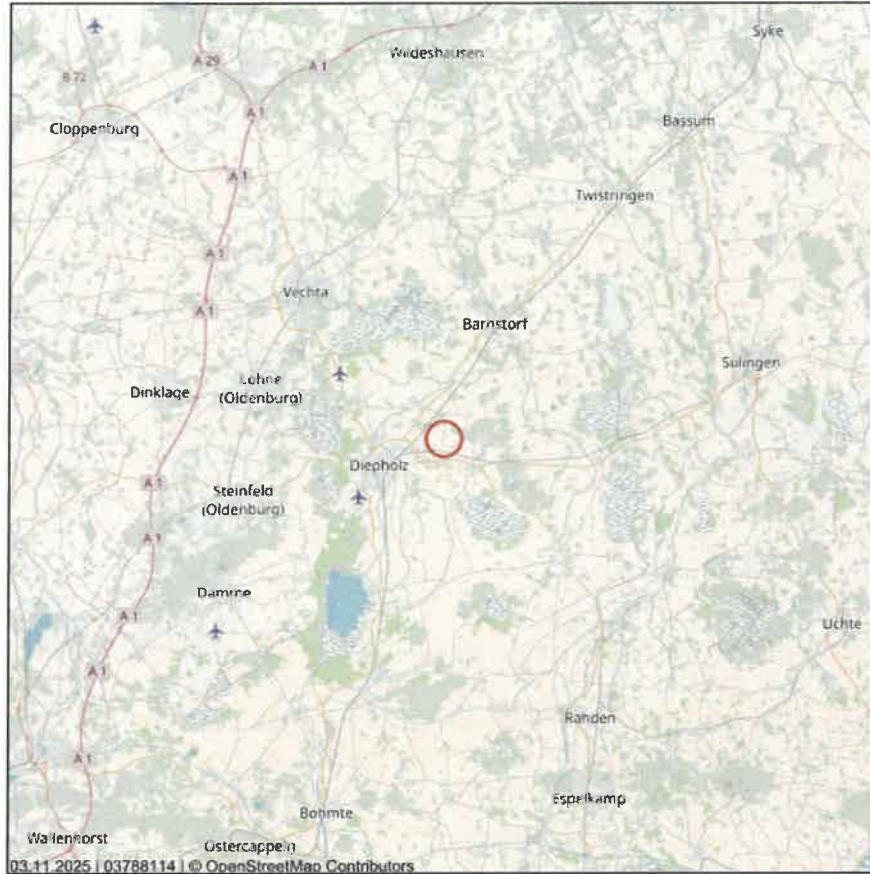
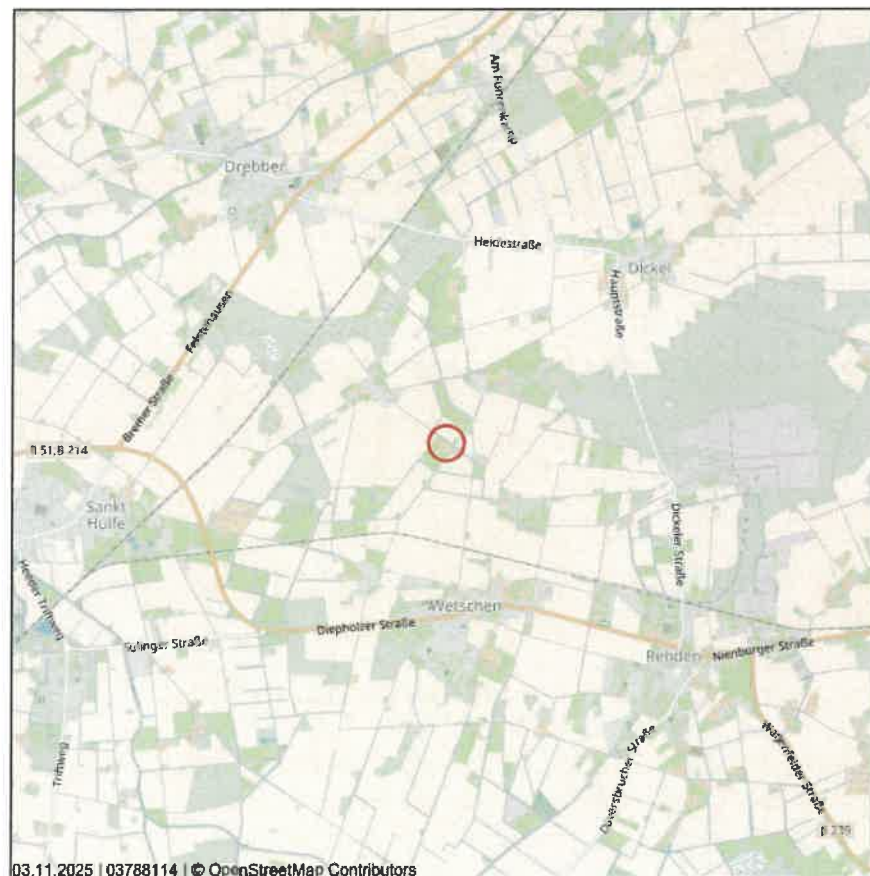


Anlage 1: Übersichtskarte, Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)



Anlage 2: Regionalkarte, Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)



Anlage 3: Stadtkarte, Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)



Anlage 4: Luftbild, Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)



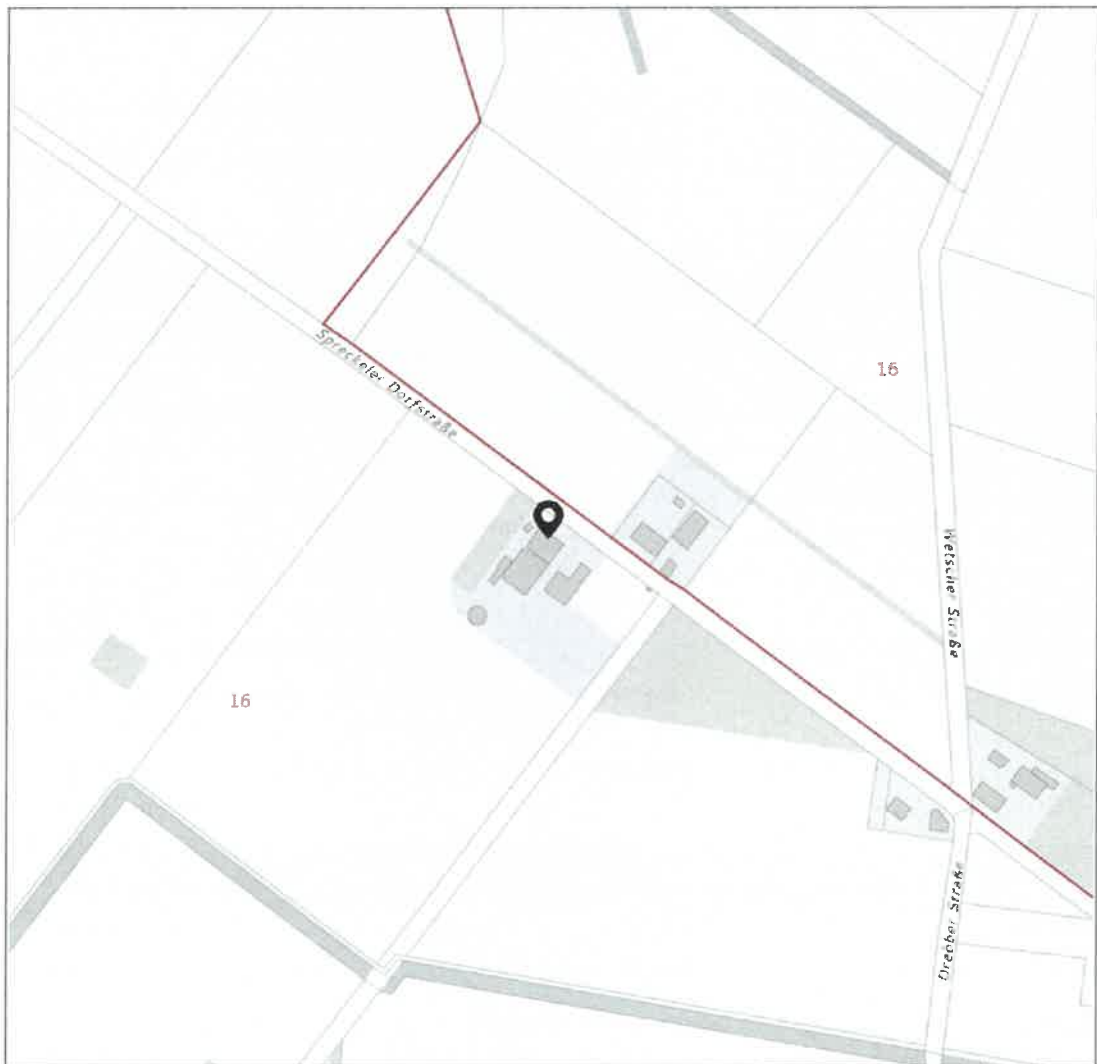
Anlage 5: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 27.10.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Spreckeler Dorfstraße 15, 49453 Wetschen
Gemarkung: 3448 (Wetschen), Flur: 23, Flurstück: 6



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04803699

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 16 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480132_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



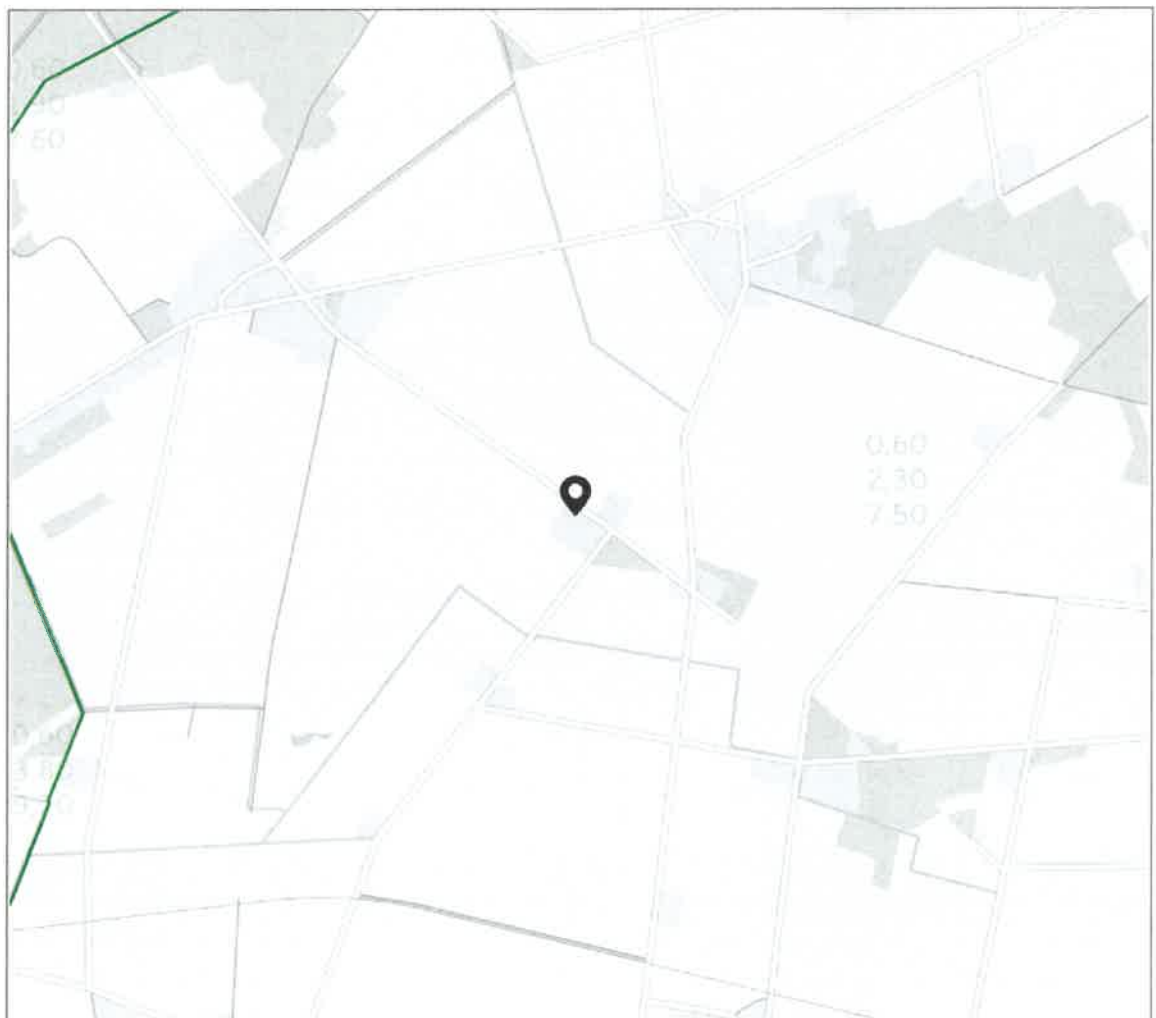
[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.62809&lng=8.44772&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.62809&lng=8.44772&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 26.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Spreckeler Dorfstraße 15, 49453 Wetschen
Gemarkung: 3448 (Wetschen), Flur: 23, Flurstück: 6



200 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04808035

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,60 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 04809030

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 2,30 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 35

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480231_flac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 04808030

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 7,50 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 30

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480232_acza.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



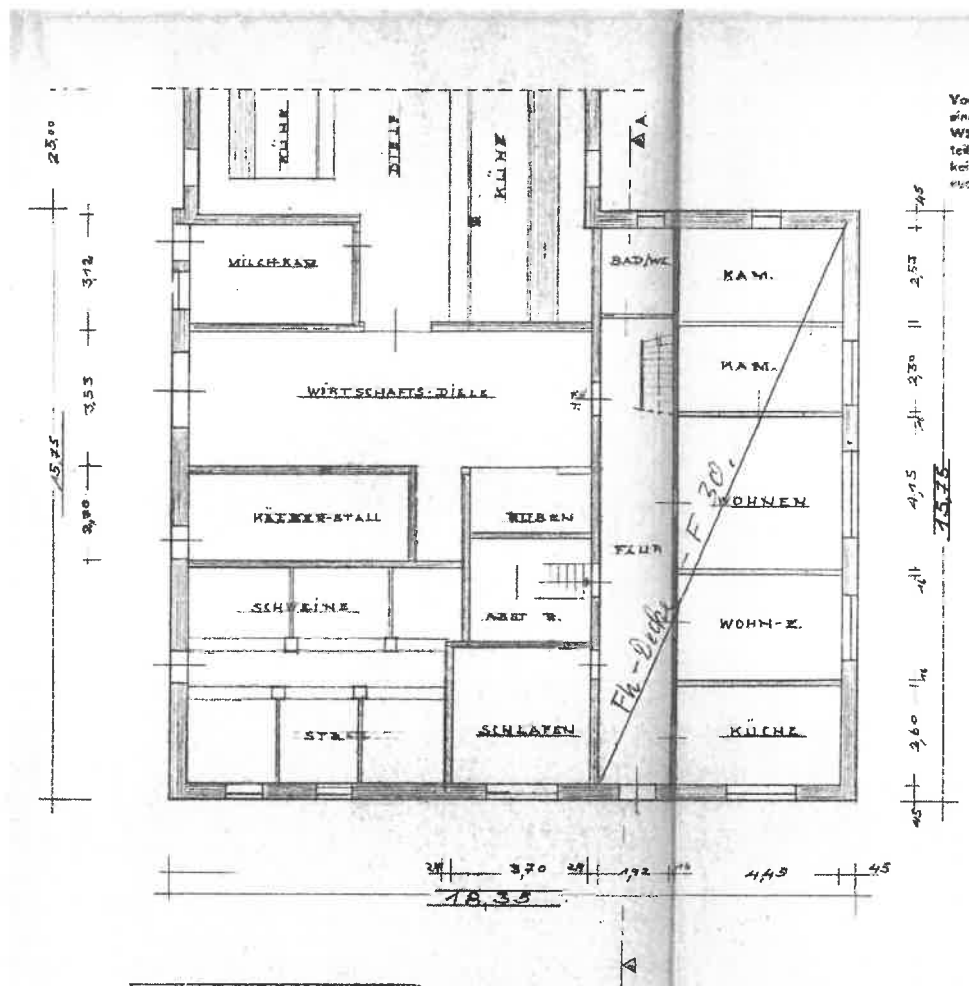
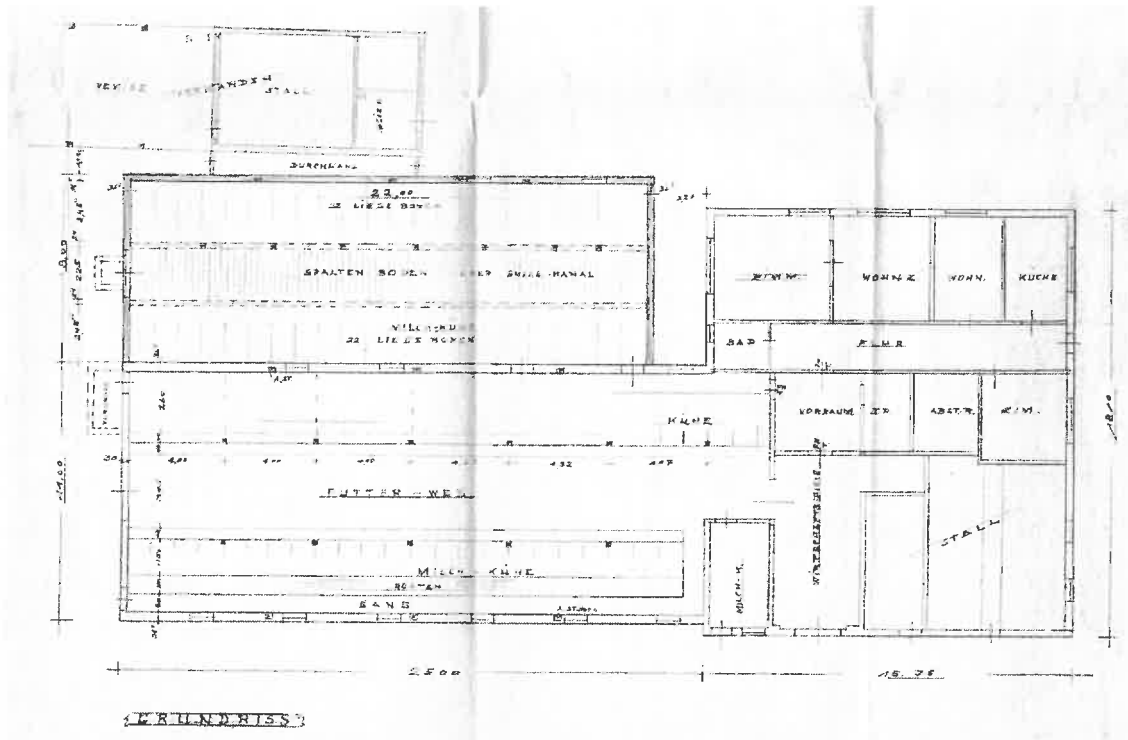
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.62809&lng=8.44772&zoom=14.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01>

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte (verkleinert)

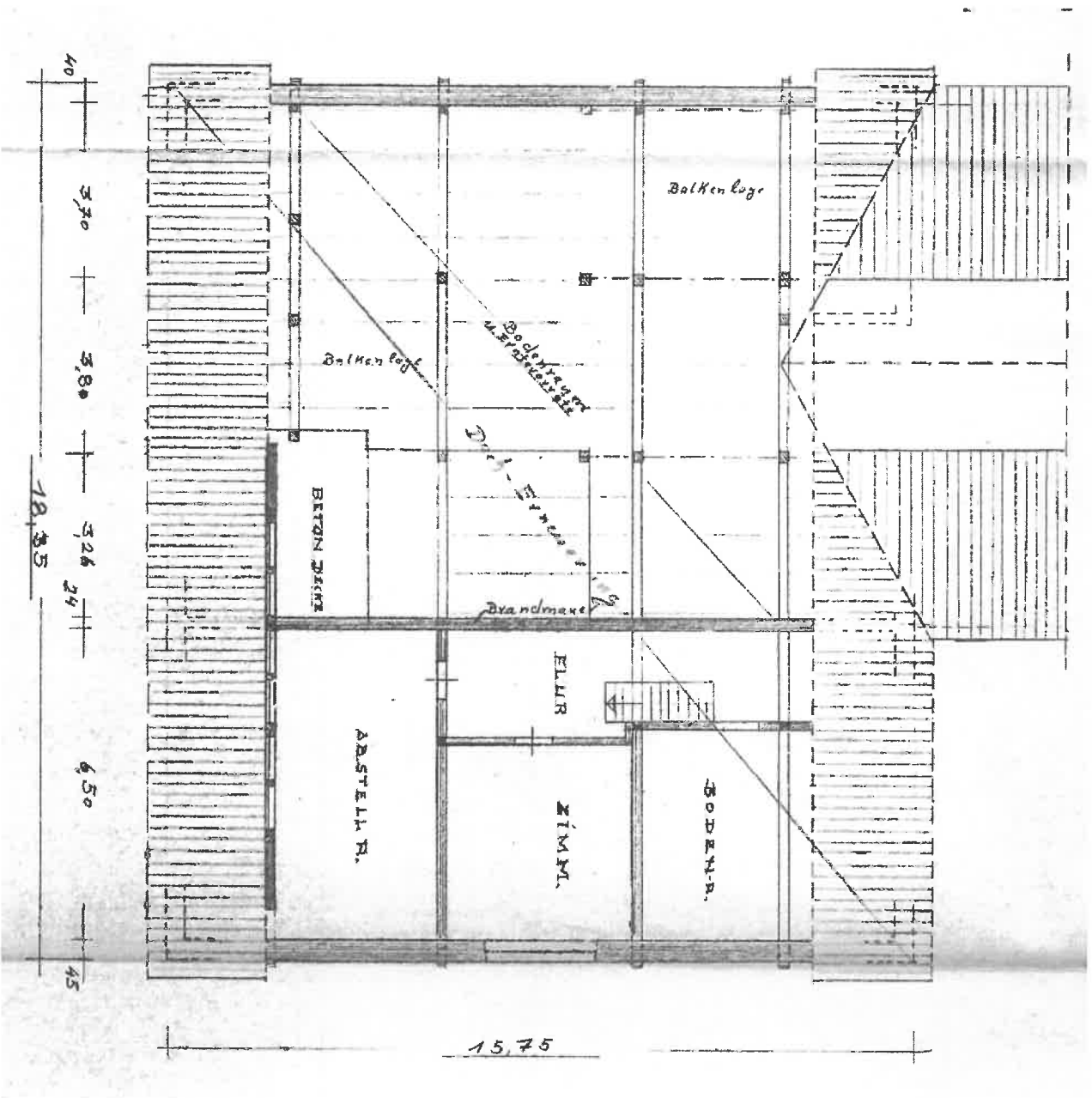


Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke)

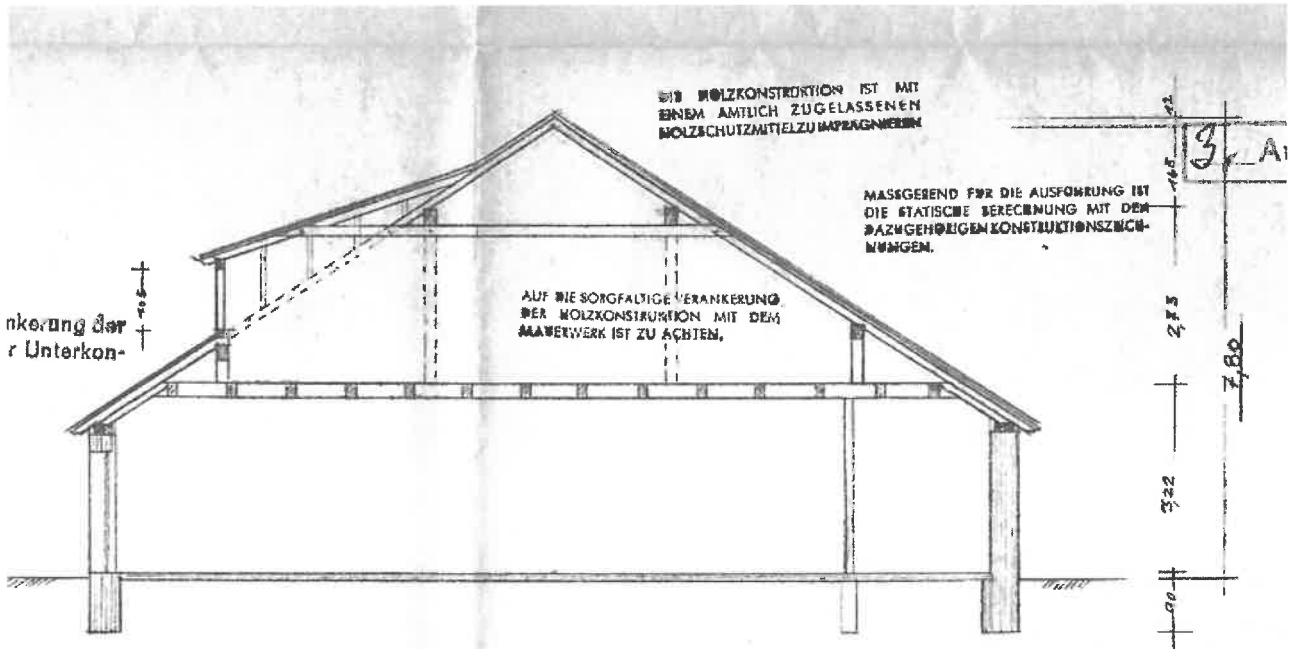
Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



DIE HOLZKONSTRUKTION IST MIT EINEM AMTLICH ZUGELASSENEN HOLZSCHUTZMITTELZUMPRÄGNIEREN

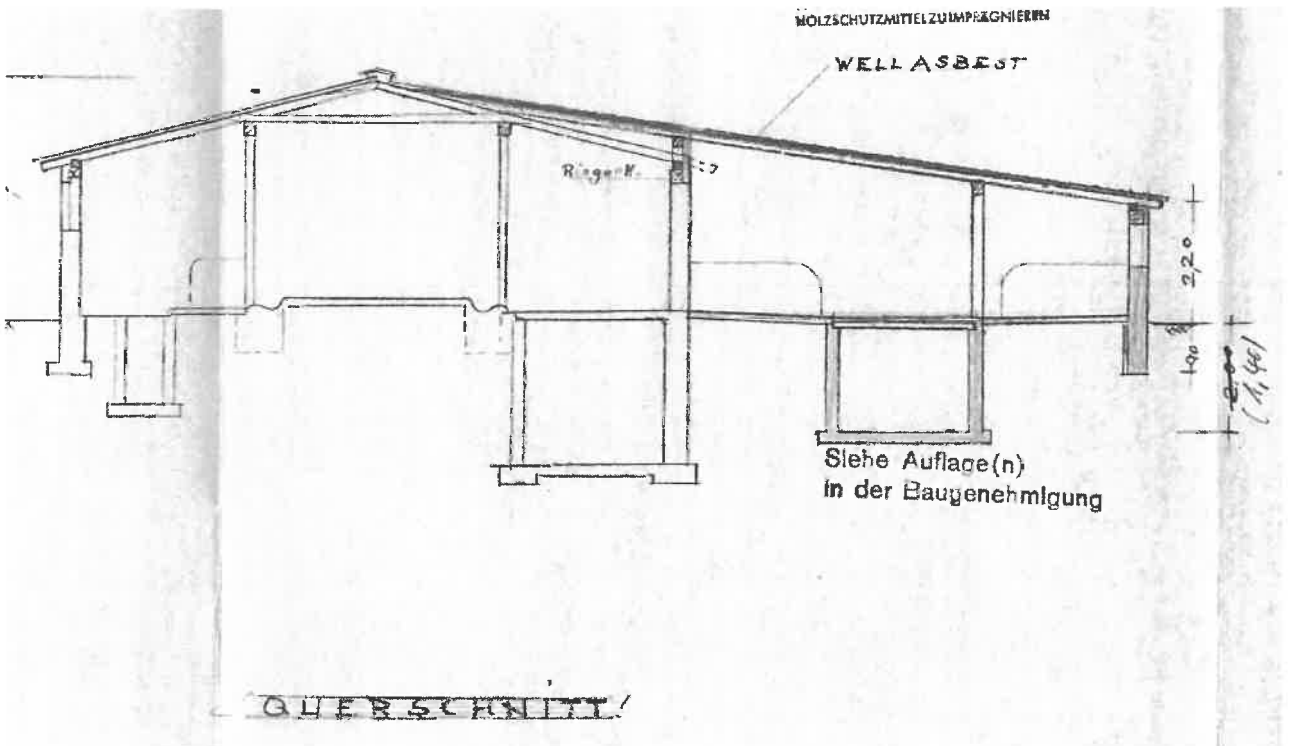
MASSGEBEND FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIE STATISCHE BERECHNUNG MIT DEN DAZUGEHÖRIGEN KONSTRUKTIONSSCHNITTEN.

AUF DIE SORGFÄLTIGE VERANKERUNG DER HOLZKONSTRUKTION MIT DEM MAUERWERK IST ZU ACHTEN,

Verankerung der Unterkon-

QUERSCHNITT A-A

Bauaufsichtlich genehmigt
Bauschein Nr. 16



HOLZSCHUTZMITTELZUMPRÄGNIEREN

WELLASBEST

Rügelb.

Siehe Auflage(n) in der Baugenehmigung

QUERSCHNITT B-B

Anlage 8:

Fotos

Bild 1-9:

Außenansichten Wohnhaus mit Diele







Bild 10-24: Nebengebäude











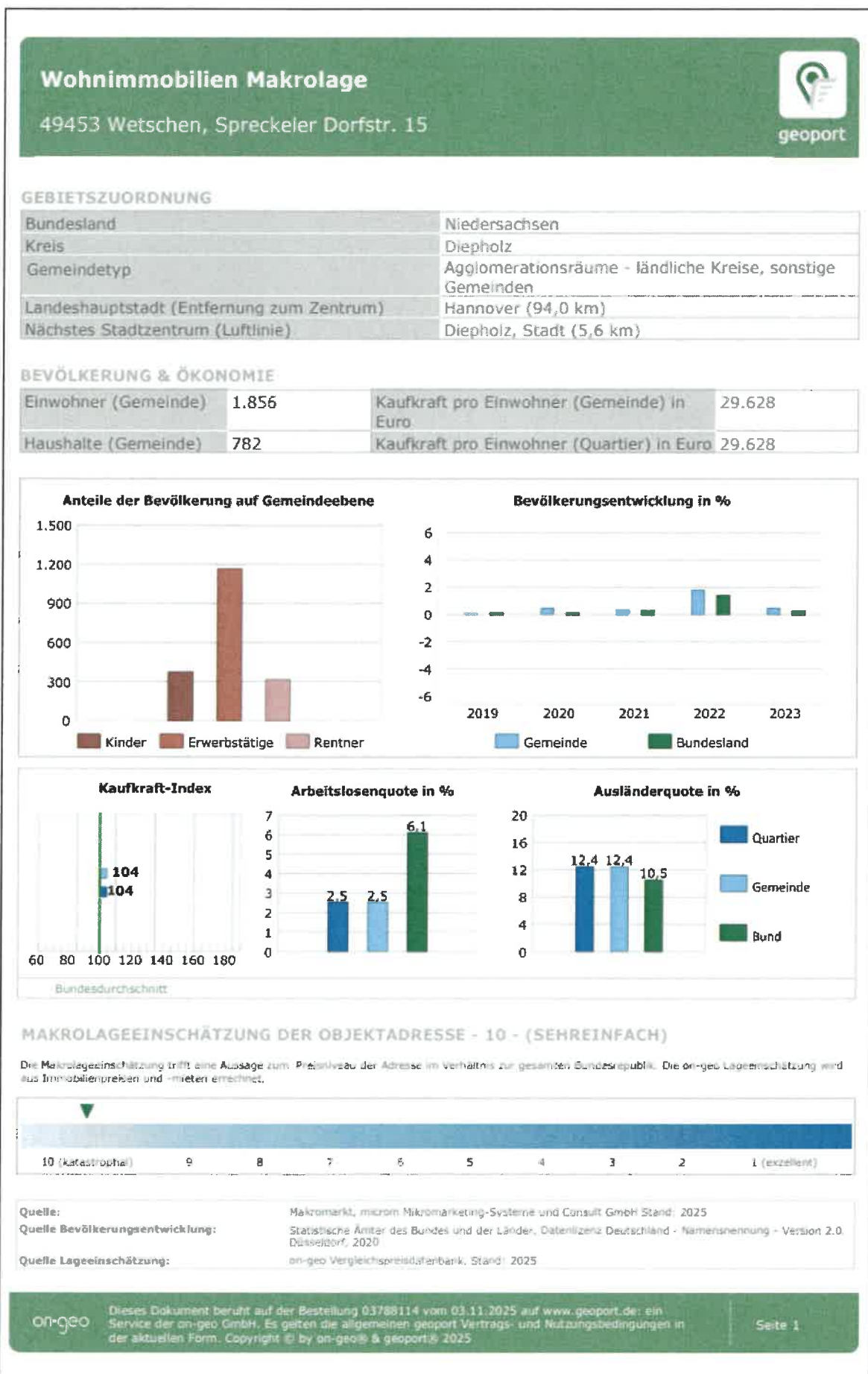


Bild 25-29: Landwirtschaftliche Nutzfläche





Anlage 9: Informationen zur Lagequalität der Objektadresse



Wohnimmobilien Mikrolage

49453 Wetschen, Spreckeler Dorfstr. 15



MIKROLAGE

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lohne/Dinklage (19,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Diepholz (5,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (47,5 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (52,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,7 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(5,4 km)
Zahnarzt	(3,2 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(3,2 km)
LEH Discounter	(3,0 km)
EKZ	(25,0 km)
Kindergarten	(3,1 km)
Grundschule	(1,5 km)
Realschule	(6,2 km)
Hauptschule	(21,5 km)
Gesamtschule	(42,2 km)
Gymnasium	(14,5 km)
DB Bahnhof	(5,3 km)
DB Bahnhof ICE	(46,9 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.

