

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 Doppelgarage**
mit der Anschrift

St. Antoniort 14 in 49610 Quakenbrück

Geschäftsnummer 9 K 20/25

zum **Wertermittlungstichtag 24.02.2026**



Verkehrswert (unbelastet)

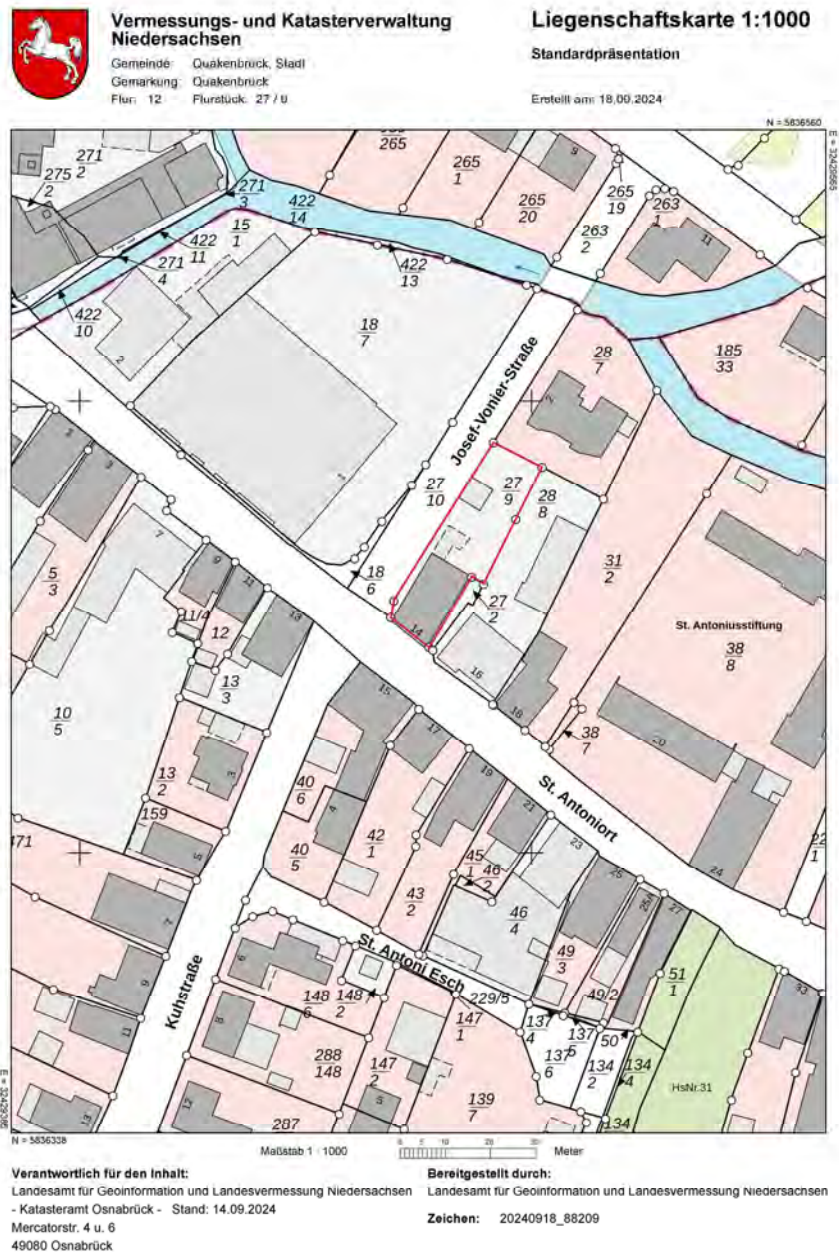
160.000 €

(in Worten: Einhundertsechzigtausend 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	3878
Gemarkung	Quakenbrück
Flur	12
Flurstück	27/9
Grundstücksgröße	588 m ²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 300 m südlich des Stadtzentrums von Quakenbrück. Als Mittelzentrum profitiert Quakenbrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren 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 rd. 16 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Holdorf'.

Sowohl die Bushaltestelle 'Neuer Markt' als auch der stadteigene Bahnhof 'Quakenbrück' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 44 km zum IC(E)-Bahnhof 'Meppen' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt; aufgrund der Bauweise und des äußeren Erscheinungsbildes ist von einem Gebäudealter von deutlich über 80 Jahren auszugehen. Denkmalschutz besteht nicht. Eine Kernsanierung wurde augenscheinlich nicht durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, sodass sich die nachfolgenden Angaben überwiegend auf die Außenbesichtigung und vorliegende Unterlagen stützen.

Baubeschreibung

Das Gebäude wurde in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einer ausgemauerten Fachwerkkonstruktion mit sichtbarem Holztragwerk. Angaben zu Gründung, Tragkonstruktion im Detail, Innenwänden sowie Deckenkonstruktionen liegen nicht vor und werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bewertet.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit roter Ziegeldeckung. Eine Trapezgaube ist vorhanden. Angaben zur Dachkonstruktion und Dämmung liegen nicht vor. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Die Fassade besteht überwiegend aus sichtbar belassenem Fachwerk mit Ziegelausfachung. Straßenseitig ist zusätzlich eine verputzte Fassade vorhanden. Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden witterungsbedingte Abnutzungen sowie Instandhaltungsbedarf insbesondere im Bereich der Fachwerkkonstruktion festgestellt.

Die Fenster bestehen aus Holz- und Kunststoffrahmen mit zweifacher Isolierverglasung. Die Eingangstür ist als Holztür ausgeführt. Hinweise auf besondere Schallschutz- oder Sicherheitsausstattungen liegen nicht vor.

Zum Innenausbau (Innenwandbeläge, Bodenbeläge, Decken, Innentüren, Treppen etc.) liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Es wird ein dem Alter entsprechender, eher einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Zur technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung etc.) liegen keine Angaben vor. Es wird ein einfacher, nicht zeitgemäßer Ausstattungsstandard angenommen.

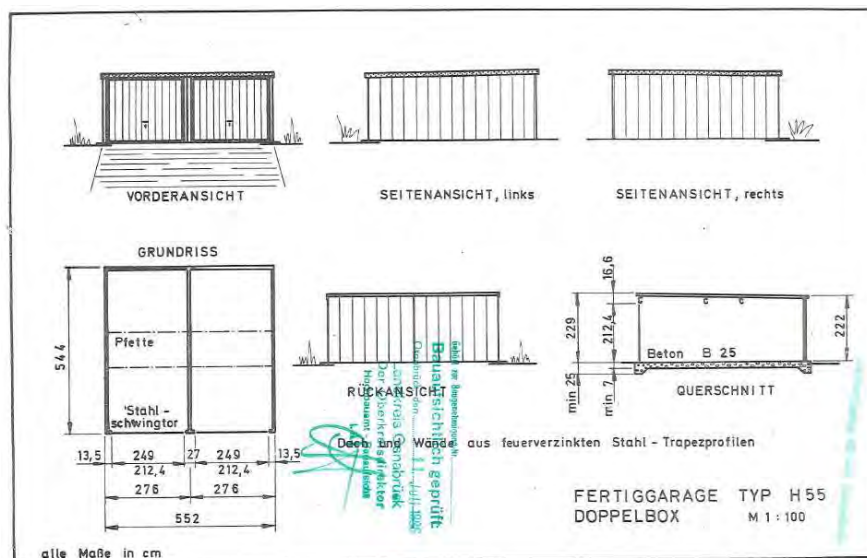
Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus befestigten Flächen mit Betonsteinpflaster. Das Grundstück ist teilweise durch Sichtschutzwände aus Holz eingefriedet. Eine Doppelgarage in Fertigbauweise ist vorhanden. Weitere gärtnerische Gestaltungen konnten nicht eindeutig festgestellt werden.

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden insbesondere im Bereich der Fachwerkkonstruktion sowie der Fassaden witterungsbedingte Abnutzungen und Instandhaltungsbedarf festgestellt. Zudem zeigen die Außenanlagen altersbedingte Gebrauchsspuren (z. B. Bewuchs, Verschmutzungen). Insgesamt ist von einem Instandhaltungsrückstau auszugehen. Weitere Schäden konnten ohne Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Hinweise auf tierische oder pflanzliche Schädlinge festgestellt. Es wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte

Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Wohnhauses haben der Bewertung nicht vorgelegen und waren auch über das Bauamt nicht zu beschaffen.



Ansichten, Grundriss und Querschnitt der Fertiggarage - unmaßstäblich

4. Vermietungssituation

Informationen zu der Vermietungssituation des Bewertungsobjekts liegen nicht vor.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich augenscheinlich um ein eingeschossiges Wohngebäude in Fachwerkbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf einem 588 m² großen Grundstück in Quakenbrück, Landkreis Osnabrück. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, aufgrund der Bauweise und Erscheinung ist jedoch von einem Alter von deutlich über 80 Jahren auszugehen. Die Wohnlage ist mit leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.

Das Gebäude befindet sich – soweit aufgrund der ausschließlich erfolgten Außenbesichtigung beurteilbar – in einem insgesamt einfachen, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, sodass der tatsächliche Modernisierungsstand und mögliche verdeckte Mängel nicht verifiziert werden konnten. Altersbedingt ist von einem erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Nord West



Fertigteilvergaragen



Fenster



Trapezgaube



Ansicht Süd West



Schadhafter Sockelbereich



Eingangsbereich



Ansicht Ost