

**KURZGUTACHTEN**  
**2025-340**  
**Geschäftsnummer: 9 K 12/24**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem  
Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks  
„Vinter Schulstraße 3“ in 49586 Neuenkirchen



Zum Wertermittlungstichtag 15.05.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**51.000,00 €**

(in Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dies ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.**  
**Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“,  
49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Einfamilienhaus (Heuerhaus) mit Nebengebäude

Katasterbezeichnung

Gemarkung Vinte, Flur 4, Flurstück 34/1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Vinter Schulstraße 3, Größe: 4.510 m<sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Neuenkirchen  
Gemarkung: Vinte  
Flur: 4 Flurstück: 34/1

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 27.02.2025  
Aktualität der Daten 22.02.2025

N = 5805713



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“,  
49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage<sup>1</sup>

#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Osnabrück-Hafen (12,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Achmer (6,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (20,1 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (31,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Parkplatz (0,6 km)

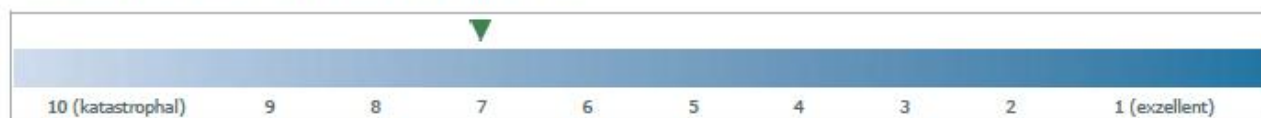
#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,4 km)
Zahnarzt	(8,6 km)
Krankenhaus	(9,7 km)
Apotheke	(2,5 km)
LEH Discounter	(1,9 km)
EKZ	(19,0 km)
Kindergarten	(2,3 km)
Grundschule	(2,8 km)
Realschule	(2,7 km)
Hauptschule	(9,4 km)
Gesamtschule	(9,6 km)
Gymnasium	(10,3 km)
Hochschule	(17,9 km)
DB Bahnhof	(6,6 km)
Flughafen	(31,4 km)
DB Bahnhof ICE	(20,1 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



#### Immissionen

Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

<sup>1</sup> Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“,  
49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1. Einfamilienhaus (Heuerhaus)

##### 3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	geringfügig unterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus (Heuerhaus), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nur über eine Leiter von außen zu begehen
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	unbekannt, wertrelevantes Baujahr unter Berücksichtigung von Modernisierungen: ca. 1965
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	10 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist zum Teil nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

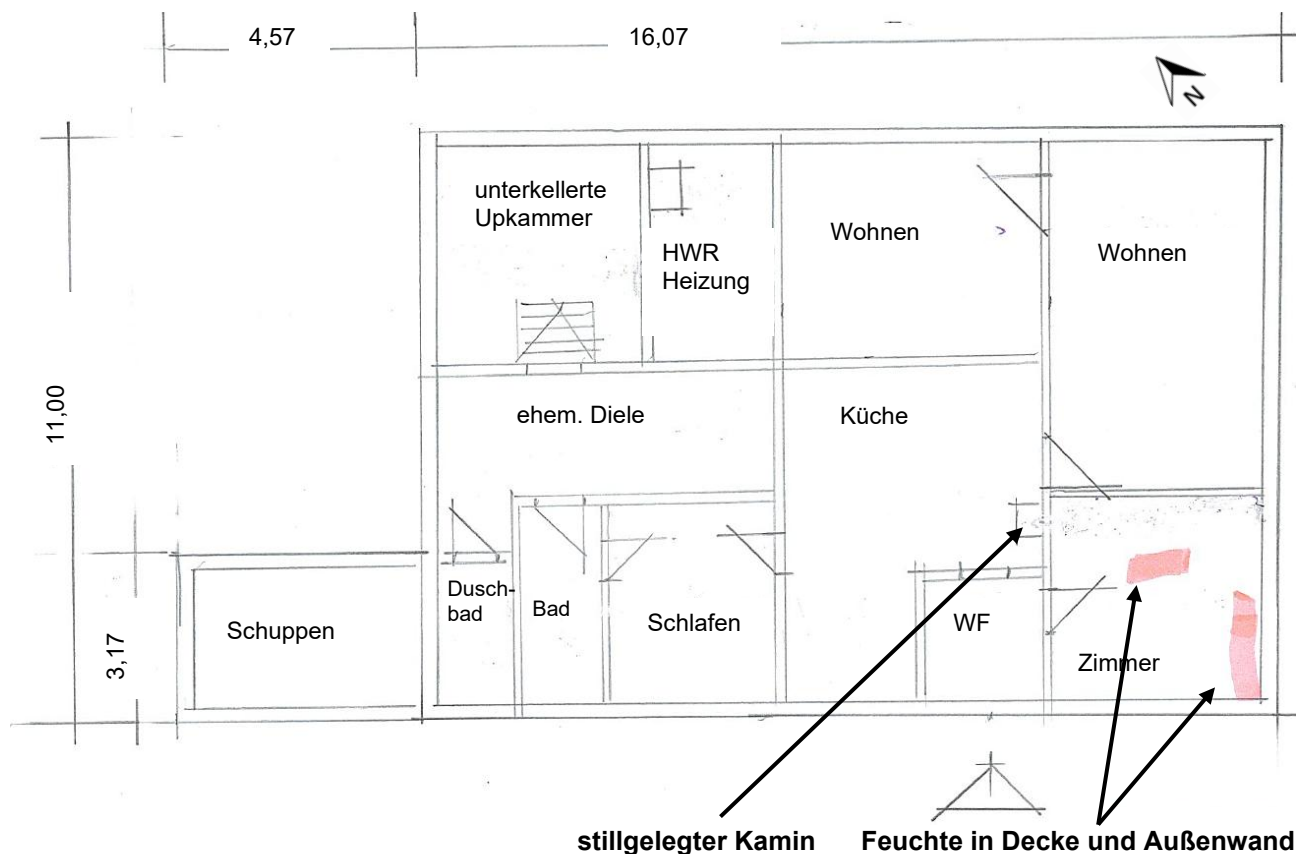
---

<sup>2</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen berücksichtigt für Objekte dieser Art eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, legt der Sachverständige ebenfalls eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

### 3.1.2. Grundrissgestaltung

#### Erdgeschoss

Dem Sachverständigen lagen keine Grundrisse vor. Die nachfolgende Grundrisszeichnung wurde vom Sachverständigen handschriftlich, ohne Maßstab, erstellt.



### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Bruchstein o.ä.
<b>Unterkellerungsart</b>	1 Raum ca. 4,00 m x 4,00 m unter Upkammer
<b>Kellerwände</b>	massiv
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 24 cm
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm – 24,0 cm
<b>Geschossdecken</b>	Lehmdecke
<b>Geschosstreppen</b>	Holzterasse zum Kellerraum unter der Upkammer. Diese ist nur bei abklappen der 4-stufigen Holzterasse zur Upkammer zu erreichen. Das Dachgeschoss ist nur über eine Leiter von außen zu begehbar.
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verputztes Verblendsmauerwerk, zum Teil verputzt, Nordwestgiebel mit Holz verkleidet

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“,  
49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden, die Wasserversorgung geschieht zur Zeit über das Nachbarflurstück. Es ist ein Brunnen vorhanden, jedoch kein Trinkwasser. Lt. Auskunft des Wasserverbandes Bersenbrück, Frau Stolte-Greskamp v. 20.06.2025, liegt die Brauchwasserleitung bereits in der Straße, in ca. 112 m Entfernung zum Wohngebäude. Ein Anschluss an die Brauchwasserleitung zur Wasserversorgung ist erforderlich.
<b>Abwasser</b>	keine eigene Schmutzwasserentsorgung oder Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung geschieht zur Zeit über ein Dreikammersystem auf Nachbargrundstück. Die Erstellung eines Dreikammersystems auf Flurstück 34/1 ist erforderlich.
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage
<b>Heizung</b>	Gasheizung (Fa. Junker, Bj. ca. 2000 – 2005), es ist ein Flüssiggastank auf dem Grundstück vorhanden  Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 3.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist nicht besonders eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie die Terrasse neben dem Hauseingang ist mit roten Pflasterklinkersteinen ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden, Sträuchern und Bäumen.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, Laminat, Teppichboden
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, zum Teil vertäfelt, Bäder ca. 1,20 m/1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2,00 m hoch, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen tapeziert, zum Teil vertäfelt
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster (Bj. ca. 2012)
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“, 49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	<p>Bad:</p> <p>Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne</p> <p>Duschbad:</p> <p>Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche</p>
<b>Sanitärobjekte</b>	weiß

### 3.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	<p>Fußboden uneben, Leitungen sowie Heizungsleitungen auf Putz, wenig Steckdosen vorhanden, Feuchtigkeiterscheinungen im südwestlichen Gebäudebereich, diverse Dachundichtigkeiten, Schädlingsbefall im Holz des Nordwestgiebels, Dachsparren sind teilweise gesenkt, fehlende eigene Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, dadurch Anschluss an Brauchwasserleitung sowie Errichtung eines Dreikammersystems erforderlich. Zuwegung über fremdes Grundstück, dadurch Errichtung eines Weges über Grünland erforderlich.</p>
<b>Anmerkung</b>	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde vom Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

### 3.1.8. Wohnfläche

Auf eine detaillierte Wohnflächenberechnung wird in dieser Wertermittlung verzichtet, da keine Grundrisszeichnung des Gebäudes vorliegt. Der Sachverständige hat lediglich eine handschriftliche Grundrisszeichnung des Erdgeschosses erstellt, jedoch nicht maßstabsgerecht. Es handelt sich um Circamaße.

**Wohnfläche:** **rd. 150,00 m²**



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, „Vinter Schulstraße 9“,  
49586 Neuenkirchen, Wertermittlungstichtag: 15.05.2025

### 3.2. Schuppen (am Wohnhaus angebaut)

Art des Gebäudes	Schuppen (am Wohnhaus angebaut)
Konstruktion	Ziegelmauerwerk o.ä., ca. 3,17 m x 4,57 m = 14,49 m <sup>2</sup> , rd. 14,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre <sup>3</sup>
Restnutzungsdauer	10 Jahre, da wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus
Dach	Satteldach

### 3.3. Garage mit angebautem Schuppen

Art des Gebäudes	Garage mit angebautem Schuppen in Holzkonstruktion o.ä. mit Flachdach. <b>Dieses Gebäude wurde baurechtlich nicht genehmigt und wird nicht bewertet.</b>
------------------	--

## 4. Fotos



Nordwestansicht



Südwestansicht



Nordansicht

<sup>3</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Schuppengebäude eine 40jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht der Sachverständige ebenfalls von einer 40jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.