

KURZGUTACHTEN
2025-391
Geschäftsnummer: 6 K 7/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage bebauten
Grundstücks „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W.



Zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

298.000,00 €

(in Worten: Zweihundertachtundneunzigtausend 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.

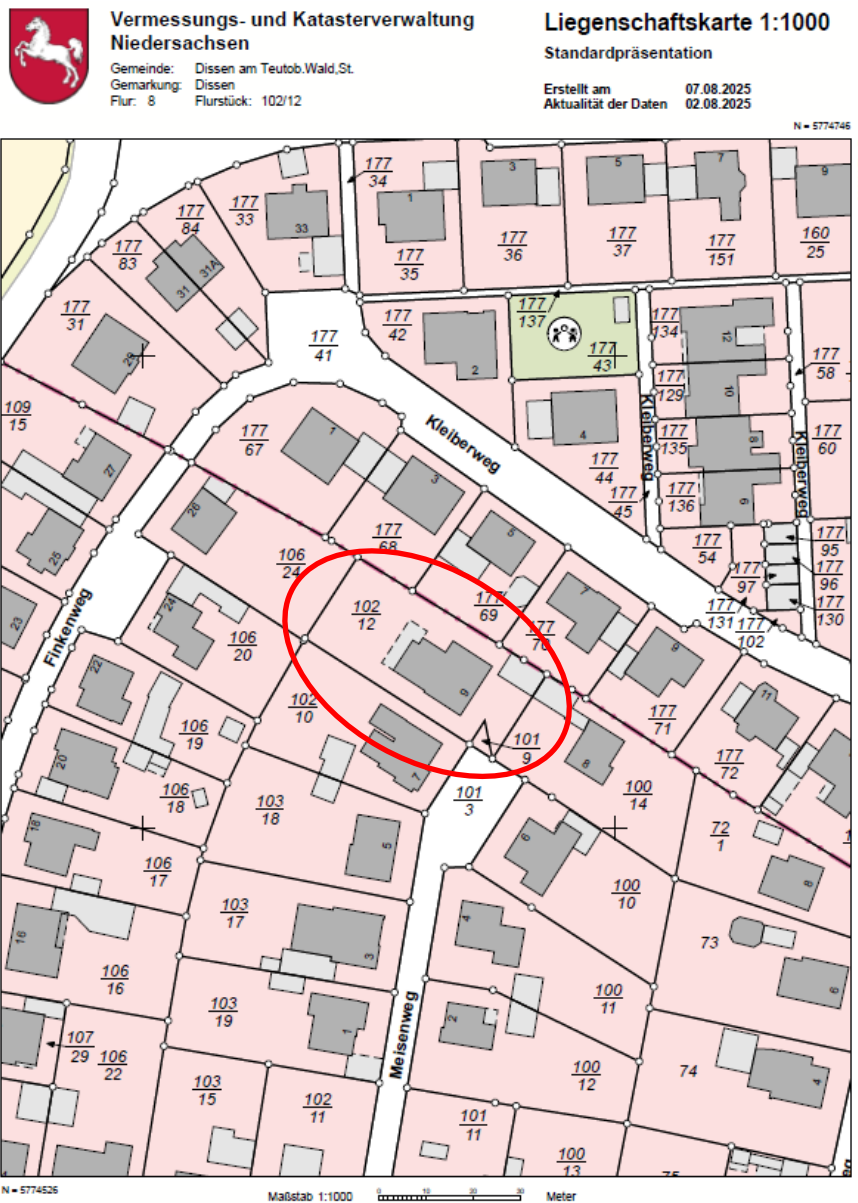
Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in
49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage
Grundbuch	Grundbuch von Dissen Blatt 2870 (Grundbuchausdruck vom 03.06.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Dissen, Flur 8, Flurstück 102/12, Gebäude- und Freifläche, Meisenweg 9, Größe: 972 m ² Flurstück 101/9, Gebäude- und Freifläche, Meisenweg 9, Größe: 16 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 u. 6
49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-01752/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dissen/Bad Rothenfelde (0,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dissen-Bad Rothenfelde (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (19,4 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (34,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Noller Siedlung (0,3 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,9 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(7,1 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(0,3 km)
Hauptschule	(0,2 km)
Gesamtschule	(8,1 km)
Gymnasium	(10,9 km)
Hochschule	(13,0 km)
DB Bahnhof	(1,1 km)
DB Bahnhof ICE	(19,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 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.



Immissionen

Der Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Durch die westlich, in ca. 1.000 m Entfernung verlaufende A 33, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Geräuschimmissionen kommen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut Anmerkung: Unterkellerung lediglich im Bereich des Ursprungs-Wohnhauses, im Bereich des nachträglichen Anbaus nicht unterkellert
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1961, Anbau ca. 1973, Fensteraustausch überwiegend ca. 1993, teilweise ca. 2018, Heizungsanlage ca. 2018, Bädermodernisierung ohne Baujahresangabe wertrelevantes Baujahr: 1974
Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer	70 Jahre ² 19 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.

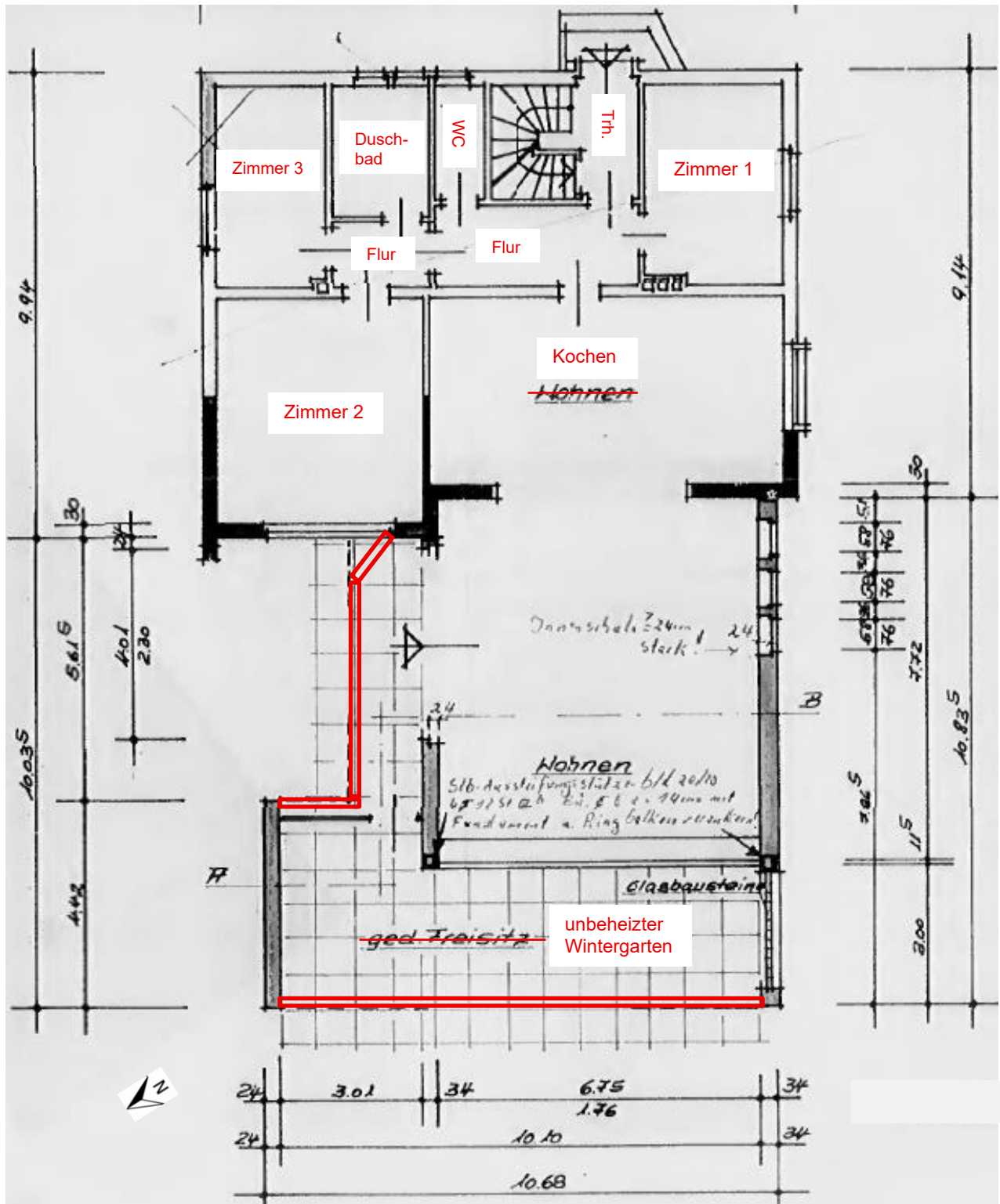
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Erdgeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 03.11.1972

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

Flur, Zimmer 1 (zum Südwesten orientiert), Kochen (zum Südwesten orientiert) / Wohnen (zum Süden, Westen und Norden orientiert), Zimmer 2 (zum Westen orientiert), Flur, Zimmer 3 (zum Norden orientiert), Duscbad, WC



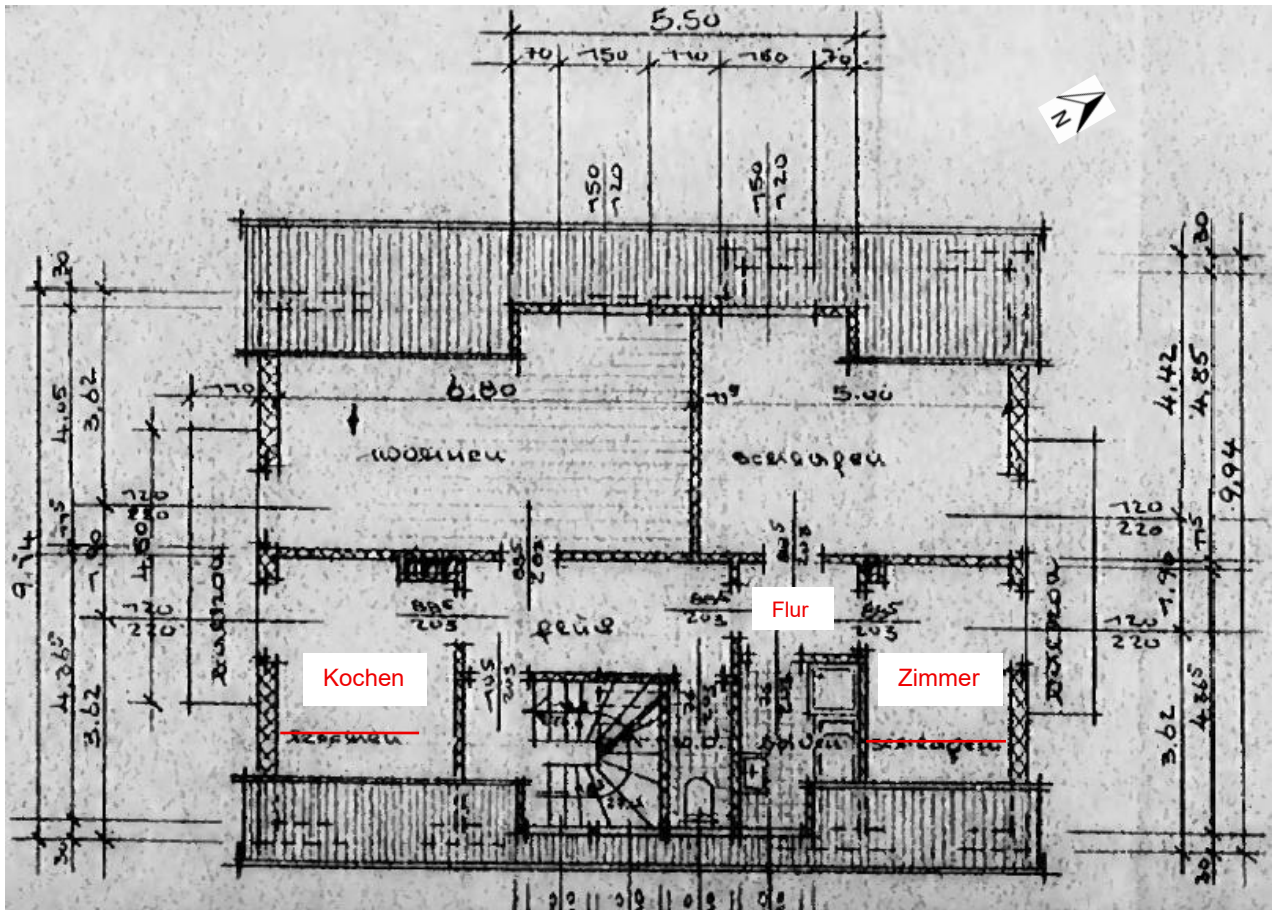
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in
49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Dachgeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.02.1961

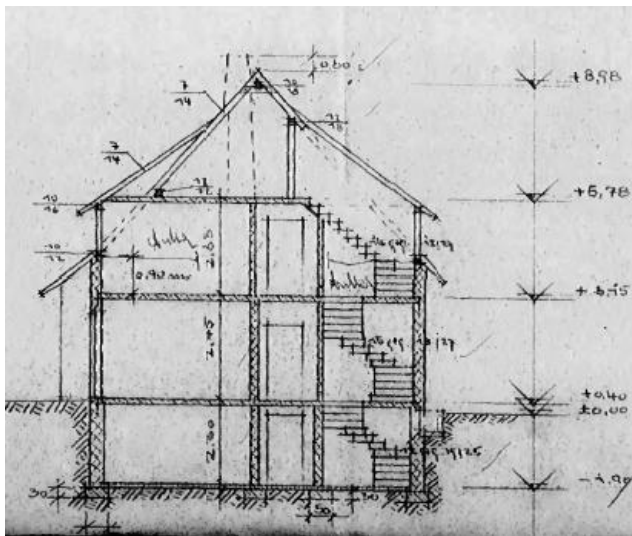
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Wohnungseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Kochen (zum Süden orientiert), Wohnen (zum Süden und Westen orientiert), Schlafen (zum Norden und Westen orientiert), Flur, Zimmer (zum Norden orientiert), Bad, WC

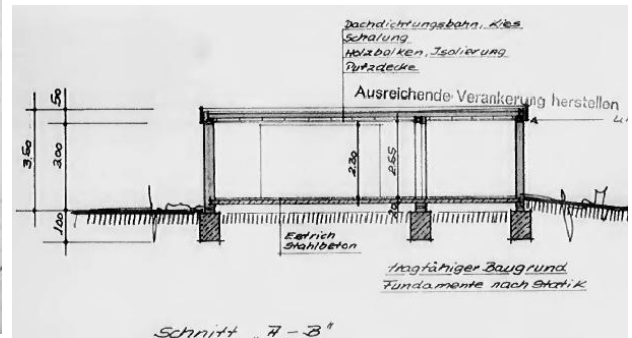


Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Schnitte



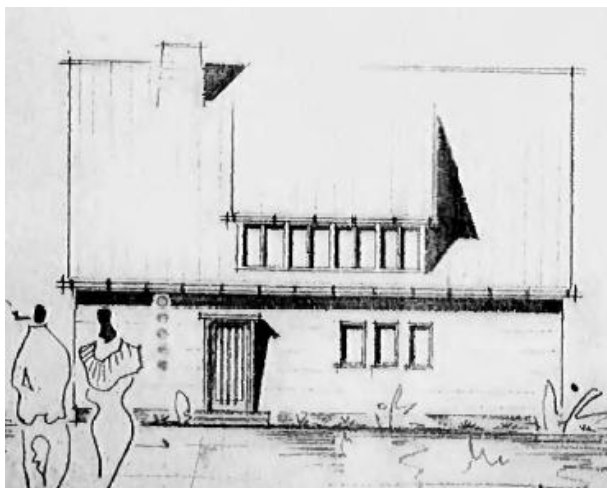
Wohnhaus
Zeichnung bauaufsichtlich geprüft
22.02.1961



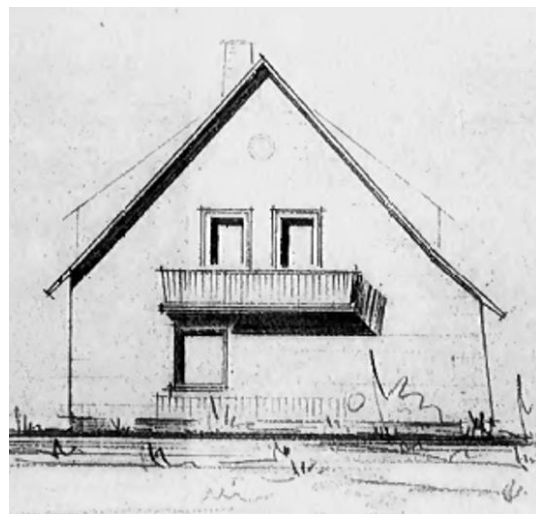
Anbau
Zeichnung bauaufsichtlich geprüft
03.11.1972

Ansichten Wohnhaus

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.02.1961



Ansicht Osten

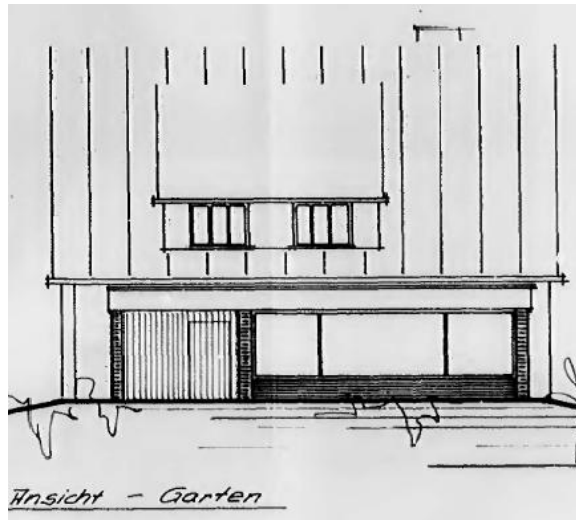


Ansicht Norden

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Ansichten mit Anbau

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 03.11.1972



Ansicht Westen



Ansicht Süden

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zur Dachgeschosswohnung nicht gewährt. Lt. Aussage des Eigentümers hat die DG-Wohnung die gleiche Ausstattung wie die EG-Wohnung. Daher legt die Sachverständige in den nachfolgenden Beschreibungen für die DG-Wohnung den gleichen Standard zu Grunde.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	Teilunterkellert (nur im Bereich des Ursprung-Wohnhaus)
Kelleraußenwände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,0 cm – 34,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 – 24 cm
Geschossdecken	Stahlbeton

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Geschosstreppen	zum KG: Betontreppe mit Stahlhandlauf und Kunststoffbelag zum DG und Spitzboden: Betontreppe mit Terrazzobelag im Tritt- und Setzstufenbereich und Stahlgeländer mit Kunststoffbelag
Fassade/Außenverkleidung	Wohnhaus: verputzt und gestrichen Anbau: verklindert und verfugt
Dachform	Wohnhaus: Satteldach Anbau: Flachdach
Dachkonstruktion	Sparren ohne Schädlingsbefall
Dacheindeckung	Wohnhaus: Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	Wintergarten unbeheizt
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
Heizung	Gas-Brennwertsystem, (Bj. ca. 2018) Viessmann Vitocell 100 Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über DIN-Radiatoren und teilweise über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Bad ist ein Handtuchheizkörper vorhanden. Im Anbau - Wohnzimmer EG – sind Konvektoren vorhanden.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch Busch- und teilweise durch Baumbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zufahrt sowie die Fläche vor dem Hauseingang und den Garagen ist mit Waschbetonplatten ausgelegt. Teilweise ist hier Pflasterfläche der Zuwegung links neben dem Gartentor abgesackt. Es sind ebenfalls rund um das Objekt Wege aus Waschbeton- und z. Teil aus Betonplatten vorhanden. Diese sind jedoch kaum noch zu erkennen, da sie völlig überwuchert und vermoost sind.
Gartengestaltung	Diese besteht überwiegend aus Wiesenfläche (evtl. ehemals Rasenfläche) mit Buschwerk in unterschiedlichen Größen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Trh., Flure, Wohnen: Natursteinfliesen, Küche, Bad, WC: Fliesen, Zimmer: z. T. Mosaikparkett und Parkett
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Bad und WC ca. 1,50 m hoch gefliest, Duschbereich des Bades raumhoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Wohnen: Kunststoffpaneele mit Kunststoffbalken
Fenster	im Allgemeinen Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Wohnen Anbau: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Haustür	Kunststoffrahmentür mit kleinen Glasausschnitten mittig in grau
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Bad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtischkombi mit Unterschrank, hängend und Einhebelmischer, Einbaudusche WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtischkombi mit Unterschrank hängend und Einhebelmischer
Sanitärausstattung	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitserscheinungen im KG, lt. Angabe des Eigentümers ist nach Dauerregen starke Feuchtigkeit in den Kellerwänden vorhanden. Mikrobieller Belag an der Decke des Badezimmers im EG.
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 <u>nicht</u> 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.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in
49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025

3.1.8. Wohnflächenberechnung

Zusammenstellung:

Erdgeschoss, rd.:	165 m ²
Dachgeschoss, rd.:	87 m ²
Wohnfläche EG/DG, gesamt, rd:	252 m²

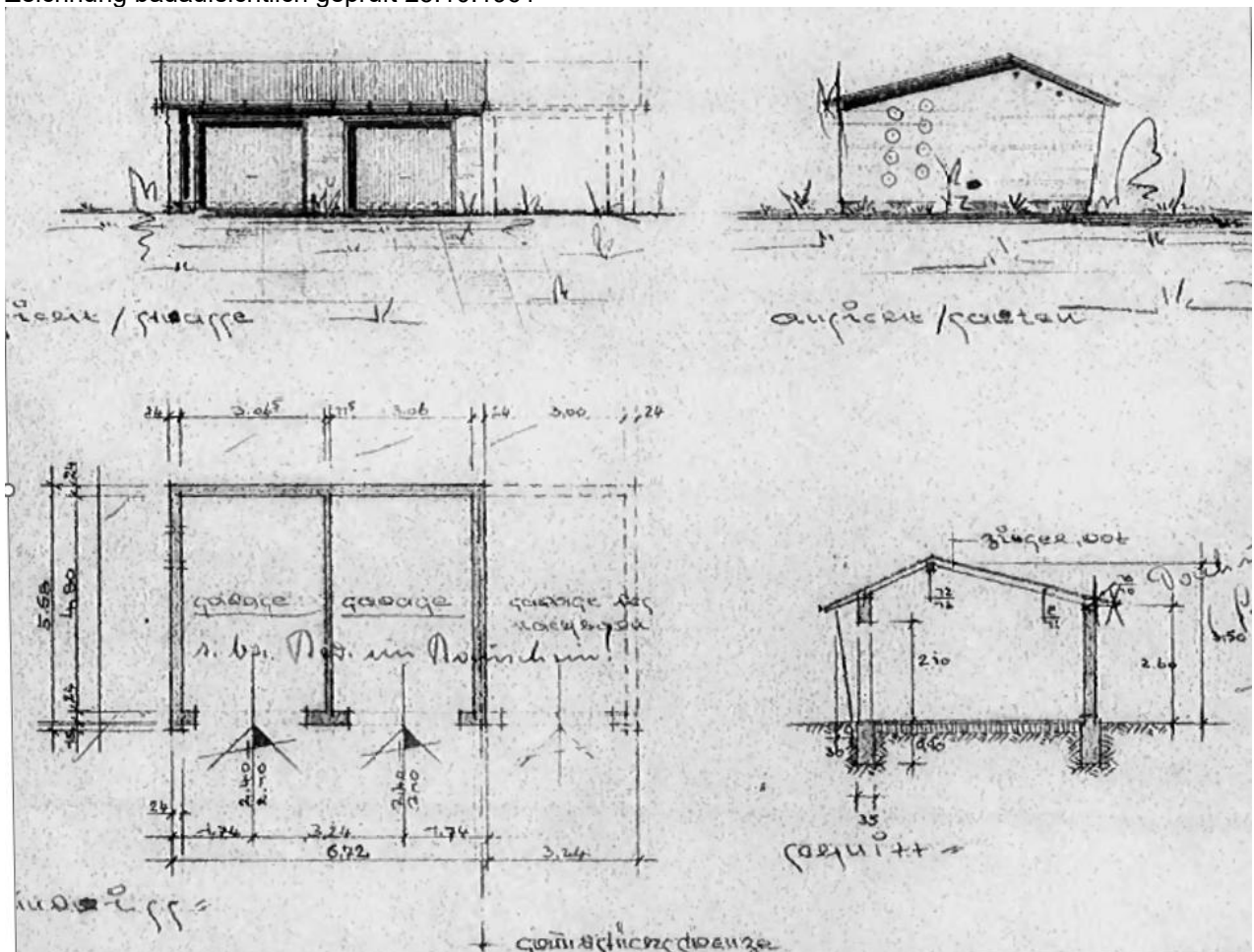
Plausibilisierung der Wohnfläche

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

3.2. Doppelgarage

Art des Gebäudes Doppelgarage

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 25.10.1961



Baujahr

ca. 1962

Da es sich bei der Doppelgarage um eine wirtschaftliche Einheit in Verbindung mit dem Wohnhaus handelt, unterstellt die Sachverständige für die Doppelgarage ein wertrelevantes Baujahr: **1974**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ³
Restnutzungsdauer	9 Jahre
Dach	flachgeneigtes Satteldach
Tore	Normschwingtore

4. Fotos



Südostansicht



Nordansicht



Nordansicht



Westansicht

³ Gemäß Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden für Garagen 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage, „Meisenweg 9“ in 49201 Dissen a. T. W., Wertermittlungstichtag: 16.10.2025



Südansicht