

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff, MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Bestellungskörperschaft: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft-Bentheim)

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Lengericher Landstraße 19 b
49078 Osnabrück
T: 0541 – 406 70 44

info@khib.de

www.khib.de

Zusammenfassung

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über das **Zweifamilienhaus mit Garage**
mit der Anschrift

Carl-Orff-Straße 5 in 49584 Fürstenau

Geschäftsnummer 9 K 3/25

zum **Wertermittlungstichtag 02.09.2025**



Verkehrswert unbelastet: 385.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

Verkehrswert belastet mit Dauerwohnrecht DG-Wohnung: 210.000 €

(in Worten: Zweihundertzehntausend Euro)

Dies ist die Zusammenfassung des oben genannten Verkehrswertgutachtens für die Internetveröffentlichung. Grundlagen und Annahmen zur Wertermittlung sowie die Berechnungen sind in dieser Zusammenfassung nicht vollständig enthalten. Es wird auf das Verkehrswertgutachten verwiesen.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Bersenbrück
Grundbuch	Fürstenau
Blatt	2841
Gemarkung	Fürstenau
Flur	14
Flurstück	328
Grundstücksgröße	632 m ²



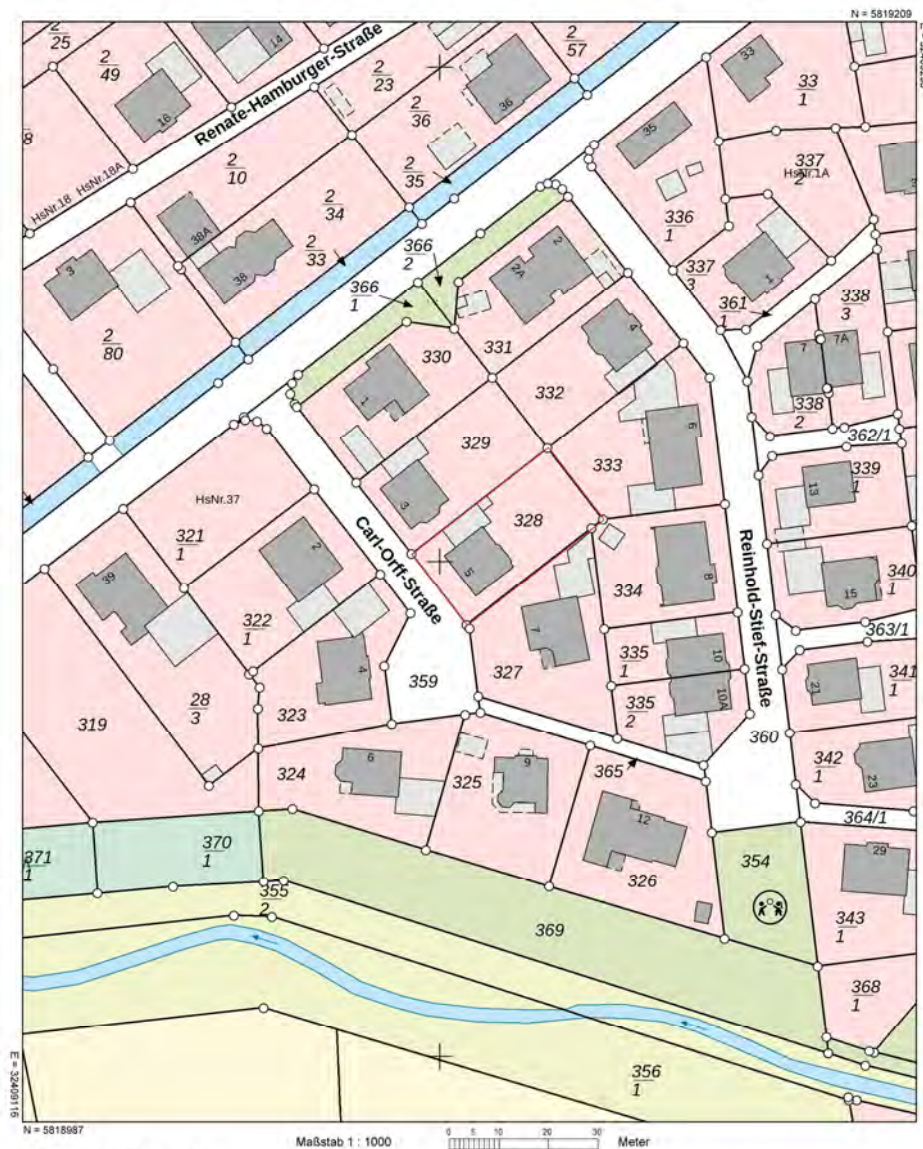
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Fürstenau, Stadt
Gemarkung: Fürstenau
Flur: 14 Flurstück: 328

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

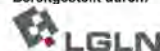
Erstellt am: 12.08.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 09.08.2025
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20250812_109103

Bei einer Verwertung für nichtgenehmigte 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.

(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,1 km westlich des Stadtzentrums von Fürstenau. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Fürstenau über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Fürstenau ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B214, B402 und B218 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A30 liegt allerdings erst rd. 30 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Hörstel'. Die Bushaltestelle 'Pottebruch' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Ankum' mit Regionalzuganbindung. Fürstenau selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum IC(E)-Bahnhof 'Lingen (Ems)' bzw. rd. 42 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

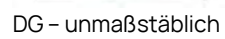
3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie angebauter Garage. Das Gebäude wird als Zweifamilienhaus genutzt. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein gemeinsames, innenliegendes Treppenhaus. Neben den Wohnräumen sind die üblichen Neben- und Abstellflächen vorhanden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1999 errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Denkmalschutz besteht nicht. Hinweise auf umfassende Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen nach der Errichtung liegen nicht vor. Zusätzlich ist ein Spitzboden vorhanden (Nutzfläche ohne vollwertige Erschließung).

DG – unmaßstäblich



Seitenansicht links



Seitenansicht rechts

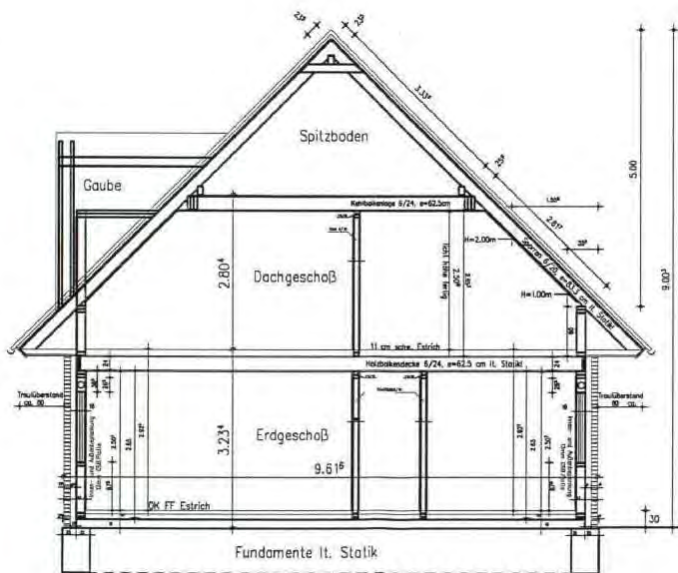


Ansicht Rückseite



Ansicht Vorderseite





Schnitt - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Konstruktion und Bauweise

Das Gebäude wurde in konventioneller massiver Bauweise errichtet. Die Gründung erfolgt über Streifenfundamente mit Bodenplatte aus Stahlbeton. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus Mauerwerk. Die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt.

Dach

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Gaube. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre. Angaben zur Wärmedämmung liegen nicht im Detail vor; eine dem Baujahr entsprechende Dämmung ist anzunehmen.

Fassade / Außenwände

Die Außenwände sind als mehrschalige Mauerwerkskonstruktion mit Vormauerziegeln ausgeführt. Die Fassadenoberflächen befinden sich in einem gepflegten, baujahrestypischen Zustand. Augenscheinlich weisen die Stürze auf der Giebelseite über dem Fenster sowie der Terrassentür Verbiegungen auf.

Fenster und Außentüren

Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Rollläden sind teilweise vorhanden. Die Haustür ist eine massive Holztür mit Glasausschnitt.

Innenausbau

Die Wandflächen sind überwiegend tapeziert und gestrichen. In den Sanitärbereichen sind Wandfliesen vorhanden. Die Decken sind teils verputzt und gestrichen, teils mit Holzpaneeldecken verkleidet. Die Innentüren bestehen aus lackierten Holztürblättern mit profilierten Oberflächen, teilweise mit Glasausschnitten.

Haustechnik

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage mit Wärmeverteilung über Heizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Die Elektroinstallation entspricht dem Baujahrsstandard mit Unterverteilung und Sicherungsautomaten. Eine besondere technische Zusatzausstattung ist nicht vorhanden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind funktional angelegt. Wege- und Hofflächen sind befestigt. Gartennutzflächen sind vorhanden, die gärtnerische Gestaltung ist einfach gehalten. Eine Einfriedung ist teilweise vorhanden.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau

Vorhandene geringfügige Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung bzw. geringfügiger Instandhaltungsrückstau werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

Darüber hinausgehende Kosten zur Beseitigung von Reparatur- und Instandhaltungsrückstau würden ggf. gesondert durch einen auf Basis von Erfahrungswerten geschätzten Marktabschlag erfasst. Die Höhe dieses Abschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf. Er dient lediglich der Angleichung an den Wert eines altersgemäßen Normalzustandes unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende wertbeeinflussende bauliche Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt (s. a. Anlage Fotodokumentation):

- Verbiegung Fenstersturz Giebelseite über Fenster und Terrassentür
- Ortgänge Holz verwittert

Für die vorstehenden Positionen wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (s. Kapitel 2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ein pauschaler Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Energieausweis / Energetischer Zustand

Ein Energiebedarfsausweis war Bestandteil der Bauunterlagen. Konkrete Kennwerte liegen nicht vor. Der energetische Zustand entspricht dem Baujahr 1999 und ist aus heutiger Sicht als durchschnittlich einzustufen.

Tierische und pflanzliche Schädlinge

Hinweise auf tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht festgestellt.

Gebäudeschadstoffe

Hinweise auf schadstoffbelastete Baustoffe lagen nicht vor.

Brandschutz

Das Gebäude entspricht hinsichtlich des Brandschutzes dem bauzeitlich üblichen Standard eines Wohnhauses dieser Art.

Schallschutz

Der Schallschutz entspricht dem baujahrestypischen Standard. Besondere schallschutztechnische Maßnahmen sind nicht vorhanden.

4. Vermietungssituation

Die Erdgeschosswohnung wurde bis zuletzt vom Eigentümer selbst genutzt und ist augenscheinlich aktuell unvermietet. Die Dachgeschosswohnung wird derzeit genutzt und ist mit einem eingetragenen Dauerwohnrecht belastet.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage in Fürstenau, Landkreis Osnabrück.

Die Wohnlage und die infrastrukturelle Lage können innerhalb der Samtgemeinde als leicht unterdurchschnittlich bis durchschnittlich beurteilt werden.

Gebäudezustand, Ausstattung, Modernisierungsgrad und energetischer Standard entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr 1999 und sind als durchschnittlich einzustufen. Wesentliche Bauschäden oder ein außergewöhnlicher Instandhaltungsrückstau liegen nicht vor; geringfügige Mängel werden wertmindernd berücksichtigt.

Wertrelevant ist das im Grundbuch eingetragene vererbliche und übertragbare Dauerwohnrecht für die Dachgeschosswohnung. Aufgrund des vertraglich geregelten Löschungs- bzw. Übertragungsanspruchs gegen Verkehrswertentschädigung ist dieses nicht als uneingeschränkte Dauerbelastung, sondern als wirtschaftlich begrenztes, ablösbares Nutzungsrecht zu bewerten s.a. Kapitel 2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), S. 16.

Die Drittverwendungsfähigkeit des Objekts ist gegeben. Die Vermietbarkeit ist als durchschnittlich einzustufen; die Marktgängigkeit ist insgesamt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Positiv wirken die solide Bauweise und die marktübliche Nutzungsmöglichkeit als Zweifamilienhaus, während das bestehende Dauerwohnrecht wertmindernd wirkt.

6. Fotodokumentation



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost



Außenanlagen



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



EG Heizkörper



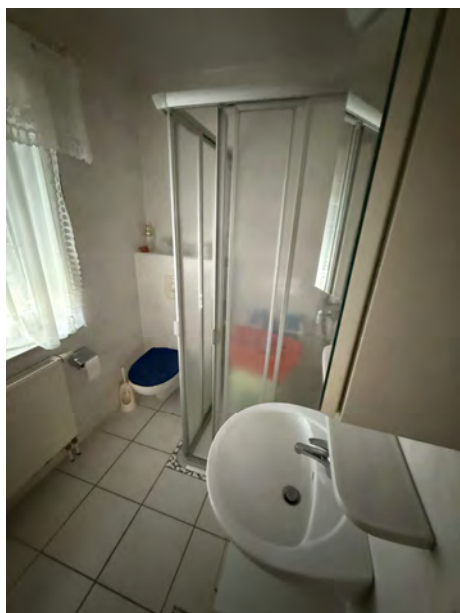
Sicherungskasten



Garage



Garage Wirtschaftsräum



EG Badezimmer



EG Küche



EG Flur



Treppenanlage



DG Abstellraum Heizungsanlage



DG Abstellraum Heizungsanlage



DG Badezimmer



DG Schlafzimmer



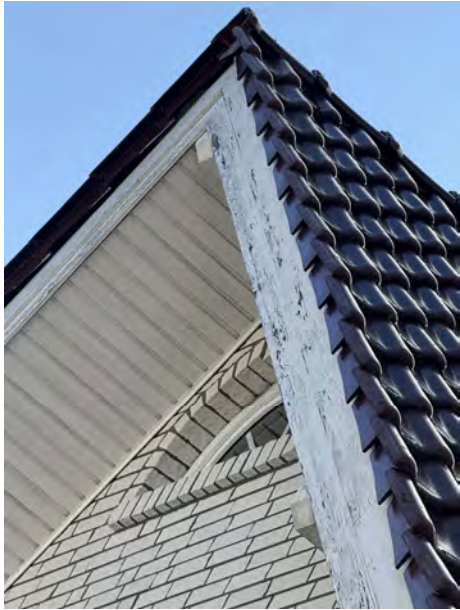
Spitzboden



Spitzboden



Durchbiegung des Fenstersturzes, Terrasse



Verwittertes Holz am Ortgang



Carl-Orff-Straße in Richtung Nordwesten