

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

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

Immobilienberater 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 **Einfamilienhaus**
mit der Anschrift

Bahnhofstraße 14 in 49365 Badbergen

Geschäftsnummer 9 K 7/24

zum **Wertermittlungsstichtag 17.07.2024**



Verkehrswert

200.000 €

(in Worten: Zweihunderttausend 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.
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Bersenbrück
Grundbuch	Badbergen
Blatt	206
Gemarkung	Badbergen
Flur	1
Flurstück	467/5
Grundstücksgröße	2.213 m ²



2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Ortskerns von Badbergen in einem Mischgebiet. Südlich des Grundstücks verläuft die mäßig frequentierte Kreisstraße "Bahnhofstraße". Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet sowohl durch Wohnbebauung als auch gewerbliche Bebauung überwiegend in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist bedingt durch die räumliche Nähe zur Bundesstraße B68 von geringen Lärmimmissionen geprägt.

In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Badbergen 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 sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 4,8 km nördlich gelegenen Quakenbrück.

Badbergen ist über die Bundesstraßen B68 und B214 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 12 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Holdorf'. Die Bushaltestelle 'Marktplatz' 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 'Quakenbrück' mit Regionalzuganbindung. Badbergen selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 41 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 59 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich augenscheinlich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit Zwerchgiebel und Satteldach. Es wird unterstellt, dass das Gebäude unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut ist.

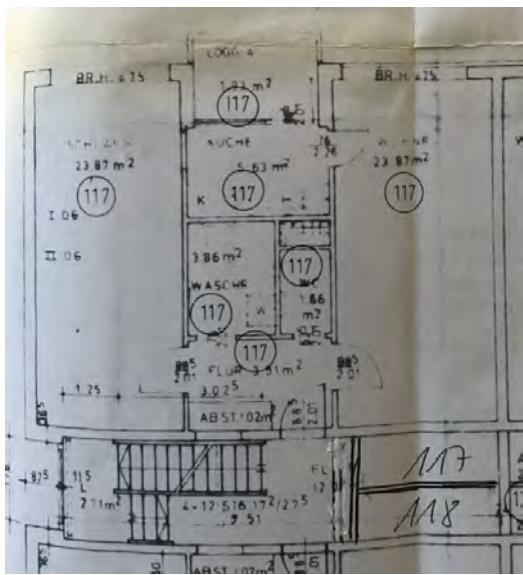
Zu dem Bewertungsobjekt gehört augenscheinlich eine Garage. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Scheune sowie ein massiv errichtetes Nebengebäude. Das Grundstück ist mit verschiedenen Materialien eingezäunt und insgesamt stark bewachsen sowie in Teilen verwildert.

Weitere bauliche sowie technische Merkmale waren im Rahmen des Ortstermins nicht zu identifizieren.

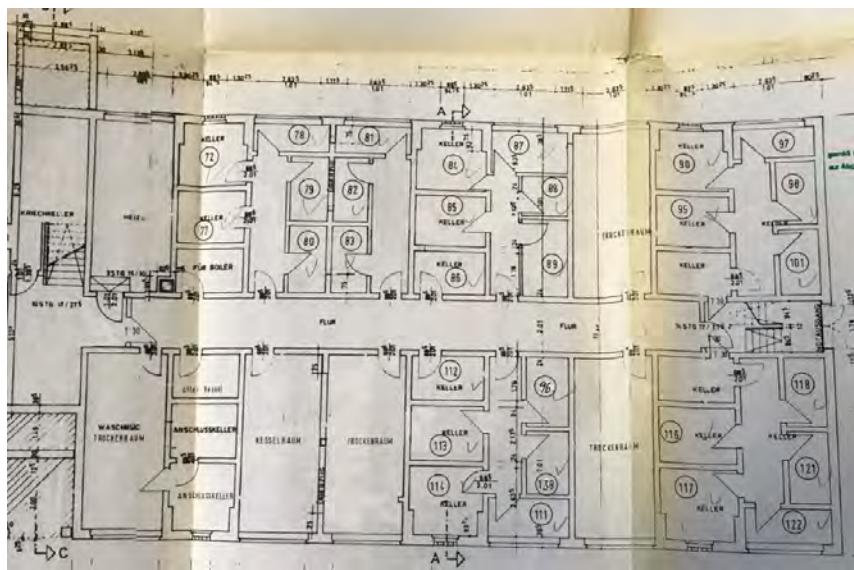
Das Gebäude ist augenscheinlich älter als 80 Jahre. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund des Gesamteindruckes der Liegenschaft wird von einer unterdurchschnittlichen und im Wesentlichen veralteten Ausstattung, einem unterdurchschnittlichen Zustand sowie einem unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

Grundrisspläne



unmaßstäblich, 2. Obergeschoss



unmaßstäblich, Kellergeschoss (Haus 3)

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Wohnhaus mit Zwerchgiebel
Baujahr	nicht bekannt
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoß	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	nicht bekannt
Tragkonstruktion	nicht bekannt
Innenwände	nicht bekannt
Deckenkonstruktion OG	nicht bekannt
Fassadenart	Klinker
Fassadendämmung	nicht bekannt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachfenster	nicht vorhanden
Dachdämmung	nicht bekannt
Dachgauben	nicht vorhanden
Dachentwässerung	nicht bekannt
Dachrinnen und Fallrohre	nicht bekannt
Sonstige besondere Bauteile	Zwerchgiebel (südliche Gebäudeseite)

Ausbau

Eingangstür	Holz
Innentüren	nicht bekannt
Türzargen	nicht bekannt
Fenster- und sonst. Türrahmen	Holz, tlw. Kunststoff
Verglasung	zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	überw. Außenjalousien, manuell
Fensterbänke	nicht bekannt
Innenwandbeläge	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Deckenbeläge	nicht bekannt
Innentreppen - Konstruktion	nicht bekannt
Innentreppen - Belag	nicht bekannt

Technische Gebäudeeinrichtung

Untergeordnete Nebengebäude	Garage Scheune Nebengebäude, massiv
-----------------------------	---

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Südwesten
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, großer Umfang Beete und Sträucher, großer Umfang Rasenfläche, großflächiger Umfang
Grundstückseinfriedung	tlw. Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	nicht bekannt

Baulicher Zustand

Der Zustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung und ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Die Grundrisskonzeption ist aufgrund eines vorhandenen Durchgangszimmers und gefangenem Raumes als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Größe und Anzahl der Zimmer ist marktgerecht. Der Zustand der Wohnanlage ist mit leicht unter- durchschnittlich zu bewerten.

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 Außenbesichtigung waren keine wesentlichen Schäden oder Mängel erkennbar. Es muss unterstellt werden, dass keine Baumängel und Bauschäden bestehen.

4. Vermietungssituation

Informationen zu der Vermietungssituation des Bewertungsobjekts liegen nicht vor.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Zwerchgiebel in Badbergen. Zu dem Bewertungsobjekt gehören augenscheinlich eine Garage sowie eine Scheune und ein massiv errichtetes Nebengebäude.

Die Wohnlage kann innerhalb der Gemeinde als unterdurchschnittlich und die infrastrukturelle Lage als leicht unterdurchschnittlich beurteilt werden.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt verweigert, so dass lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Es wird von einem unterdurchschnittlichen Zustand, einer unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie einem unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Süd



Ansicht West



Grundstück



Grundstück



Nebengebäude



Ansicht von der westlichen Grundstücksgrenze



Westliche Grundstücksgrenze



Zugang südliche Grundstücksgrenze



Straßenverlauf Bahnhofstraße



Straßenverlauf Bahnhofstraße