KURZGUTACHTEN
2025-414
Geschäftsnummer: 6 K 1/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Vierfamilien-Doppelhaus bebauten Grundstücks „Richterstraße 26, 26 a“ in 49176 Hilter a.T.W.



Zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit **844.000,00 €**

(in Worten: Achthundertvierundvierzigtausend Euro)

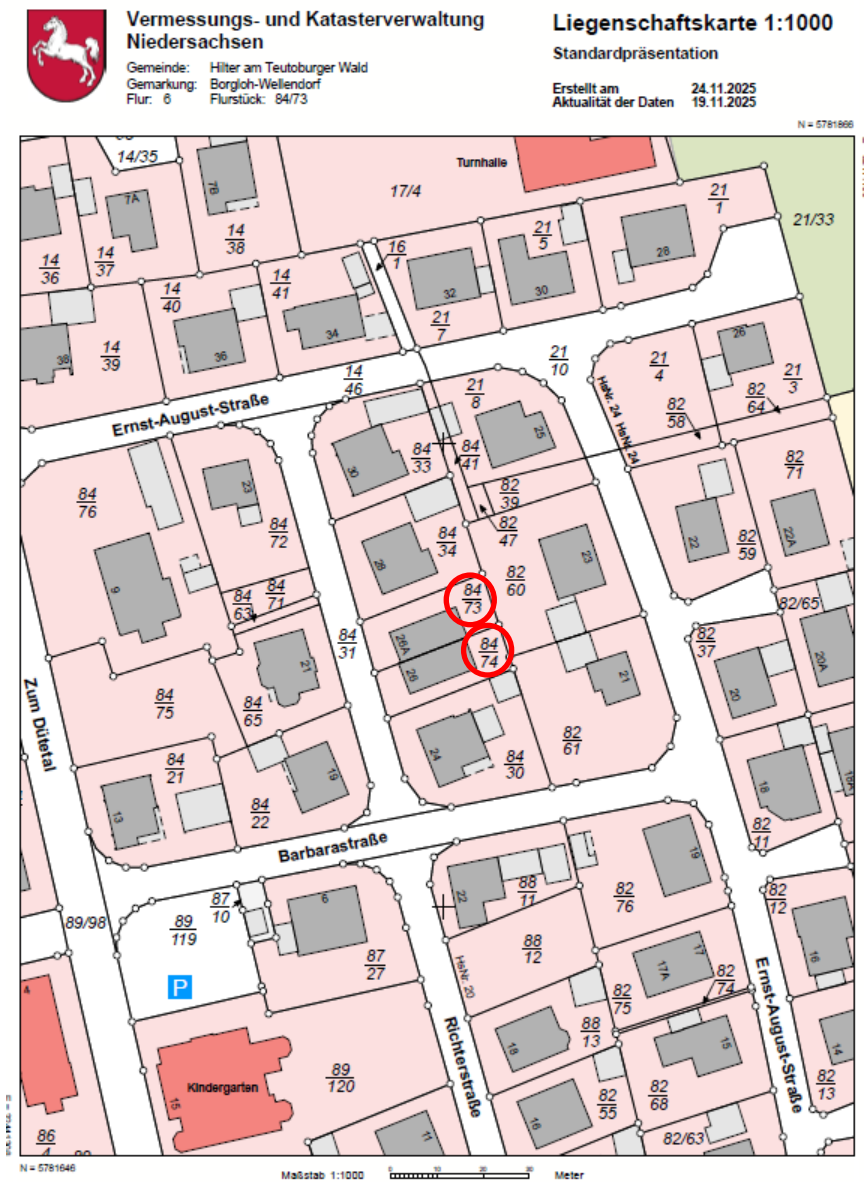
ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebaute Grundstücke mit einem Vierfamilienhaus als Doppelhaus mit jeweils 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Katasterbezeichnung	Lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Borgloh-Wellendorf, Flur 6, Flurstück 84/73, Gebäude- und Freifläche, Richterstraße 26 a, Größe: 328 m² Gemarkung Borgloh-Wellendorf, Flur 6, Flurstück 84/74, Gebäude- und Freifläche, Richterstraße 26, Größe: 292 m²



Diese Karte ist nicht maßstäblich!

N

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage[1]

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	11/Anschlussstelle Borgloh/Kloster Oesede (2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wellendorf (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (11,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (31,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bahnhof (0,2 km)

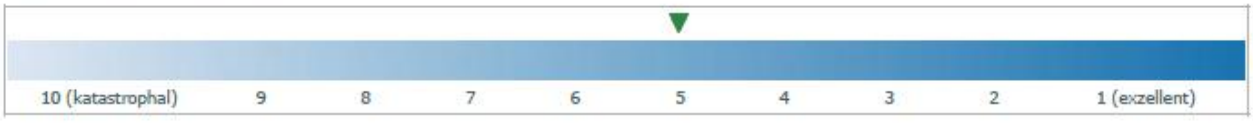
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(5,1 km)
Zahnarzt	(2,8 km)
Krankenhaus	(7,4 km)
Apotheke	(3,0 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(12,0 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(6,6 km)
Hauptschule	(7,5 km)
Gesamtschule	(11,6 km)
Gymnasium	(6,6 km)
Hochschule	(5,6 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(31,2 km)
DB Bahnhof ICE	(11,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



[1] Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03841901 vom 24.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Immissionen	Durch die in ca. 400 m Luftlinie östlich des Bewertungsobjekts verlaufende Autobahn A 33, sind bei bestimmten Wetterverhältnissen Lärmimmissionen möglich.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudeart und Nutzung

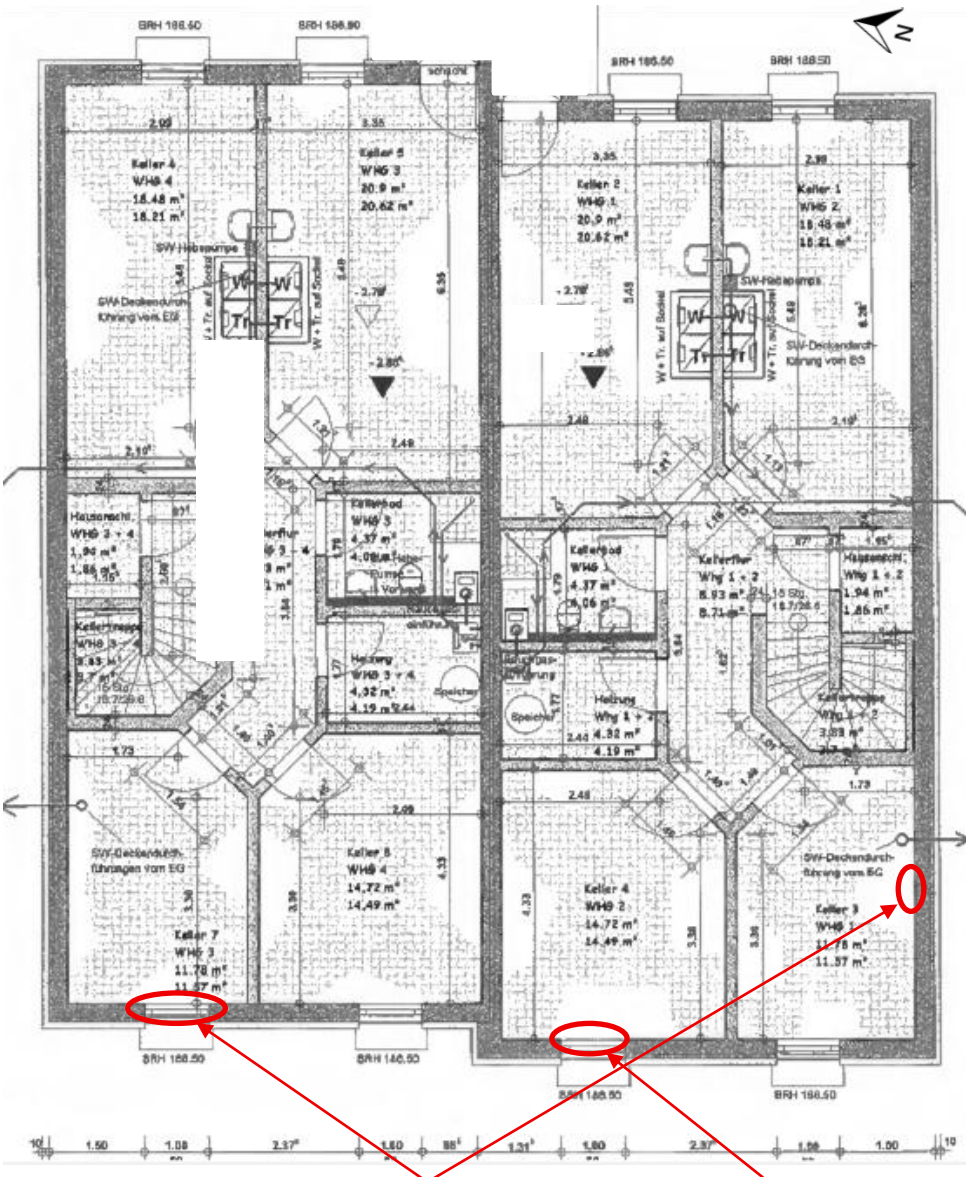
Art des Gebäudes	unterkellertes II-geschossiges Vierfamilien-Doppelhaus Der Spitzboden ist nicht ausgebaut (zu geringe Höhe).
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2009
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre[2]
Restnutzungsdauer	53 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist größtenteils nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

[2] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen legt für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

3.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen.
Die Sachverständige hat Eintragungen in den nachfolgenden Bauzeichnungen vorgenommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Zum Teil stimmt die Grundrissaufteilung nicht mit der Örtlichkeit überein.

Kellergeschoss
Zeichnung von 2008



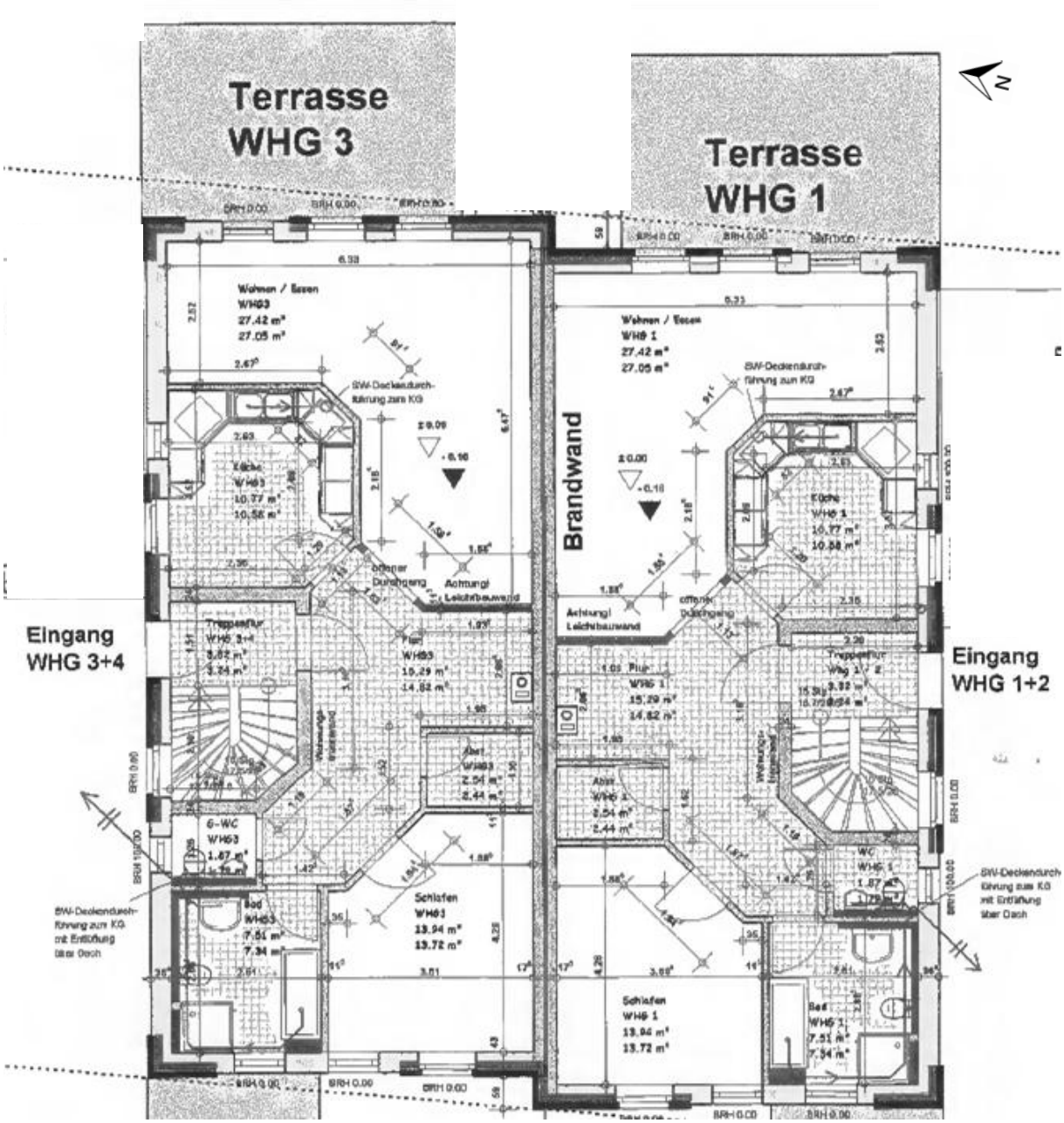
Erdgeschoss
Zeichnung von 2008

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Haus Nr. 26:
Wohnung 1:
Flur, Gäste-WC, Bad, Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Abstellraum, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Osten orientiert), Terrasse (zum Osten orientiert), Küche

Haus Nr. 26 a:
Wohnung Nr. 3:
Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Osten orientiert), Terrasse (zum Osten orientiert), Abstellraum, Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Bad, Gäste-WC

Haus Nr. 26 a **Haus Nr. 26**



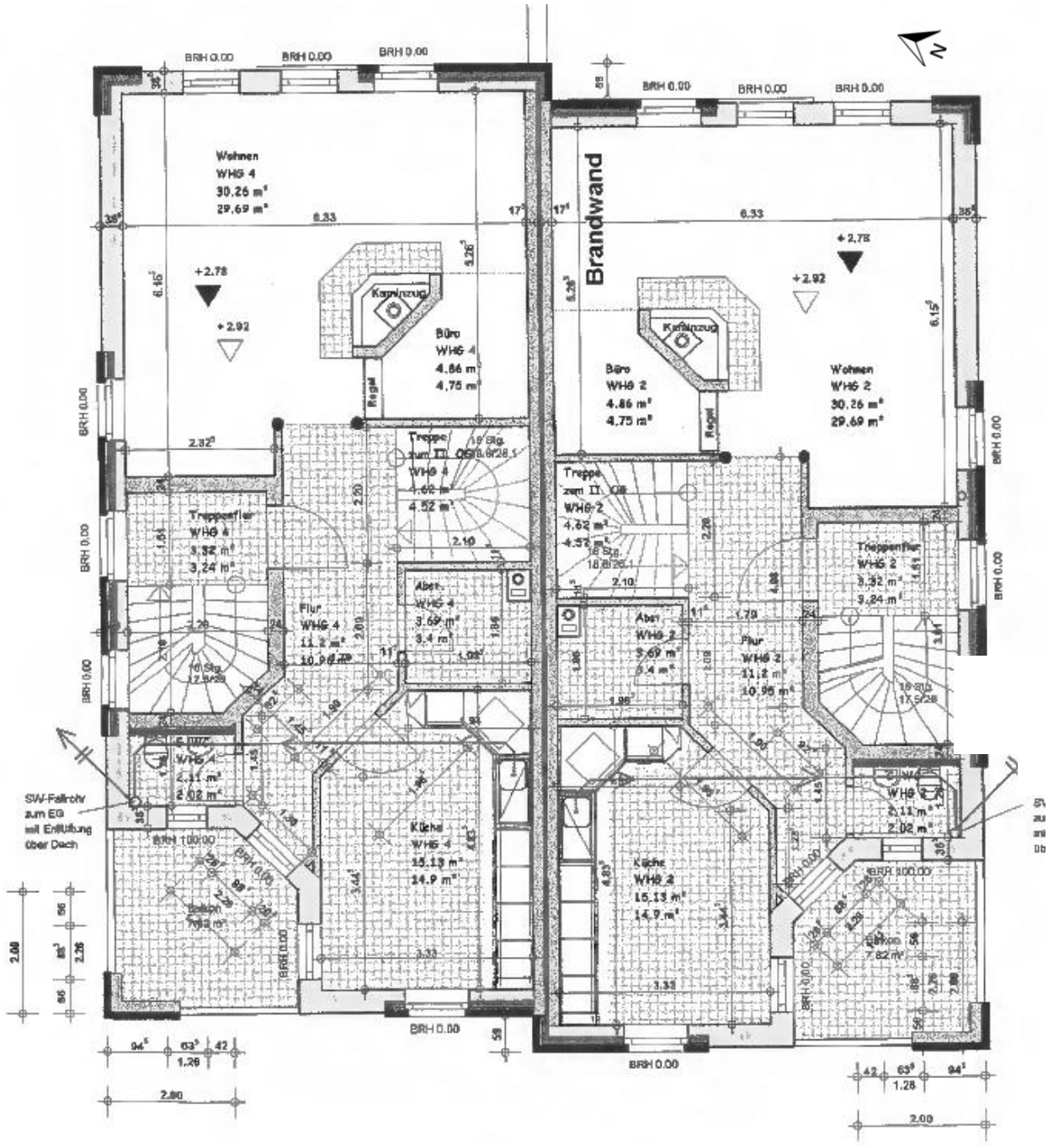
1. Obergeschoss
Zeichnung von 2008

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Haus Nr. 26:
Wohnung 2:
Flur mit Zugang zum 2. OG, Gäste-WC, Balkon (zum Süden und Westen orientiert), Küche mit Zugang zum Balkon, Abstellraum, Wohnzimmer/Büro (zum Osten orientiert)

Haus Nr. 26 a:
Wohnung Nr. 4:
Flur mit Zugang zum 2. OG, Wohnzimmer/Büro (zum Osten orientiert), Abstellraum, Küche mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Westen und Norden orientiert), Gäste-WC

Haus Nr. 26 a **Haus Nr. 26**



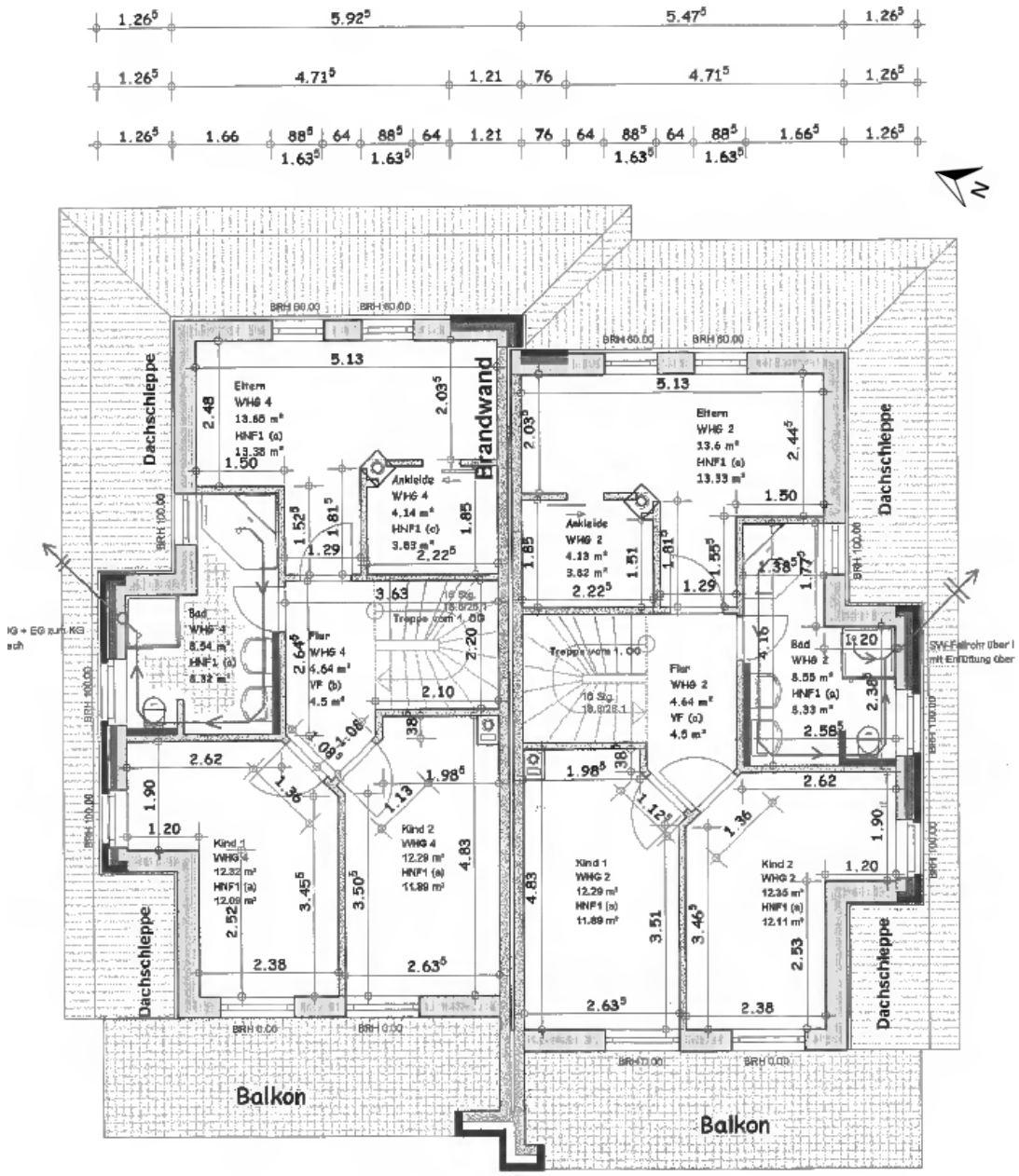
2. Obergeschoss
Zeichnung von 2008

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

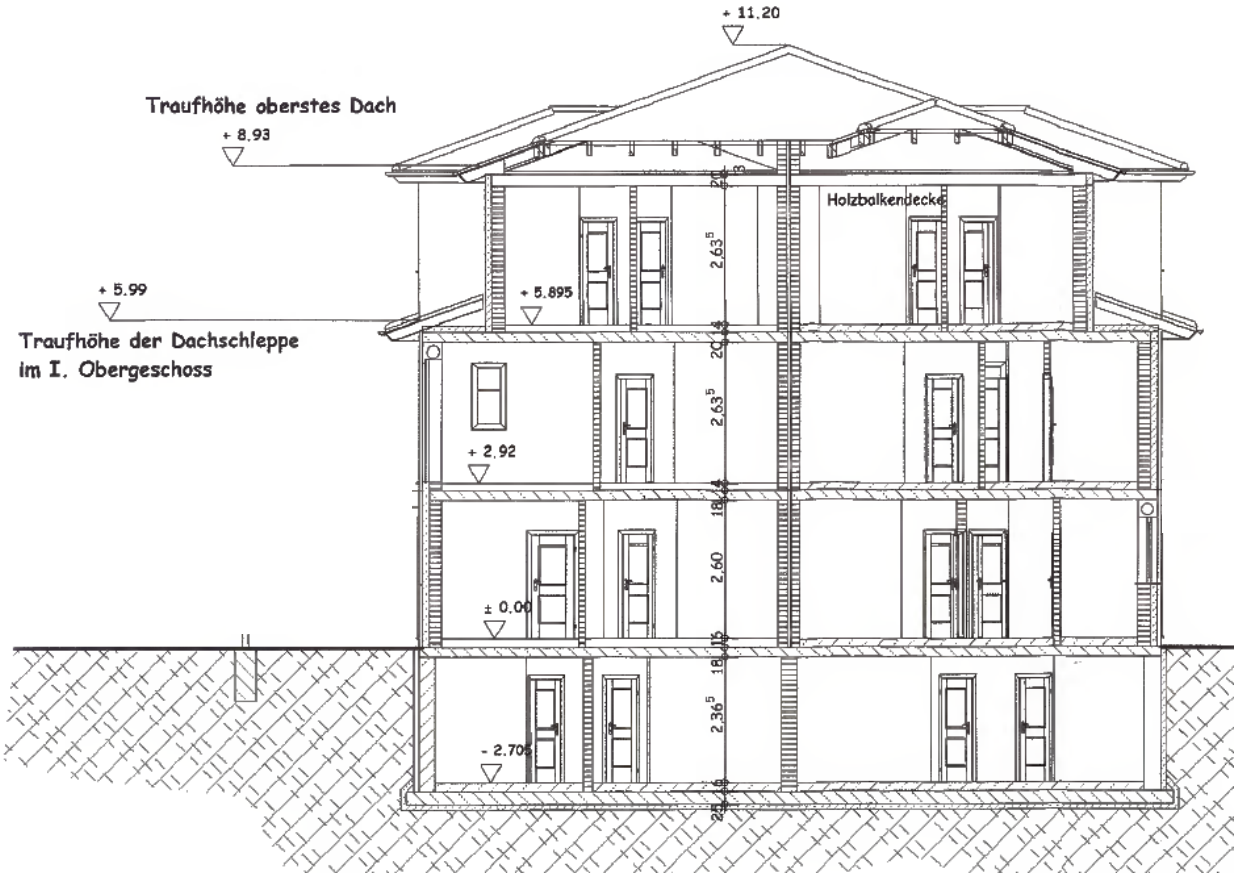
Haus Nr. 26:
Wohnung 2:
Flur, Schlafzimmer (zum Osten orientiert), Ankleidezimmer, Bad, Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (zum Süden und Westen orientiert), Balkon (zum Westen orientiert), Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (zum Westen orientiert)

Haus Nr. 26 a:
Wohnung Nr. 4:
Flur, Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (zum Westen orientiert), Balkon (zum Westen orientiert), Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (zum Westen und Norden orientiert), Bad, Schlafzimmer (zum Osten orientiert), Ankleidezimmer

Haus Nr. 26 a **Haus Nr. 26**



Schnitt
Zeichnung von 2008



Ansichten
Zeichnungen von 2008



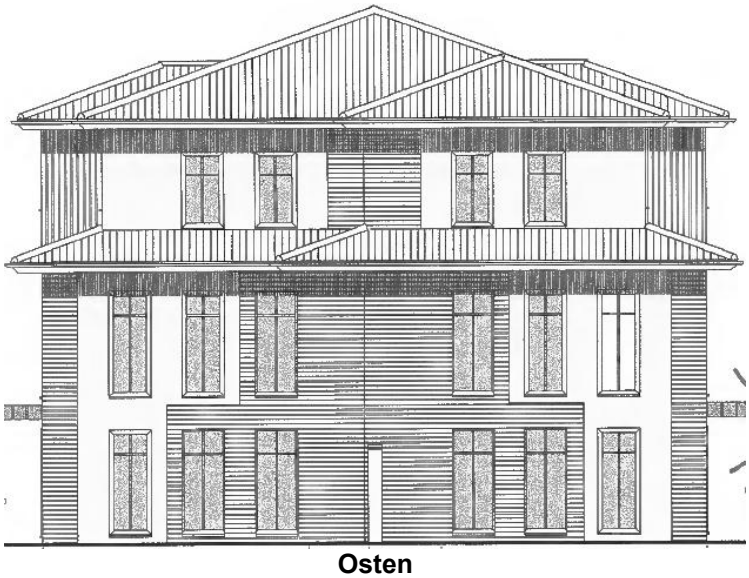
Norden



Süden



Westen



Osten

3.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	massiv, ca. 40 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 38,5 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 – 24 cm
Geschossdecken	Stahlbeton, DG Holzbalkenlage, oberste Geschossdecke mit Wärmedämmung
Geschosstreppen	freitragende Betontreppe, Edelstahlgeländer innerhalb der Wohnungen im 1./2. OG sind offene Holztreppen mit Holzhandlauf vorhanden
Fassade/Außenverkleidung	zum Teil verputzt, zum Teil verklinkert und verfugt
Dachform	Zeltdach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung, Haus Nr. 26 A: DG mit 16 cm Wärmedämmung
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
Heizung	2 Junkers Gas-Brennwertsysteme mit daneben stehenden Wasserspeichern Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Fußbodenheizung.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und zum Teil durch Bewuchs eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegungen zu den Hauseingängen sowie die Parkierungsflächen sind mit Betonverbundsteinen ausgelegt.

Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen gepflegten Zustand. Es sind ca. 7 PKW-Einstellplätze vorhanden.

3.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, zum Teil Laminat
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt und gestrichen, Küchen zum Teil mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bäder ca. 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich höher
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt bzw. gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, mit Elektroantrieb
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WCs: wandhängende WCs mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer Bäder: wandhängende WCs mit Einbauspülkasten, Waschbecken, zum Teil Waschtisch, mit Einhebelmischer (im 2. OG 2 Waschbecken), Eckbadewanne, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung Im Kellergeschoss ist ebenfalls jeweils ein Duschbad mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer und bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung vorhanden.
Sanitärausstattung	weiß

3.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Rissebildungen an der Fassade, Putzabplatzungen an der Kellerdecke im Haus Nr. 26 (Westseite), Feuchtigkeitserscheinungen im Keller Haus Nr. 26 a (Westseite), Putzablösung an der Unterseite des Balkons im 1. OG Haus Nr. 26 a.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.8. Wohnflächen

Wohnung Nr. 1, EG: 77,74 m²

Wohnung 2 gesamt:

1. OG:	**71,54 m²**
2. OG:	**63,75 m²**
	135,29 m²

Zusammenstellung Haus Nr. 26:

Wohnung Nr. 1, EG:	**77,74 m²**
Wohnung Nr. 2, 1.OG+2.OG:	**135,29 m²**
Gesamt	**213,03 m², rd. 213,00 m²**
Haus Nr. 26 A wie Haus Nr. 26	**213,03 m², rd. 213,00 m²**
Wohnfläche, gesamt:	**426,06 m², rd. 426,00 m²**

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

4. Fotos


Südwestansicht


Nordwestansicht



Ostansicht



Hauseingangsbereich Nr. 26