

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
www.khib.de

Zusammenfassung

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

Badberger Straße 20 in 49610 Quakenbrück

Geschäftsnummer 9 K 15/24

zum **Wertermittlungsstichtag 22.10.2024**



Verkehrswert

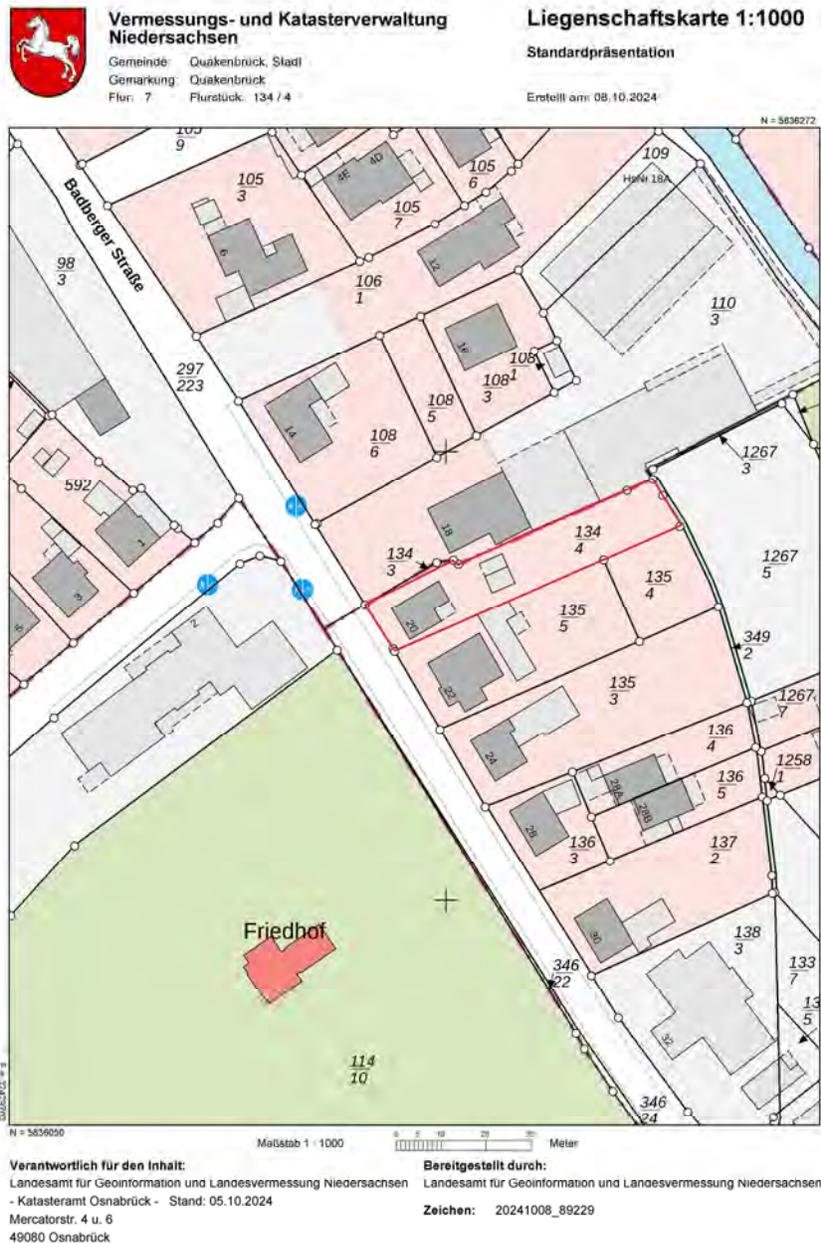
105.000 €

(in Worten: Einhundertfünftausend 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 Quakenbrück
Blatt 5601
Gemarkung Quakenbrück
Flur 7
Flurstück 134/4
Grundstücksgröße 855 m²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Altstadt', ca. 700 m südöstlich des Stadtzentrums von Quakenbrück in einem Mischgebiet.

Als Mittelzentrum profitiert Quakenbrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten 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 allerdings erst rd. 16 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Holdorf'.

Die Bushaltestelle 'Neuer Markt' 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 Regionalzuganbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 45 km zum IC(E)-Bahnhof 'Meppen' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

3. Gebäudebeschreibung

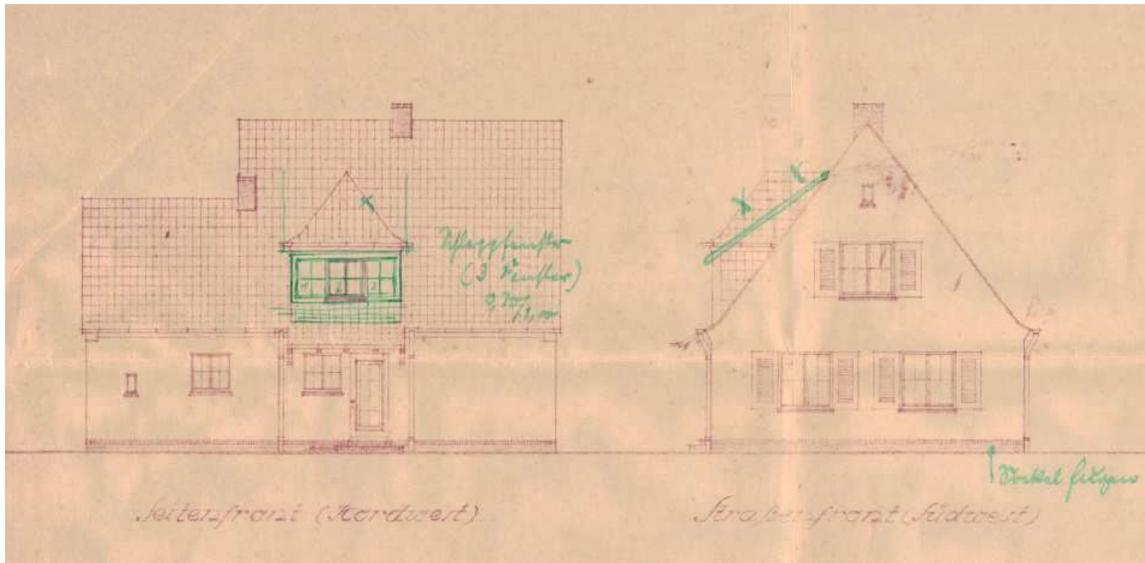
Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich augenscheinlich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wird unterstellt, dass das Gebäude gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen mit einer Teilunterkellerung und einem rückwärtigen Stallanbau errichtet wurde.

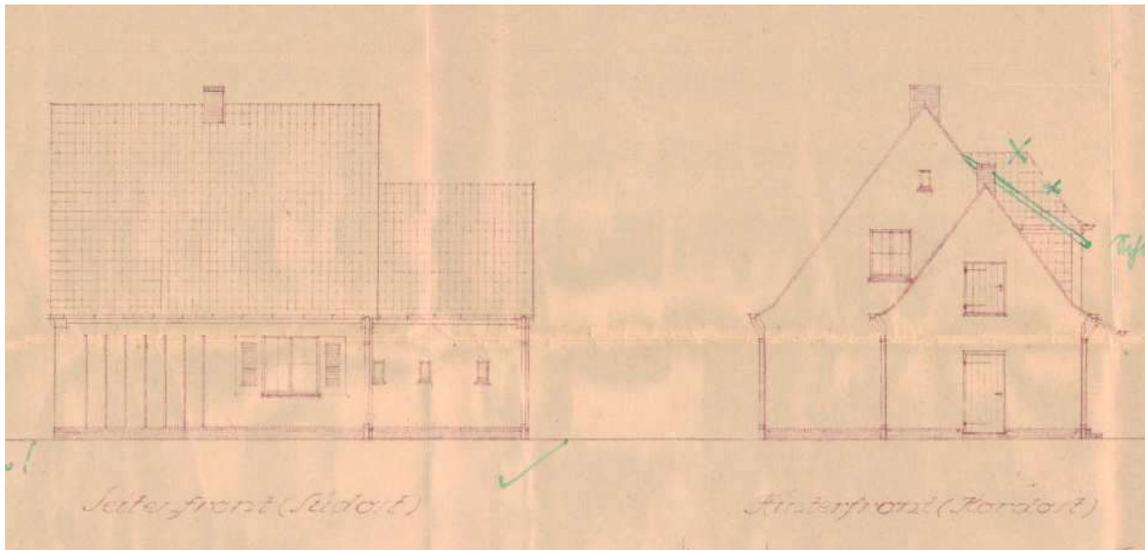
Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Nord-Seite. Angaben zur Wärme- und Warmwasserversorgung liegen nicht vor. Weitere bauliche und technische Merkmale waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht zu identifizieren.

Das Grundstück ist, soweit straßenseitig ersichtlich, in Teilbereichen stark bewachsen bzw. verwildert.

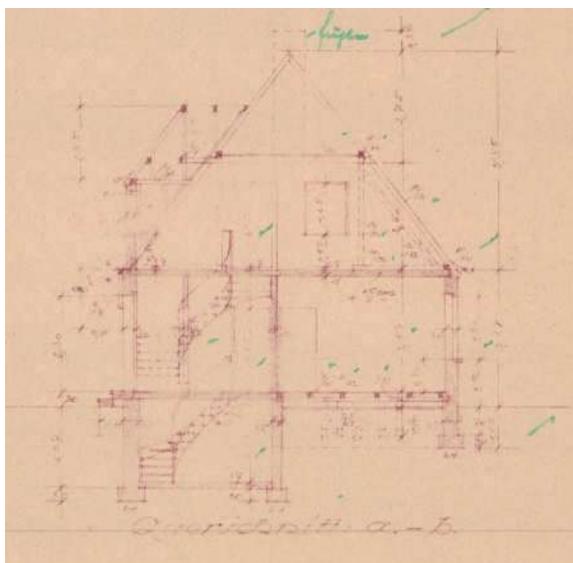
Vor dem Hintergrund des Gesamteindrucks der Liegenschaft wird von einer unterdurchschnittlichen und im Wesentlichen veralteten Ausstattung, einem unterdurchschnittlichen Zustand sowie einem unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.



Ansichten - unmaßstäblich



Ansichten - unmaßstäblich



Querschnitt - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Wohnhaus
Baujahr	1952 (Gebrauchsabnahme)
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament
Tragkonstruktion	Kalksandstein
Innenwände	Kalksandstein
Deckenkonstruktion	nicht bekannt
Fassadenart	Klinker, rot
Fassadendämmung	nicht bekannt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegel, rot
Dachfenster	vorhanden
Dachdämmung	nicht bekannt
Dachgauben	Schleppdachgaube
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	nicht bekannt

Ausbau

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

Technische Gebäudeeinrichtung

nicht bekannt

Sonstige technische Anlagen

nicht bekannt

Untergeordnete Nebengebäude

Autogarage

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Nordosten
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume und Sträucher, größerer Umfang (straßenseitig)
	Rasenfläche, nicht bekannt
Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs (straßenseitig)
Hausanschlüsse	nicht bekannt

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 baulichen Mängel bzw. Schäden 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 Einfamilienhaus mit Satteldach in Quakenbrück.

Die Wohnlage kann innerhalb der Stadt als leicht unterdurchschnittlich und die infrastrukturelle Lage als durchschnittlich 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



Straßenansicht | Ansicht Nord West



Straßenansicht | Ansicht West



Straßenansicht | Ansicht Nord West



Hauseingang Nahaufnahme



Straßenverlauf Badberger Straße



Straßenverlauf Badberger Straße