

Kurzfassung

des Gutachtens W2-220/2025

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Straße, Hausnummer:	Einigungsstraße 39
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	2
Flurstück:	1926/141
Gesamtfläche:	355 m ²
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblatt:	24249 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	½ , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 (lt. Aufteilungsplan: rechter Teil des Hauses)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.02.2026

- ohne Innenbesichtigung - mit

105.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Heppens der Stadt Wilhelmshaven an der Einigungsstraße, einer Anliegerstraße.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verbindet Wilhelmshaven über Oldenburg mit der Autobahn 1 bei Ahlhorn. Der nächste Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle Wilhelmshaven- Fedderwardergröden (ca. 4,6 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 1,7 km entfernt (Luftlinie).

Die Stadt Wilhelmshaven verfügt über einen Hafen, der tideunabhängig über eine Schleuse erreichbar ist. Weitere Umschlaganlagen für Massengut sowie der Containerhafen „JadeWeserPort“ können ohne Passieren einer Schleuse von Seeschiffen angelaufen werden.

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Doppelhaus, aufgeteilt in zwei Haushälften

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert (gemäß Bauunterlagen)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut (gemäß Aufteilungsplan)

Baujahr(e): Ursprung nicht genau datierbar, vor 1902 vermutlich als Lager-
raum errichtet, ca. 1933 Umnutzung zu Wohnzwecken, ca.
1954 Wiederaufbau / Instandsetzung nach Kriegsschäden, An-
bau nicht datiert

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für Umnutzung 1933 und Wiederaufbau 1954
vor

für den Anbau konnte keine Baugenehmigung in Erfahrung ge-
bracht werden; aufgrund der Grenzbebauung und der offen-
sichtlichen Wohnnutzung des Anbaus sieht der Gutachterausschuss die Voraussetzungen für die grundsätzliche Genehmigungs-
fähigkeit als nicht gegeben an.

Baumängel/Bauschäden: Dach sattelt durch; Holzverkleidung abgängig; unklare Geneh-
migungslage des Anbaus; keine Innenbesichtigung

Wohnungseigentum Nr. 1

Geschoss: Erdgeschoss, Dachgeschoss als Doppelhaushälfte

Größe: Wohnfläche: ca. 100 m² (anhand der Bauunterlagen überschlägig ermittelt)

Nutzfläche: ca. 10 m² (Abstellraum; ehem. Stallgebäude)

Anbau wurde bei Wohn-/Nutzfläche nicht berücksichtigt

Raumaufteilung:

siehe auch Grundriss

EG: Küche, Bad, WC-Raum, 2 Flure, Wohnzimmer, Abstellraum

EG-Anbau: Wasch- und Trockenraum

DG: 3 Schlafzimmer, Flur, Küche

Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan, örtlich nicht geprüft

Einstufung/Besonderheiten:

unzeitgemäße Raumaufteilung, gefangene Räume

Baumängel/Bauschäden:

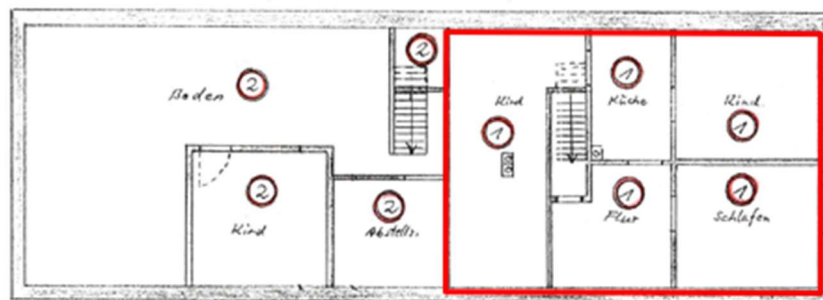
aufgrund der außen festgestellten Gegebenheiten geht der Gutachterausschuss von Unterhaltungsrückständen aus

Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich, überarbeitet)



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ob die örtlich vorhandene Raumaufteilung von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweicht, ist aufgrund der nicht durchführbaren Besichtigung nicht bekannt.

- geschlossene Räume
- Freiflächen
- Anbau (unklare Genehmigungslage)

Fotos

(aufgenommen am 27.01.2026)



