

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 **Landwirtschaftsflächen**  
mit der Anschrift

**D-49584 Fürstenau, Settrup**

Geschäftsnummer 9 K 10/24

zum **Wertermittlungstichtag 22.10.2024**



**Verkehrswert**

**445.000 €**

(in Worten: Vierhundertfünfundvierzigtausend 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                    Settrup  
Blatt                            293  
Gemarkung                    Settrup  
Flur                            11  
Flurstück                    77  
Grundstücksgröße            17.630 m<sup>2</sup>



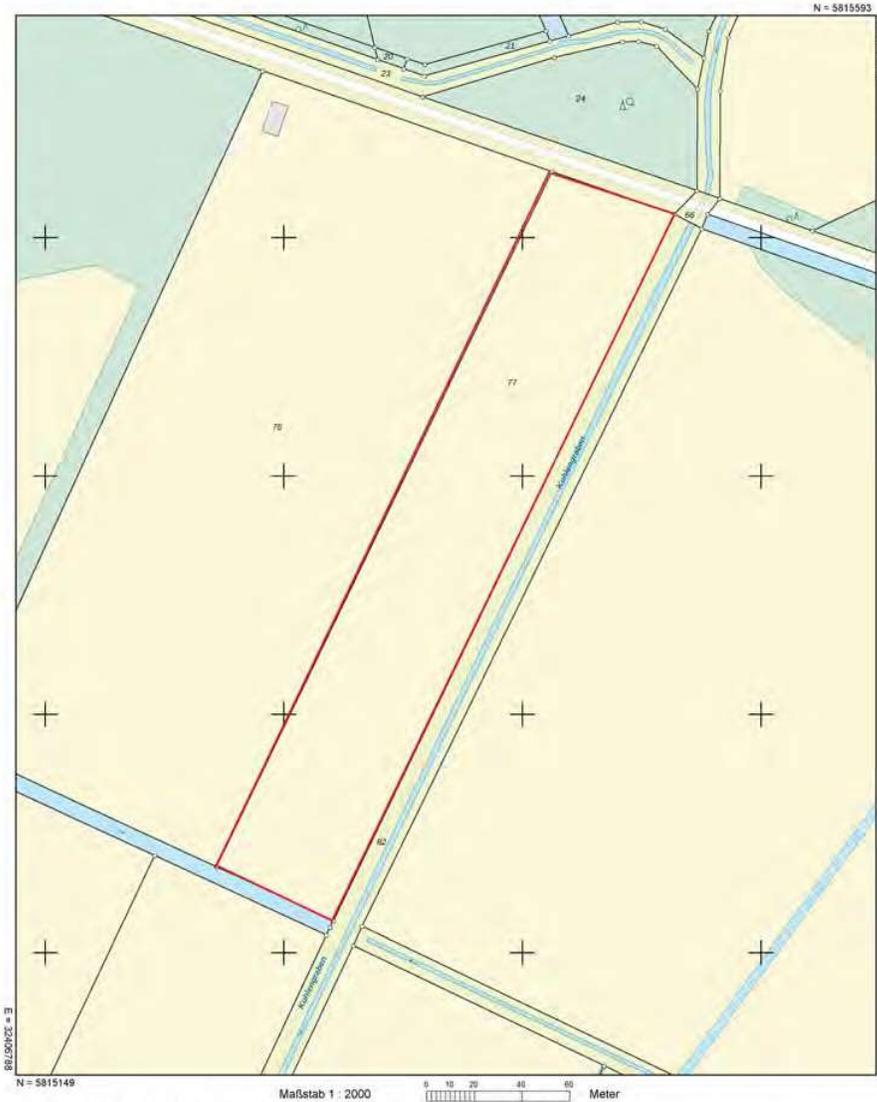
## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Fürstenau, Stadt  
Gemarkung: Settrup  
Flur: 11    Flurstück: 77

## Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am: 23.09.2024



### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 21.09.2024  
Mercatorstr. 4 u. 6  
49080 Osnabrück

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20240923\_88424

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)

Amtsgericht Bersenbrück  
Grundbuch Settrup  
Blatt 293  
Gemarkung Settrup  
Flur 9  
Flurstück 22  
Grundstücksgröße 27.650 m<sup>2</sup>



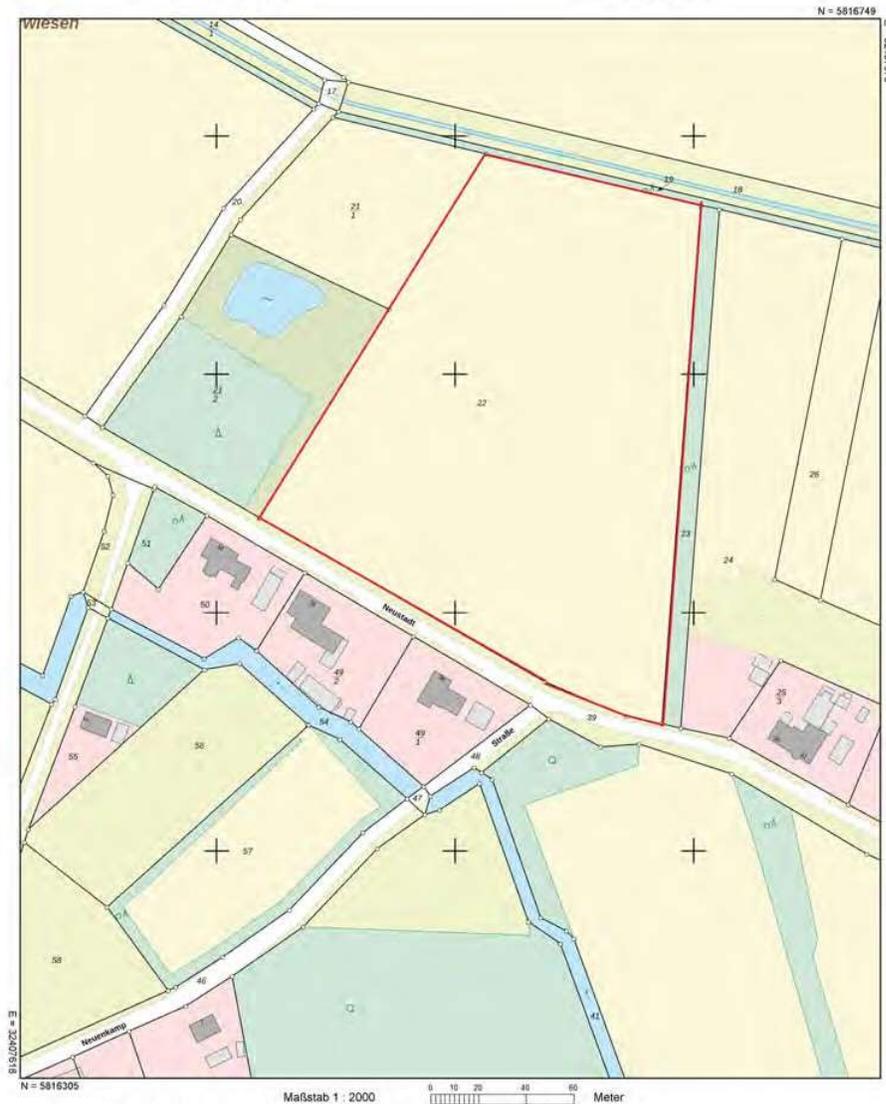
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Fürstenau, Stadt  
Gemarkung: Settrup  
Flur: 9 Flurstück: 22

**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am: 23.09.2024



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 21.09.2024  
Mercatorstr. 4 u. 6  
49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**Zeichen:** 20240923\_88424

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 'Settrup', ca. 5,2 km südwestlich des Stadtzentrums von Fürstenau im Außenbereich.

Fürstenau ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B214 und B218 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A30 liegt allerdings erst rd. 25 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Hörstel'. Die Bushaltestelle 'Settrup Hartke/Dorf' 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. 21 km zum IC(E)-Bahnhof 'Lingen (Ems)' bzw. rd. 39 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

## **3. Grundstücksform / Topographie / Ausrichtung**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Liegenschaften Flur 11 Flurstücksnummer 77 und Flur 9 Flurstücksnummer 22. Die Liegenschaft Flur 11 Flurstücksnummer 77 ist nahezu rechteckig geschnitten und überwiegend eben. Sie grenzt im Nord Osten an einen Wirtschaftsweg. Die Liegenschaft Flur 9 Flurstücksnummer 22 ist unregelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Sie grenzt im Süden an einen Wirtschaftsweg. Die beiden landwirtschaftlichen Flächen sind rd. 1,33 km Luftlinie voneinander entfernt.

## **4. Zusammenfassende Beurteilung**

Gegenstand der Bewertung sind zwei Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen) mit einer Flächengröße von insgesamt 45.280 m<sup>2</sup> (Flur 9 Flst. 22: 27.650 m<sup>2</sup> und Flur 11 Flst. 77: 17.630 m<sup>2</sup>). Sie werden als Ackerflächen genutzt und befinden sich in der Samtgemeinde Fürstenau im Ortsteil Settrup.

Die Lage kann innerhalb der Samtgemeinde mit durchschnittlich beurteilt werden. Beide Flächen sind über einen Wirtschaftsweg befahrbar.

Die Flächeneigenschaften sind aufgrund des Zuschnitts und der Ackerzahl für die Region mit durchschnittlich zu beurteilen.

Die Bodenart der Flächen ist Sand bzw. lehmiger Sand.

Die Verpachtbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit wird im Rahmen der bestehenden Nutzung als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist aufgrund des günstigen Marktumfeldes (erhöhte Nachfrage) als gut zu bezeichnen.

5. Fotodokumentation



Flur 9 Flst. 22



Flur 9 Flst. 22



Flur 9 Flst. 22



Flur 9 Flst. 22, Wirtschaftsweg



Flur 11 Flst. 77



Flur 11 Flst. 77