

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 der Anschrift

**Herz-Meyer-Straße 24 in 49594 Alfhausen**

Geschäftsnummer 9 K 6/23

zum **Wertermittlungstichtag 17.08.2023**



**Verkehrswert**

**395.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend 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 Alfhausen  
Blatt 1409  
Gemarkung Alfhausen  
Flur 1  
Flurstück 420  
Grundstücksgröße 903 m<sup>2</sup>



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 22.07.2023  
Mercatorstr. 4 u. 6  
49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**Zeichen:** 20230724\_63683

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 ca. 900 m nordöstlich des Ortskerns von Alfhausen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Alfhausen weiterhin über eine Grundschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Einrichtungen dieser Art befinden sich im rd. 10,9 km südlich gelegenen Bramsche, während ergänzende gängige Schularten in Bersenbrück (Entfernung: 5,6 km nördlich) gegeben sind.

Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur A 1 liegt rd. 9,8 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neuenkirchen/Vörden'. Die Bushaltestelle 'Schule an der B68' 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 'Rieste' mit Regionalzuganbindung. Alfhausen selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof.

## 3. Gebäudebeschreibung

### Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einer angebauten Garage. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2003 in massiver Bauweise errichtet.

Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Südseite.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt rd. 191 m<sup>2</sup> und erstreckt sich vom Erdgeschoss bis in den ausgebauten Spitzboden. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Erdgeschoss bis in den Spitzboden über Treppenanlagen. Derzeit wird das Einfamilienhaus als Zweifamilienhaus genutzt. Dafür wurde u. a. die Treppe im Erdgeschoss verlegt. Zudem wurde auch die Garage zu Wohnzwecken ausgebaut (s. a. Kapitel 1.3: Besonderheiten dieser Wertermittlung). Die Bewertung erfolgt nach dem genehmigten Zustand als Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einen Hauswirtschaftsraum, eine Diele, ein Schlafzimmer sowie ein Dusch-Bad. Im Dachgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Diele, eine Küche, ein Arbeitszimmer, eine Stube sowie ein Badezimmer.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasheizung die sich im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss befindet. Die Wärmeübertragung wird durch eine Fußbodenheizung erreicht.

## Baubeschreibung

### **Allgemeines**

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

### **Konstruktion**

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Trockenbau
Deckenkonstruktion	Holzbalkendecke
Fassadenart	Klinker
Fassadensockel	Mauerwerk mit Klinker
Fassadendämmung	Hohlraumdämmung
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachflächenfenster	keine
Dachdämmung	Zwischensparrendämmung
Dachgauben	Trapezgaube
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	keine

### **Ausbau**

Eingangstür	Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.), tlw. Glastüren
Türzargen	Holz
Fenster- und sonstige Türrahmen	Kunststofffenster mit Sprossen
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	Jalousien, manuell
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tlw. verputzt und gestrichen tlw. Fliesen (Sanitär, Küche)
Bodenbeläge	Fliesenboden Laminatboden
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Innentreppen - Konstruktion	Metalltreppe, Holztreppe zum Spitzboden
Innentreppen - Belag	Holzstufen
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Metall bzw. Holz
Sonstige Ausstattung	Einbauküche

## Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	2 (Dusch-Bad, EG, Bad DG)
Sanitärausstattung	Hänge-WC mit Einbauspülkasten Urinal Bidet Hänge-Waschbecken Duschkabine Badewanne Handtuchheizkörper Installationen unter Putz
Elektroverteilung /-absicherung	Kippsicherungen
Beleuchtung	Pendel- und Anbauleuchten, tlw. Einbauspots
Heizungsanlage	Gastherme m. Warmwasserspeicher Brennwerttechnik
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	keine
Energiebedarf lt. Energieausweis	n.v.
Untergeordnete Nebengebäude	Carport
<b>Außenanlagen</b>	
Anzahl Außenstellplätze	0
Anzahl Carportstellplätze	1
Anzahl Garagenstellplätze	2
Wege- und Hofbefestigungen	Pflastersteine
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang Beete und Sträucher, geringer Umfang Rasenfläche, überwiegend
Grundstückseinfriedung	Hecke
Hausanschlüsse	Gas Wasser, Kanal Abwasser, Kanal Strom Telekommunikation
Erschließungssituation	öffentliche Straße

## 4. Vermietungssituation

Das Einfamilienhaus wird augenscheinlich als Zweifamilienhaus genutzt. In der Bewertung wird von einem eigengenutzten Einfamilienhaus ausgegangen.

## 5. Zusammenfassende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 900 m östlich vom Ortskern von Alfhausen in der Samtgemeinde Bersenbrück in einer durchschnittlichen Wohnlage innerhalb des Landkreises. Die infrastrukturelle Lage kann als leicht unterdurchschnittlich angesehen werden. Der Verkehrsanschluss sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch der für den Individualverkehr ist ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Nord



Ansicht Süd Ost



Ansicht Süd West



Außenanlagen



Außenanlagen



Carport



Hauseingangstür



EG Flur



EG Wohn-Esszimmer



EG Wohn-Esszimmer



EG Küche



EG Schlafzimmer



EG Dusch-Bad



EG Dusch-Bad



EG Sicherungskasten und Hausanschlüsse



EG Heizungsanlage



EG Treppe



DG Flur



DG Badezimmer



DG Badezimmer



DG Küche



DG Kinderzimmer



DG Abstellkammer



Elektronterverteilung



DG Treppe



Spitzboden



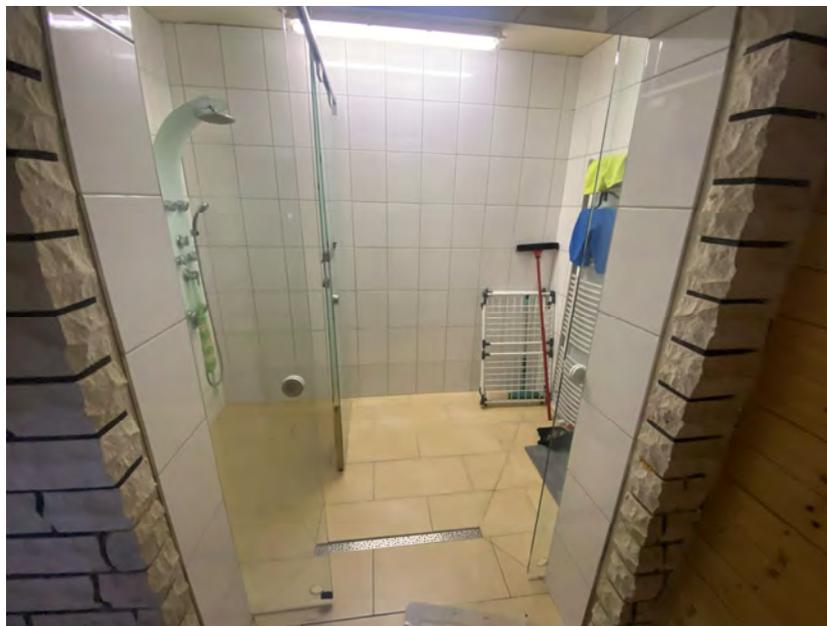
Garagendach



Garagenanbau



Garagenanbau Sauna



Garagenanbau Dusche



Herz-Meyer-Straße in Richtung Süden



Herz-Meyer-Straße in Richtung Westen