



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 W2-019/2024

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Panzerstraße 9, 9A
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	3
Flurstück:	39/37 und 39/38
Gesamtfläche:	3.482 m ²
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	4676

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes, **ohne Innenbesichtigung**, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.10.2025 mit

810.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Bereich der Stadt Varel an der „Panzerstraße“, einer Anliegerstraße. Das unmittelbare Umfeld ist sowohl durch Gewerbebetriebe als auch durch Wohnhäuser geprägt. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schlossplatz) beträgt ca. 1,3 km.

Die nächstgelegene Fernstraßen sind die Bundesstraße 437 (ca. 300 m entfernt) und die Autobahn 29. Diese verläuft westlich des Stadtzentrums in nord-südlicher Richtung. Die nächste Anschlussstelle auf die A 29 (Varel-Bockhorn) liegt ca. 1,7 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung. Die Stadt Varel verfügt außerdem über einen Hafen, der tideabhängig über eine Schleuse erreichbar ist.

Wohnhaus - Panzerstraße 9

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte
	Geschosse:	Erdgeschoss (EG), tlw. Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert (Technikräume des ehemaligen Schwimmbades)
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1992
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	rd. 730 m ²
	Wohnfläche:	EG: ca. 280 m ² (überschlägig ermittelt) DG: ca. 145 m ² (überschlägig ermittelt)
	Nutzfläche:	ca. 75 m ² (Keller)
	Baumängel/Bauschäden:	Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können Baumängel/Bauschäden nicht ausgeschlossen werden

Doppelgarage - Panzerstraße 9

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Doppelgarage mit Nebenräumen
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr:</u>		1992
	Baugenehmigungen:	liegen laut Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	83 m ²
	Nutzfläche:	rd. 62 m ²
	Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Wohn- und Geschäftshaus - Panzerstraße 9 A

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1992
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	674 m ²
	Wohnfläche:	EG: 283 m ² (nach vorliegender Wohnflächenberechnung)
		DG: 262 m ² (nach vorliegender Wohnflächenberechnung)
Baumängel/Bauschäden:		Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können Baumängel/Bauschäden nicht ausgeschlossen werden

Lagerhalle - Panzerstraße 9 A

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Lagerhalle
	Geschosse:	Erdgeschoss, teilweise Obergeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr:</u>		1992
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	428 m ² BGF (Erdgeschoss)
	Nutzfläche:	EG: ca. 383 m ² (gemäß Bauakte)
		OG: ca. 117 m ² (gemäß Bauakte)
Baumängel/Bauschäden:		Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Fotos

(aufgenommen am 09.09.2025)



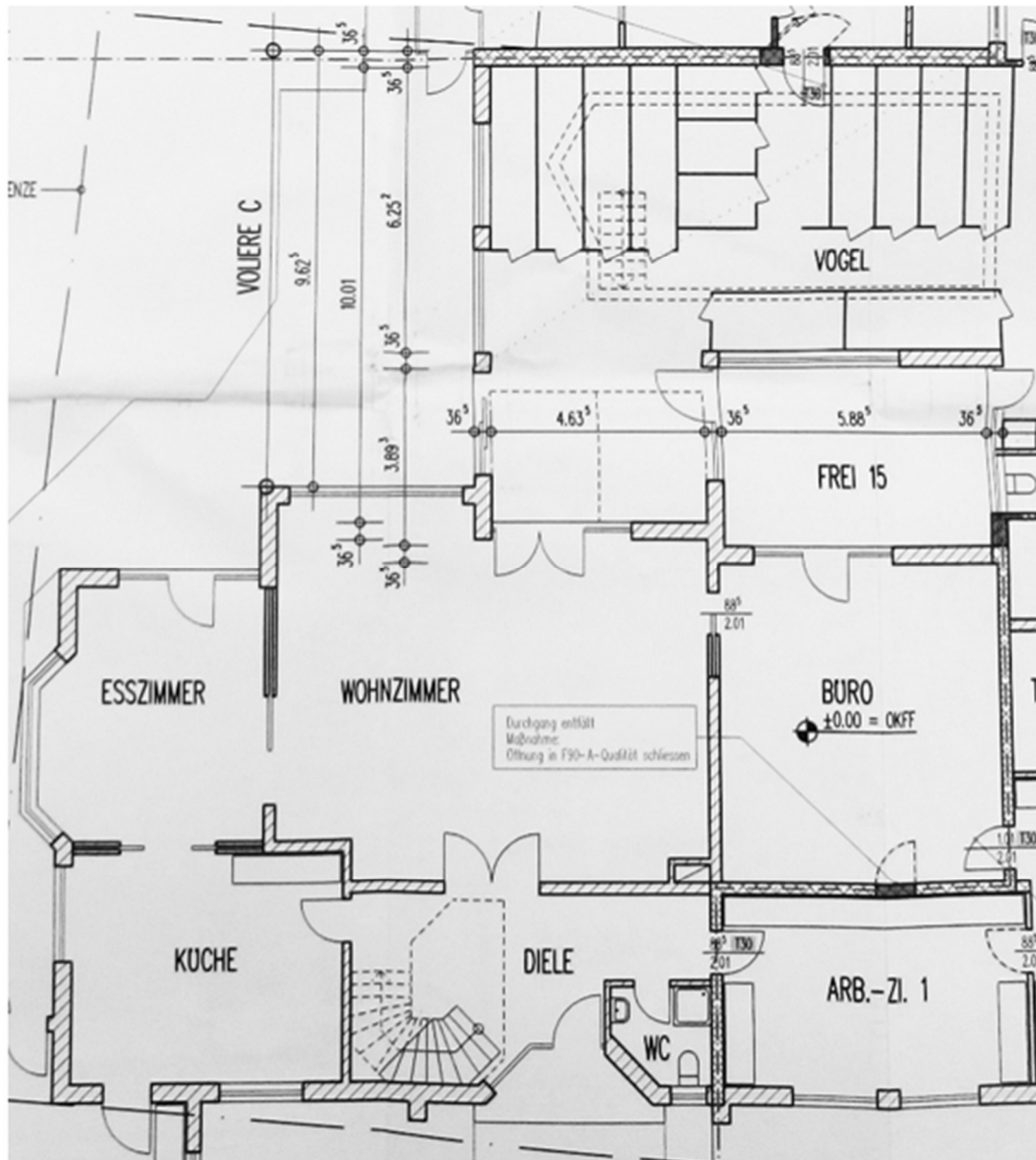




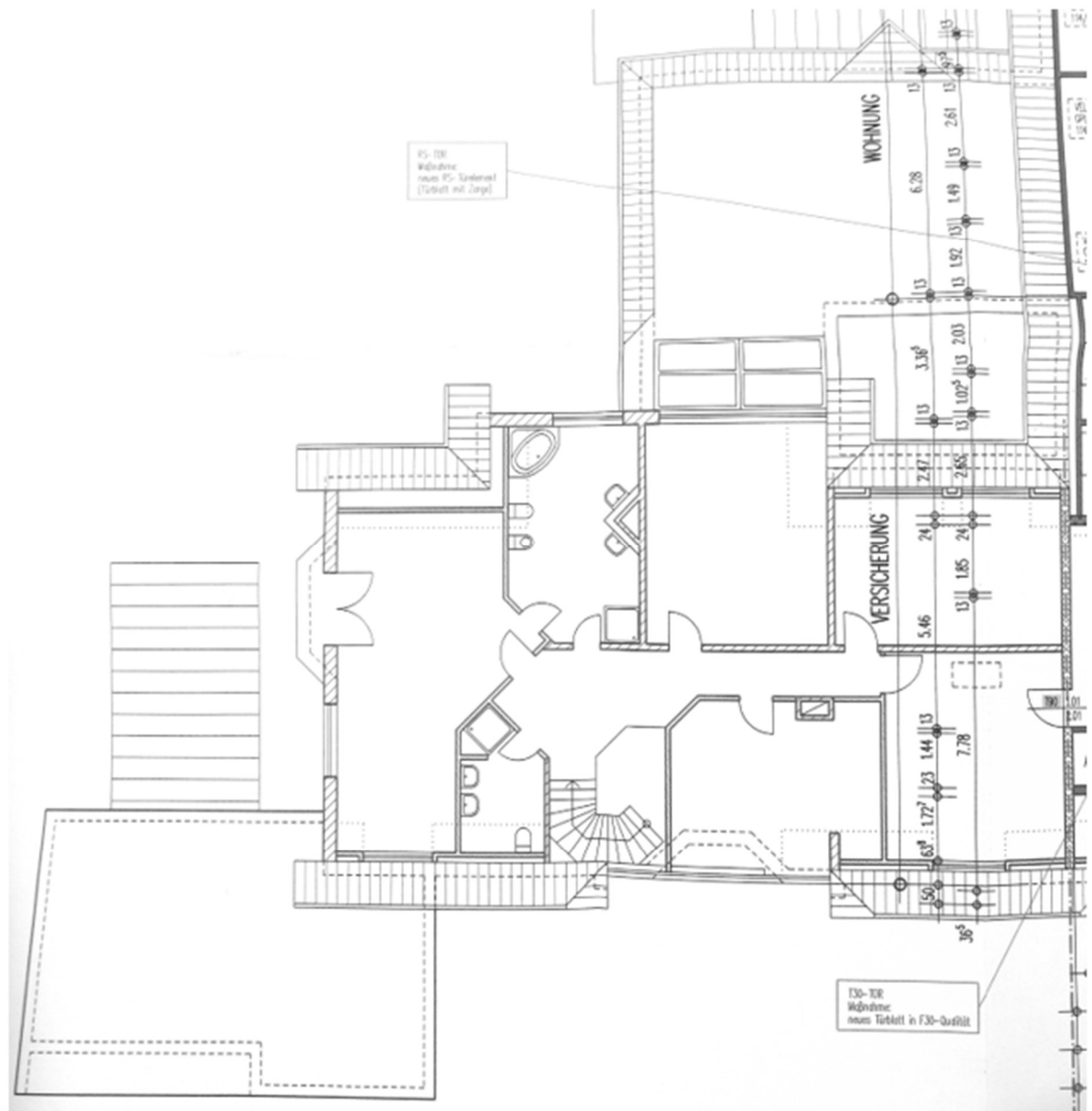
Grundrisse

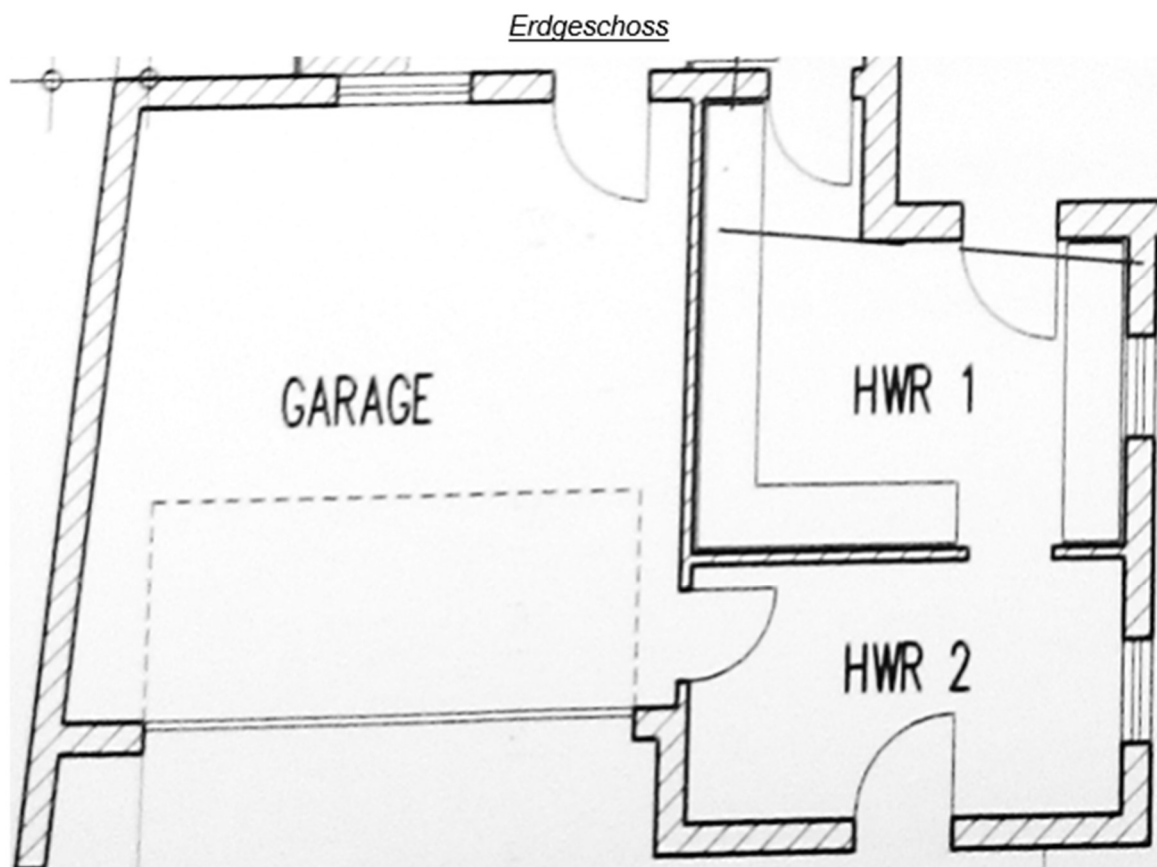
Quelle: Auszug aus den Bauakten (die Raumaufteilung konnte vor Ort nicht überprüft werden)

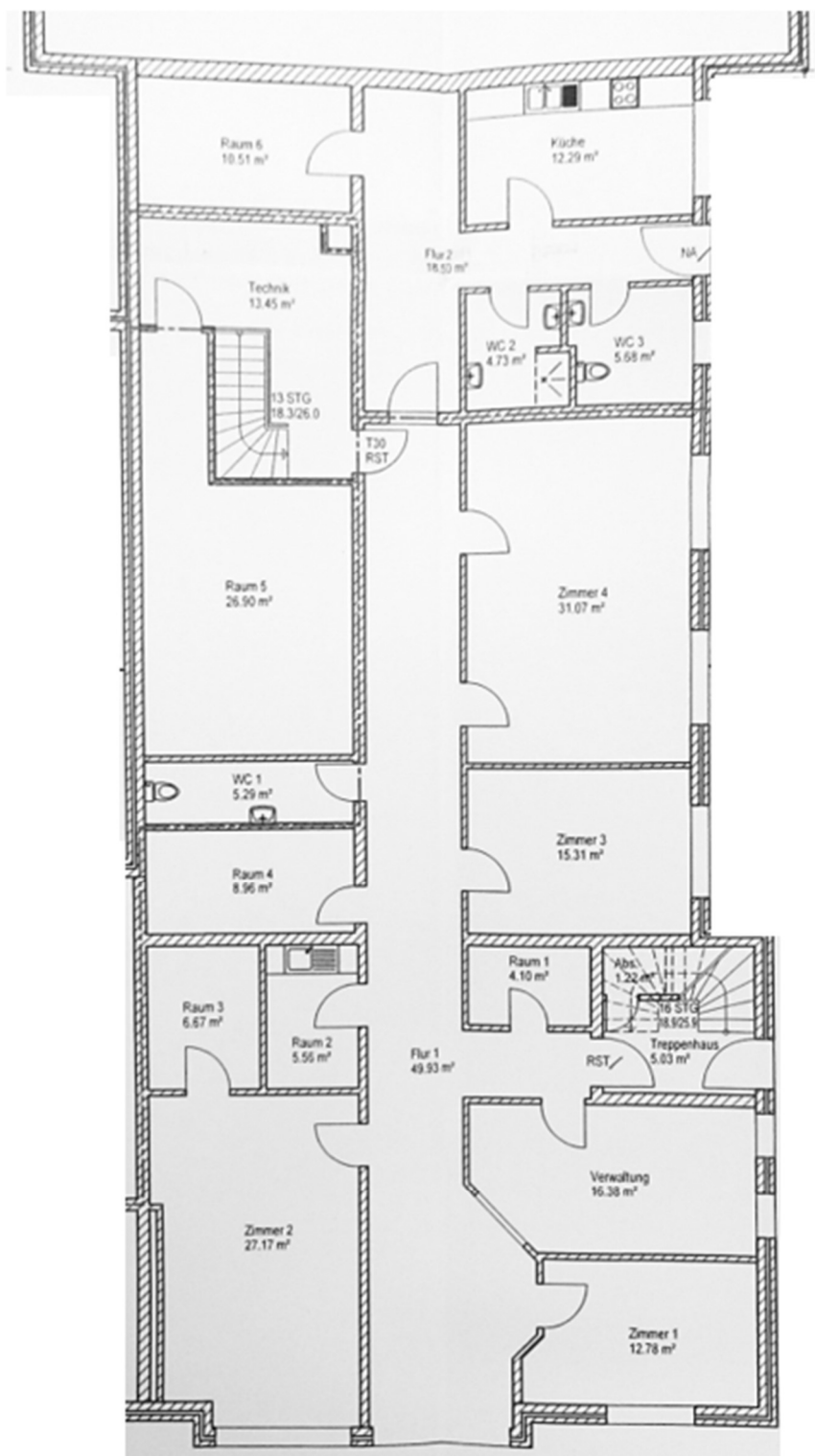
Erdgeschoss

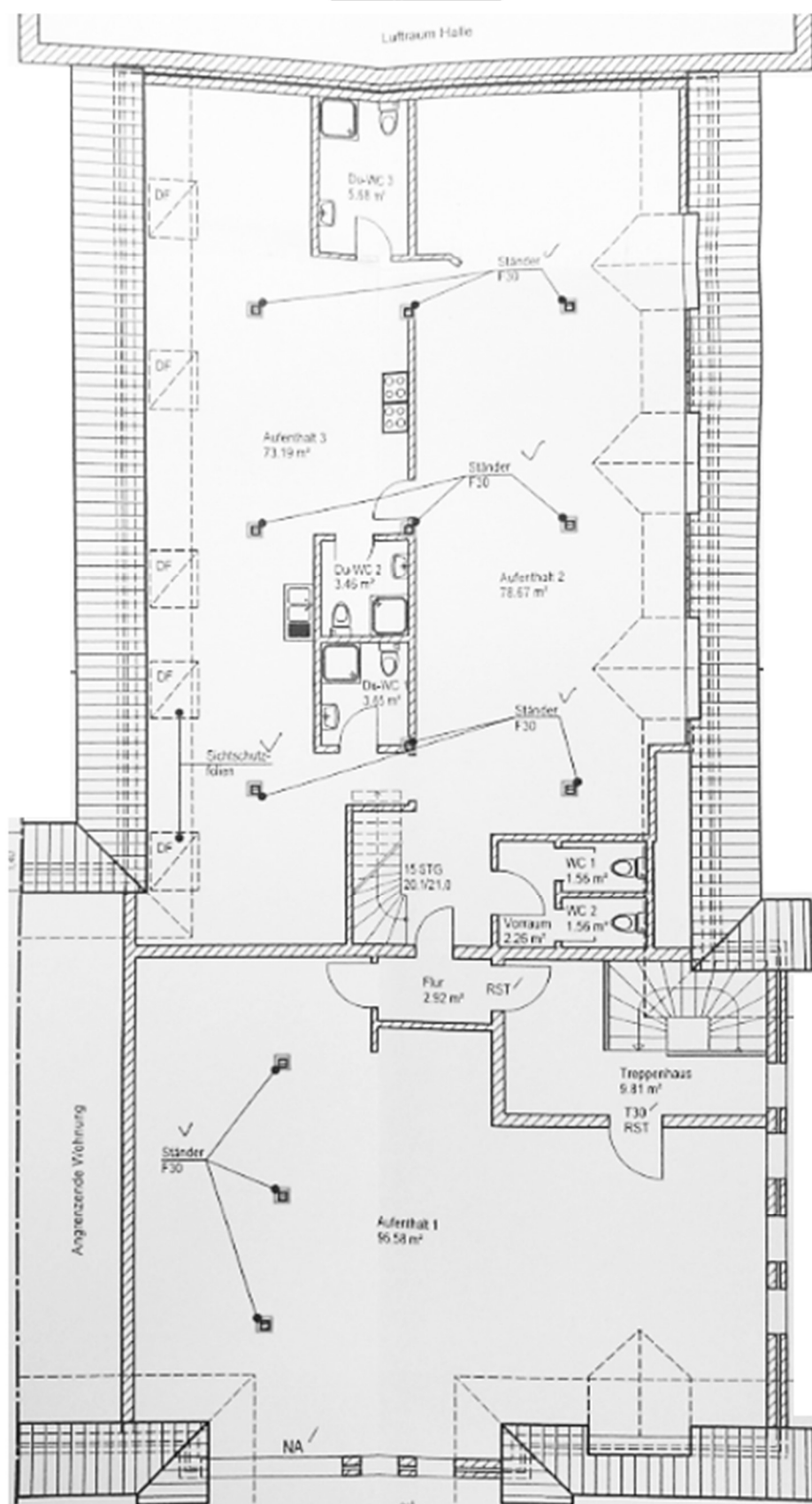


Dachgeschoss

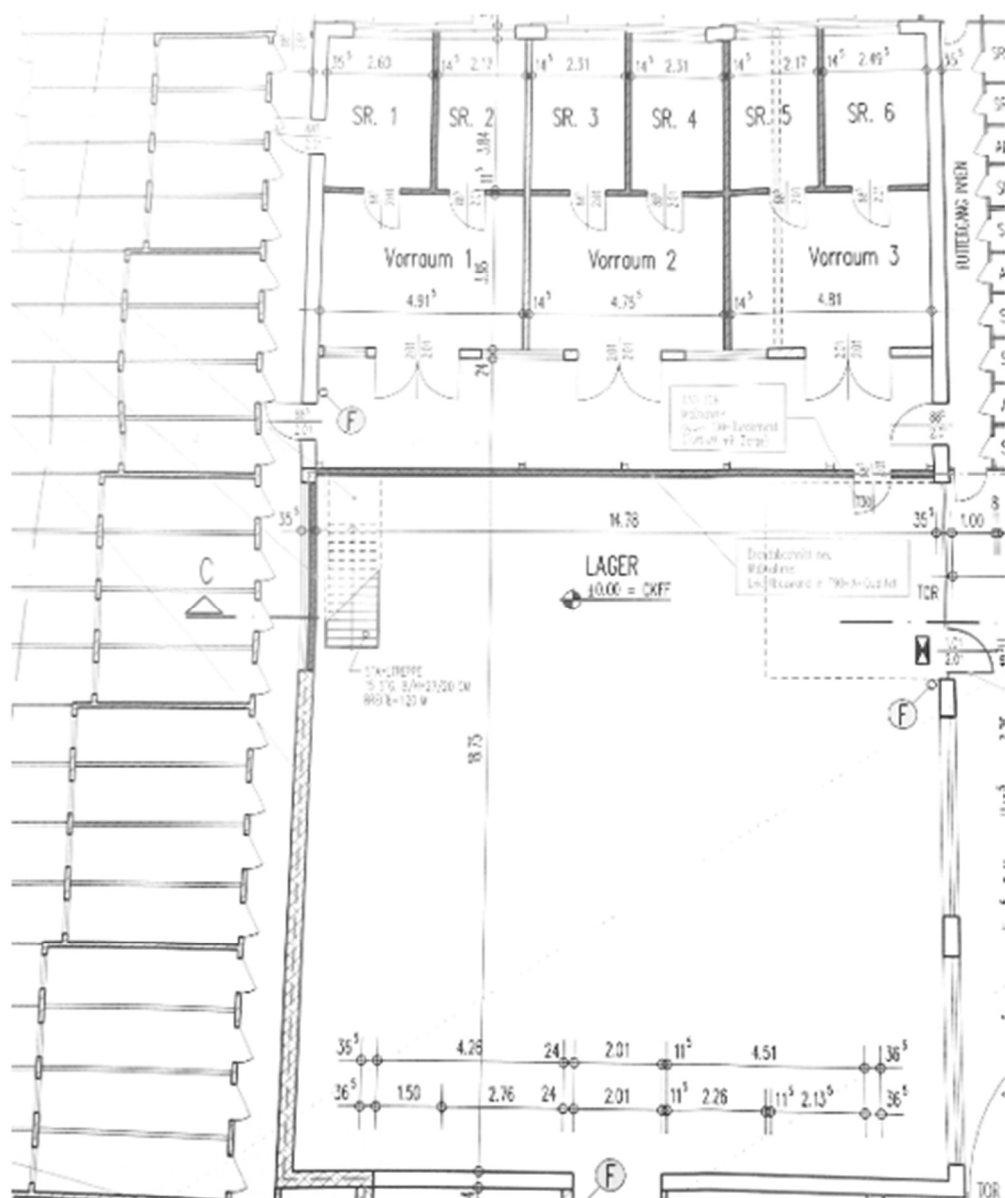




Erdgeschoss

Dachgeschoss

Erdgeschoss



Obergeschoss