtigkeit im Treppenhaus

Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Garage
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr:</u>		ca. 1979
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	26 m ²
	Nutzfläche:	ca. 22 m ² (überschlägig ermittelt)
Baumängel/Bauschäden:		Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Fotos

(aufgenommen am 30.07.2025)



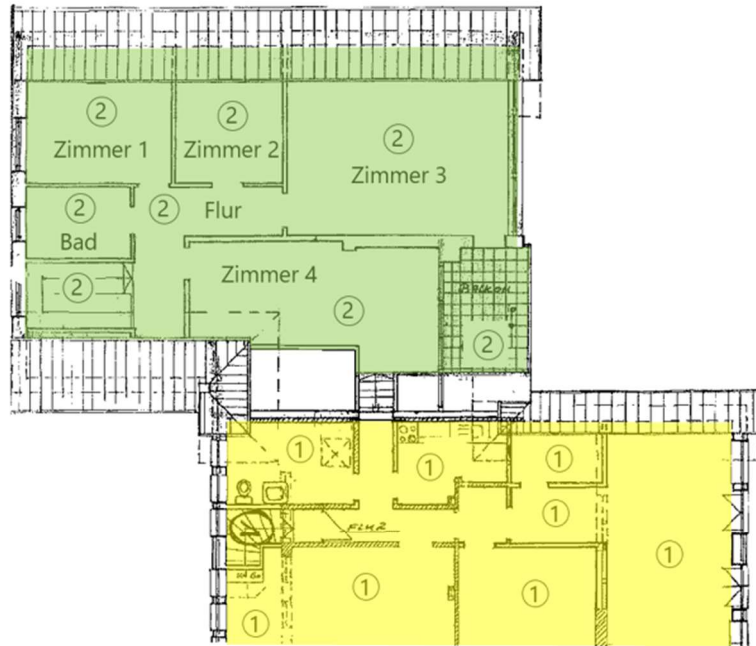
Grundrisse

Quelle: Auszug aus der Teilungserklärung, nach örtlichem Aufmaß überarbeitet

Erdgeschoss

zu bewerten ist das
Wohnungseigentum
Nr. 2 (grün darge-
stellt).



DachgeschossKellergeschoss

Die obigen Grundrisse stellen den tatsächlich vorgefundenen Zustand dar. Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in der Teilungserklärung dargestellten Aufteilung ab:

- KG: der WC-Raum befindet sich neben dem Heizungsraum
- KG: die Treppe befindet sich an der Wand zum Heizungsraum
- DG: Grundriss von Zimmer 4 differiert