

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

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](mailto:info@khib.de)

[www.khib.de](http://www.khib.de)

## Zusammenfassung

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

**Meyerskamp 33 in 49610 Quakenbrück**

Geschäftsnummer 9 K 5/23

zum **Wertermittlungstichtag 26.01.2024**



**Verkehrswert**

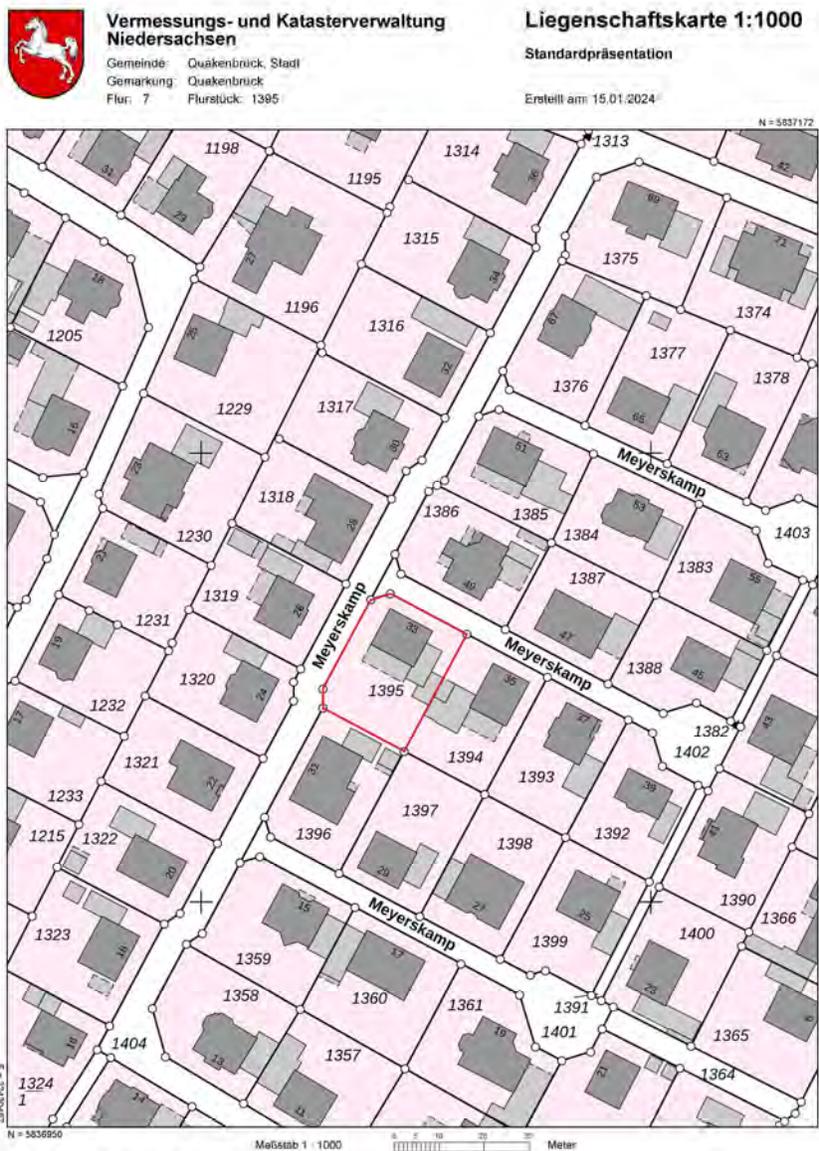
**320.000 €**

(in Worten: Dreihundertzwanzigtausend 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 Quakenbrück  
Blatt 6192  
Gemarkung Quakenbrück  
Flur 7  
Flurstück 1395  
Grundstücksgröße 658 m<sup>2</sup>



**Verantwortlich für den Inhalt:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 15.11.2023  
Mercatorstr. 4 u. 6  
49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**Zeichen:** 20240115\_73312

Bei einer Verwertung für nichteigene 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 im Stadtteil 'Altstadt', ca. 1,1 km östlich des Stadtzentrums von Quakenbrück in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Spielstraße entspannt.

Als Mittelzentrum profitiert Quakenbrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Quakenbrück über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Quakenbrück ist über die Bundesstraße B68 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt in rd. 15 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Lohne/Dinklage'.

Eine Bushaltestelle 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, stadteigenen Bahnhof 'Quakenbrück' mit Regionalzugesanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 46 km zum IC(E)-Bahnhof 'Meppen' bzw. rd. 64 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

## 3. Gebäudebeschreibung

### Allgemein

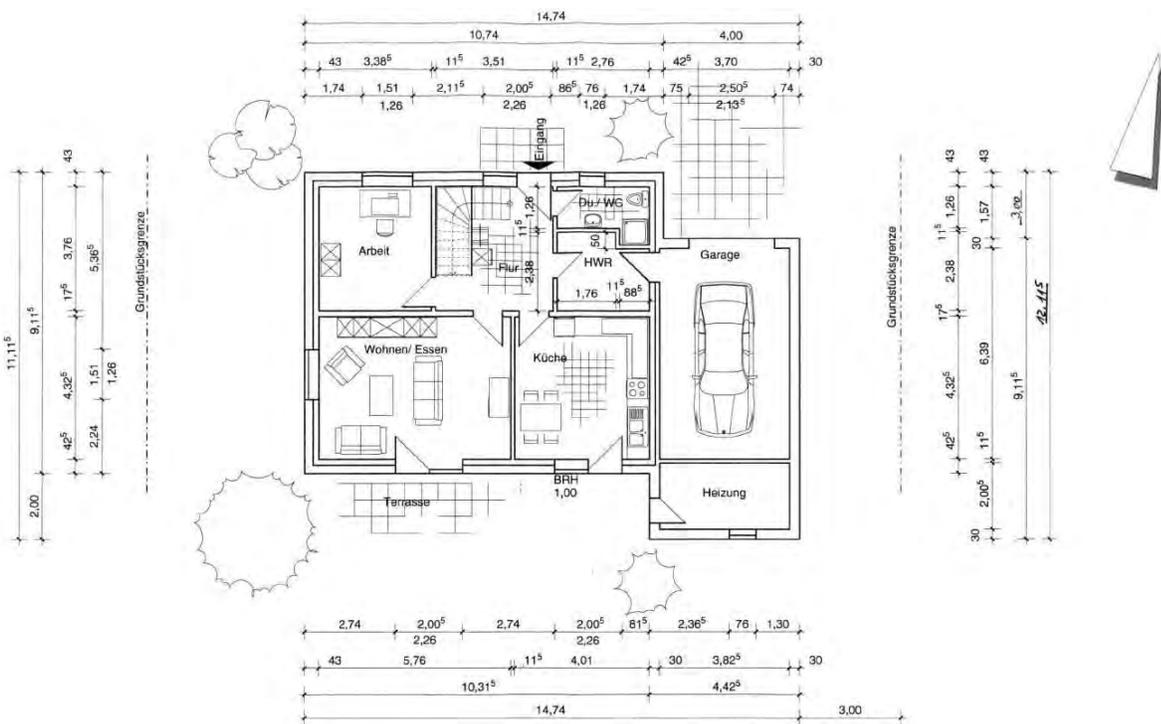
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches im Jahr 2003 in Massivbauweise errichtet wurde. Eine Unterkellerung liegt nicht vor.

Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m<sup>2</sup> (EG: 73 m<sup>2</sup>; DG: 60 m<sup>2</sup>). Anteilige Terrassenflächen sind darin nicht enthalten. Das Erdgeschoss verfügt über ein Dusch-WC, einen Flur, einen HWR mit Zugang zu Garage und Heizungsraum, eine Küche, ein Wohn-/Esszimmer sowie ein Arbeitszimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Flur, ein Hobbyraum, ein Badezimmer sowie drei Schlafzimmer.

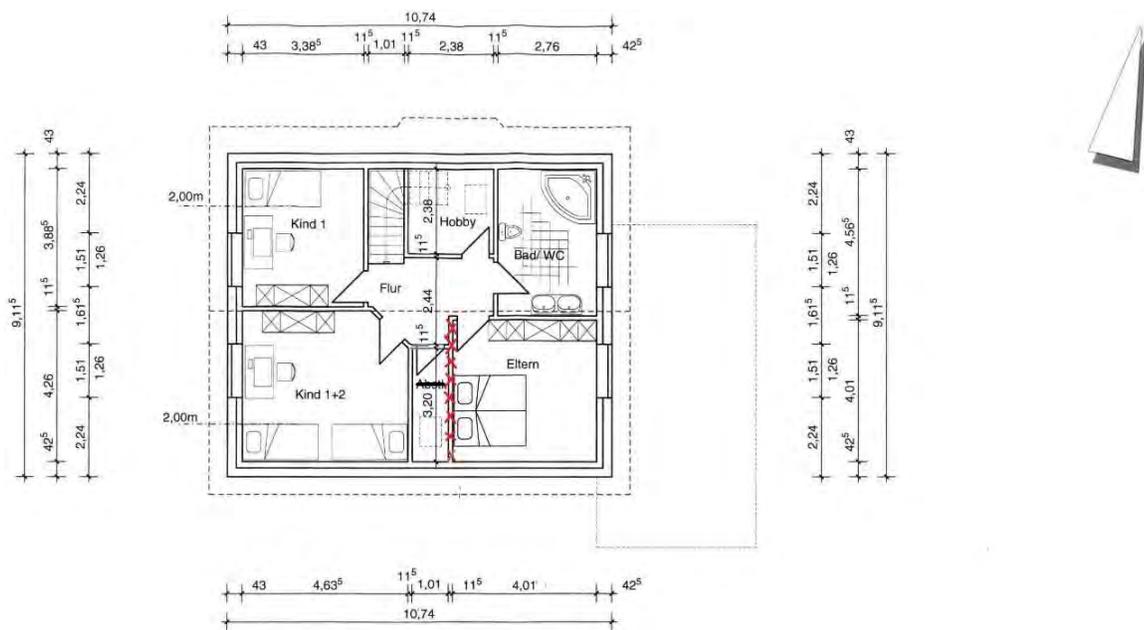
Zu dem Objekt gehört eine Garage mit angrenzendem Heizungsraum.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasheizung (Brennwerttechnik).

Grundrisse, Ansichten, Schnitt



Grundriss Erdgeschoss, unmaßstäblich

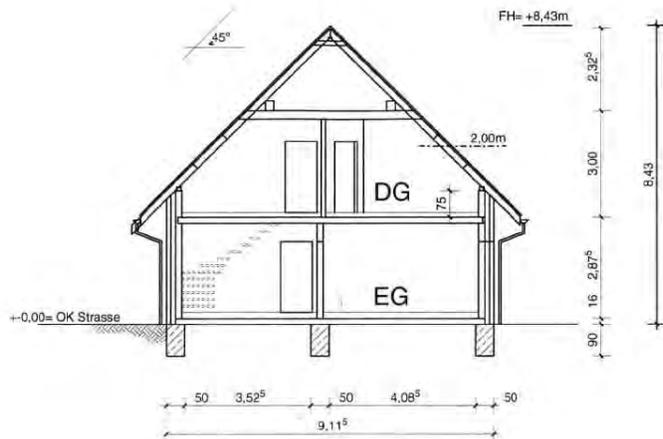


Grundriss Dachgeschoss, unmaßstäblich

# Nordansicht



# Südansicht



Schnitt, unmaßstäblich

## Baubeschreibung

### **Allgemeines**

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahr	2003
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	nein
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut

### **Konstruktion**

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Stahlbetonplatte
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Stahlbetondecken
Fassadenart	Klinker
Fassadensockel	Klinker
Fassadendämmung	Hohlraumdämmung
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	Untersparrendämmung
Dachgauben	nicht vorhanden
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Sonstige besondere Bauteile	Terrasse, Carport

### **Ausbau**

Eingangstür	Kunststoff, Glas
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.) tlw. Glaseinsätze im EG
Türzargen	Holz
Fenster- und sonstige Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	Außenjalousien, überw. manuell
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen Struktur-, Flies-, Textiltapete etc. Fliesen (Dusch-WC u. Badezimmer) Fliesenspiegel (Küche)
Bodenbeläge	Fliesen, kleinformatig (EG) Fliesen, kleinformatig und Laminat (DG)
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Innentreppen - Konstruktion	Stahlbetontreppe
Innentreppen - Belag	Kunststein
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Metall mit Holzhandlauf

## Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	2
Sanitärausstattung	Hänge-WC mit Einbauspülkasten Hänge-Waschbecken Duschkabine (EG) Eckbadewanne (DG) Installationen unter Putz überwiegend Kippsicherungen
Elektroverteilung / -absicherung	Pendelleuchten
Beleuchtung	Anbauleuchten
Heizungsanlage	Brennwerttechnik
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung (überw. EG) Plattenheizkörper (EG und DG) Fußbodenheizung und Handtuchrockner (Bad DG)
Warmwasserbereitung	zentral, Warmwasserspeicher
Sonstige technische Anlagen	keine
Untergeordnete Nebengebäude	Garangengebäude, massiv
Energieverbrauch lt. Energieausweis	nicht bekannt

## Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Südwest
Anzahl Außenstellplätze	2
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang Beete und Sträucher, geringer Umfang Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Sichtschutzwände, Holz Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Gas Wasser, Kanal Abwasser, Kanal Strom Telefon
Erschließungssituation	öffentliche Straße

## Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

## Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt, woraus sich ein besonderer Wertabschlag ergeben würde.

## **Altlasten im Gebäude**

Gebäude-Schadstoffe waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

## **4. Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

## **5. Zusammenfassende Beurteilung**

Gegenstand der Bewertung ist ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2003 in der Stadt Quakenbrück im Landkreis Osnabrück in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 133 m<sup>2</sup> (EG: 73 m<sup>2</sup> Wfl.; DG: 60 m<sup>2</sup> Wfl.).

Die Lage kann insgesamt mit durchschnittlich beurteilt werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine baulichen Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt. Der Zustand des Gebäudes kann als leicht unterdurchschnittlich beurteilt werden. Der Ausstattungsstandard kann im Hinblick auf aktuelle Anforderungen insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt werden.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes wird als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist aufgrund der veränderten Marktbedingungen sowie der Lage als durchschnittlich zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht



Ansicht West



Ansicht Nord West



Garage



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingang



EG: Dusch/WC



EG: Dusch/WC



EG: Heizungsraum



Heizungsanlage



Warmwasserspeicher



EG: Heizungsraum | Elektroinstallation



EG: Küche



EG: Wohnbereich



EG: Innentür



EG: Flur



Treppe ins DG



DG: Flur



DG. Hobby



DG: Badezimmer



DG: Badezimmer



DG: Badezimmer



DG: Kind (Beispiel)



Spitzboden



Terrasse



Garten



Umgebungsbebauung



Umgebungsbebauung