

# KROMBHOLZ & HÜLSHOFF

SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG PARTGMBB

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](mailto:info@khib.de)  
[www.khib.de](http://www.khib.de)

## Zusammenfassung

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

**Max-Kluge-Straße 23 in 49584 Fürstenau**

Geschäftsnummer 9 K 21/24

zum **Wertermittlungsstichtag 18.02.2025**



### Verkehrswert

**385.000 €**

(in Worten: Drei Hundert Fünfundachtzigtausend 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	Fürstenau
Blatt	4659
Gemarkung	Fürstenau
Flur	15
Flurstück	799
Grundstücksgröße	672 m <sup>2</sup>



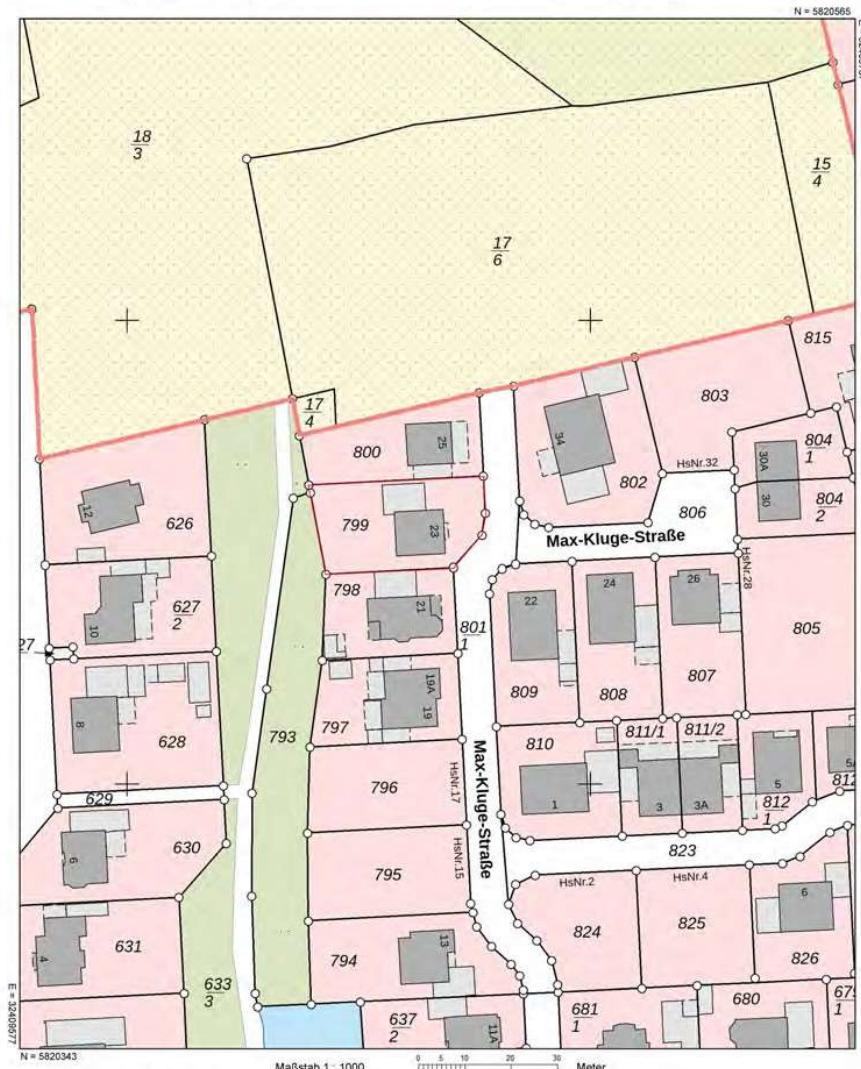
### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Fürstenau, Stadt  
Gemarkung: Fürstenau  
Flur: 15 Flurstück: 799

### Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 21.01.2025



## 2. **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Fürstenau in einem allgemeinen Wohngebiet. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmarkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Fürstenau über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Fürstenau ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B402, B214 und B218 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A30 liegt allerdings erst rd. 32 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Hörstel'.

Die Bushaltestelle 'Kranenpohl' 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. 23 km zum IC(E)-Bahnhof 'Lingen (Ems)' bzw. rd. 44 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'. (Bei den angegebenen Entfernungen handelt es sich um Luftliniendistanzen.)

## 3. **Gebäudebeschreibung**

### Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus, das im Jahr 2018 unter einem Zeltdach errichtet wurde. Es wird unterstellt, dass das Gebäude gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen errichtet wurde.

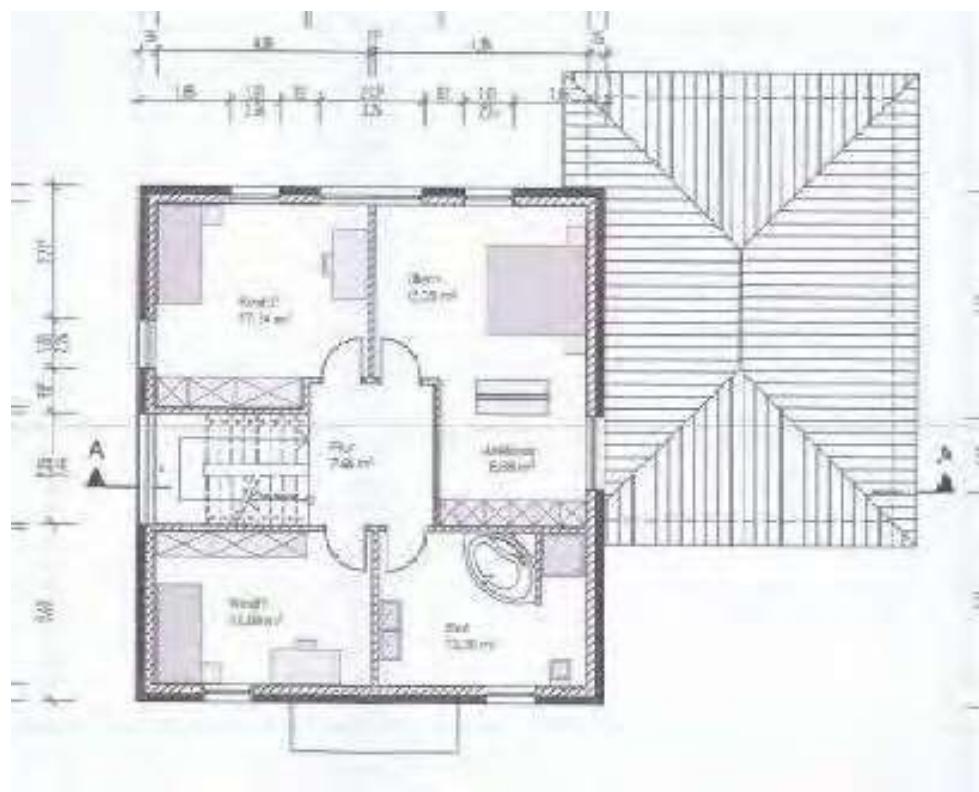
Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Ost-Seite. Angaben zur Wärme- und Warmwasserversorgung liegen nicht vor. Weitere bauliche und technische Merkmale waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht zu identifizieren.

Laut Planunterlagen teilt sich das Erdgeschoss in ein Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und offener Küche, ein Flur, ein Arbeitszimmer, ein WC mit Dusche ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Doppel-Garage auf. In der Garage befinden sich laut Planunterlagen zusätzlich ein Heizungsraum und ein WC. Das Obergeschoss teilt sich in ein Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, ein Flur und ein Badezimmer auf. Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über eine Wohnfläche von rd. 151 m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund des Gesamteindruckes der Liegenschaft und dem Baujahr wird von einer leicht überdurchschnittlichen Ausstattung und einem guten Zustand ausgegangen.

Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte





DG - unmaßstäblich



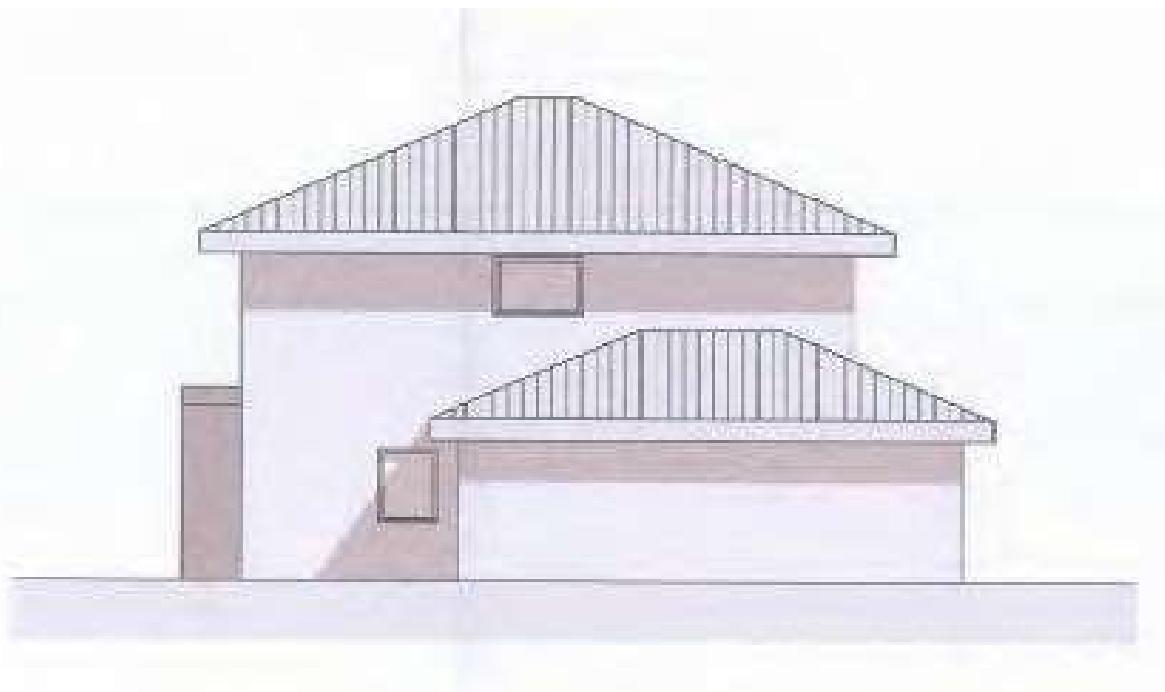
Ansicht Ost - unmaßstäblich



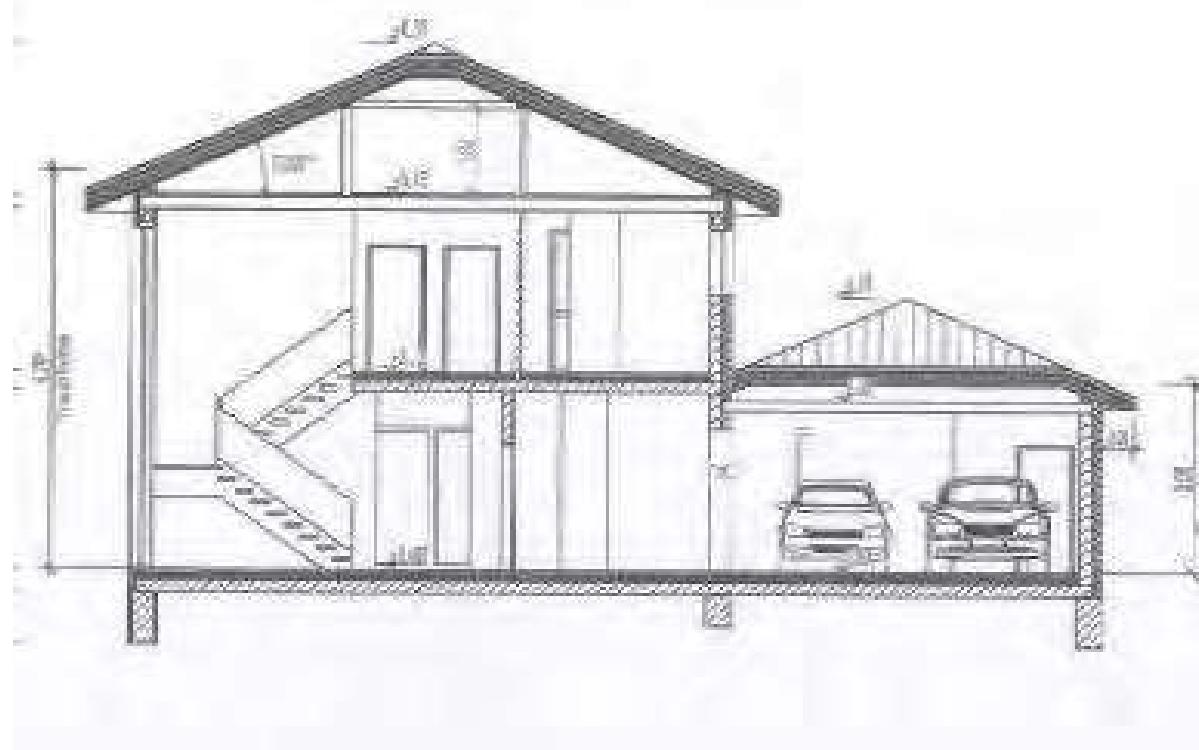
Ansicht Süd - unmaßstäblich



Ansicht West – unmaßstäblich



Ansicht Nord - unmaßstäblich



Schnitt - unmaßstäblich

## Baubeschreibung

### Allgemeines

Gebäudeart	Wohnhaus
Baujahr	2018
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	2
Unterkellerung	nicht vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden, nicht ausbaufähig

### Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Stahlbetonstreifenfundament
Tragkonstruktion	Porenbeton-Planstein
Innenwände	Kalksandstein
Deckenkonstruktion	Stahlbetondecke
Fassadenart	Putzfassade
Fassadendämmung	WDVS
Dachform	Zeltdach
Dacheindeckung	Tondachziegel, anthrazit
Dachfenster	nicht vorhanden
Dachdämmung	Baujahres entsprechend
Dachgauben	nicht vorhanden
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	nicht bekannt

### Ausbau

Eingangstür	Kunststoff
Innentüren	nicht bekannt
Türzargen	nicht bekannt
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, dreifach
Sonnen-, Lichtschutz	innenliegend
Fensterbänke	nicht bekannt
Innenwandbeläge	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt, laut Baubeschreibung Fliesen, Parkett, Laminat
Deckenbeläge	nicht bekannt
Innentreppen – Konstruktion	Stahl-Holz-Konstruktion
Innentreppen – Belag	Holz
Innentreppen – Geländer m. Handlauf	Glas

## Technische Gebäudeeinrichtung

Sonstige technische Anlagen	nicht bekannt
Untergeordnete Nebengebäude	Doppelgarage

## Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Westen
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	nicht bekannt, Vorgarten: Schotter und Gräser
Grundstückseinfriedung	Sichtschutzzäune
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

Das Einfamilienhaus ist augenscheinlich eigengenutzt.

## 5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Zeltdach und Doppelgarage in Fürstenau.

Die Wohnlage kann innerhalb der Stadt als gut 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 guten Zustand mit einer leicht überdurchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der Nutzung wird mit durchschnittlich bewertet. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist als gut zu bezeichnen.

## 6. Fotodokumentation



Ansicht Ost



Ansicht Süd Ost



Ansicht Nord Ost



Fensterfront



Max-Kluge-Straße in Richtung Süden



Max-Kluge-Straße in Richtung Osten



Max-Kluge-Straße in Richtung Norden