

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

Im Kamp 29 in 49205 Hasbergen

Geschäftsnummer 28 K 6/24

zum **Wertermittlungstichtag 07.08.2024**



Verkehrswert

355.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundfünfzigtausend 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.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Hasbergen
Blatt	3634
Gemarkung	Lechtingen
Flur	4
Flurstück	177/24
Grundstücksgröße	793 m ²



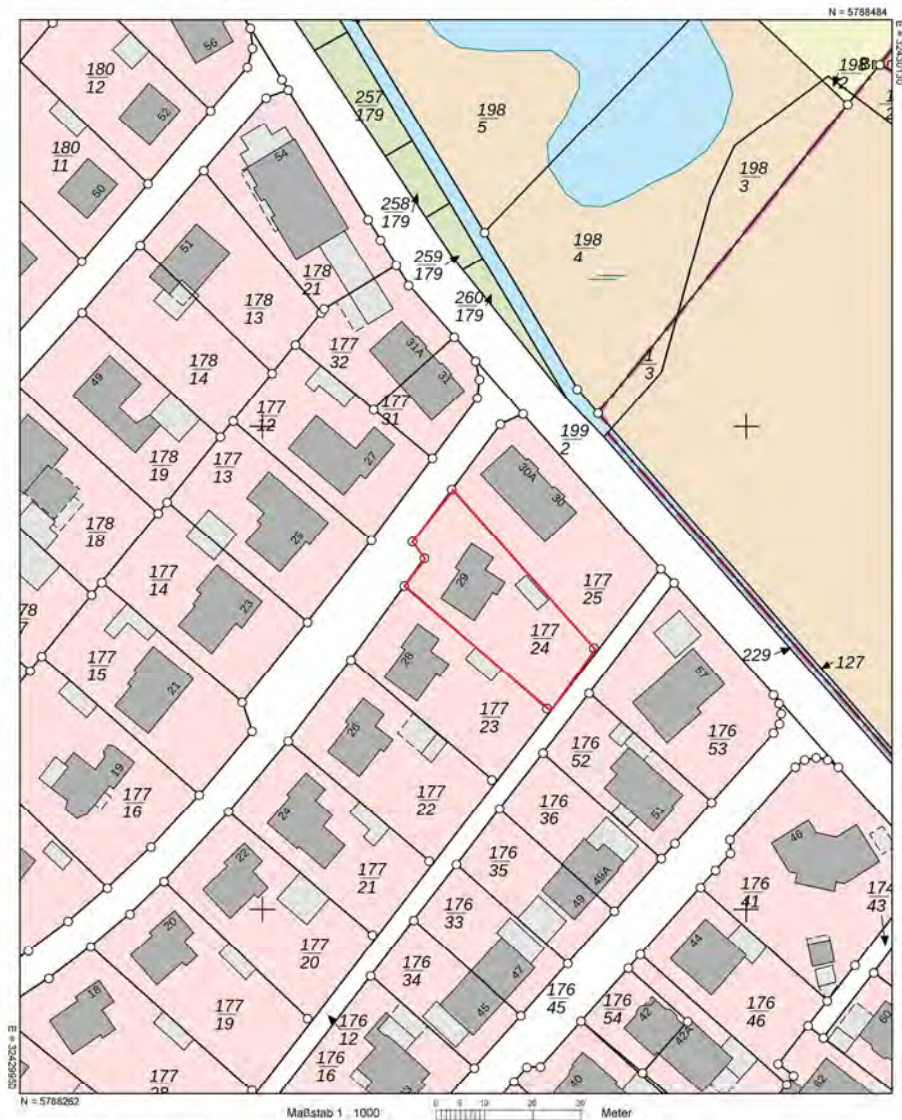
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hasbergen
Gemarkung: Hasbergen
Flur: 4 Flurstück: 177 / 24

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 29.07.2024



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 27.07.2024

Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20240729_85132

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km östlich des Ortskerns von Hasbergen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Hasbergen verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Osnabrück befinden.

Hasbergen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A30 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 3,6 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Hellern'. Die Bushaltestelle 'Wiesenstraße' 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, ortseigenen Bahnhof 'Hasbergen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 23 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage mit Abstellraum auf einem 793 m² großen Eigentumsgrundstück. Das Ursprungsbaujahr des zu bewertenden Wohngebäudes ist Angabe gemäß ca. 1954. Aus dem Jahr 1969 liegt eine Baugenehmigung für eine Erweiterung des Wohnhauses vor. Augenscheinlich ist diese jedoch nie umgesetzt worden.

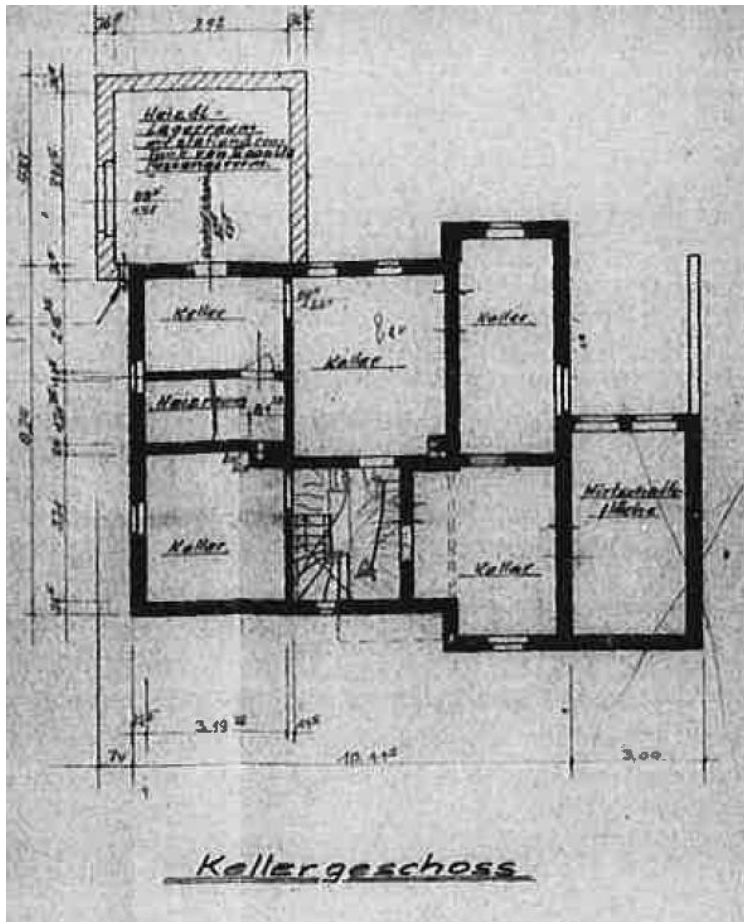
Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Nordwest Seite. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine Treppenanlage.

Im Erdgeschoss sind laut Ortsbegehung auf einer Wohnfläche von rd. 84 m² ein Flur, eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, ein Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum untergebracht.

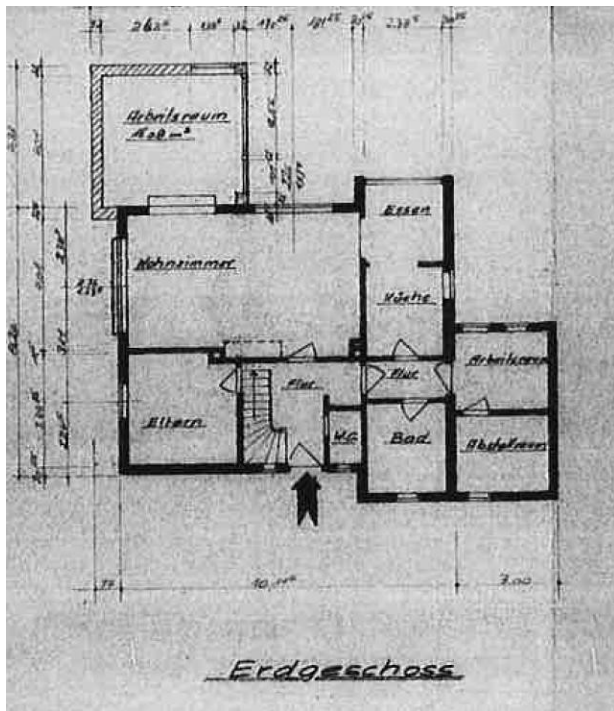
Im Dachgeschoss befinden sich laut Ortsbegehung auf rd. 41 m² zwei Schlafzimmer, ein Flur und ein Duschbad.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über eine Gaszentralheizung.

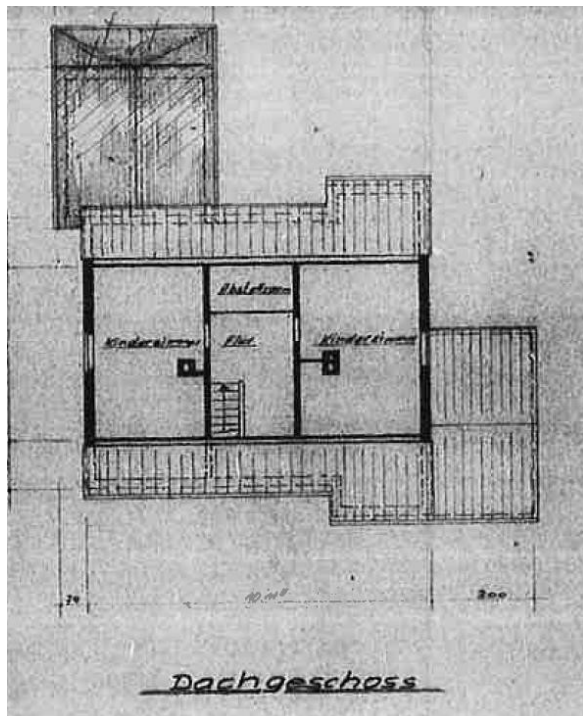
Gebäudegrundrisse, -schnitt und -ansichten



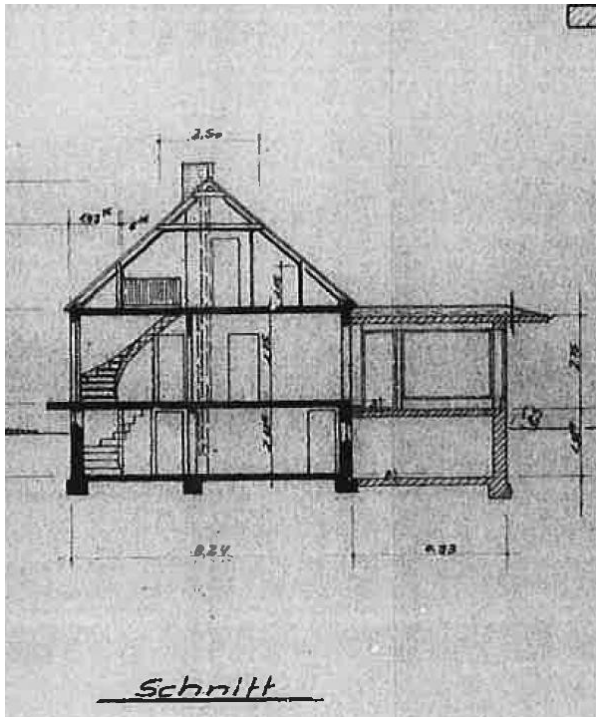
KG - unmaßstäblich



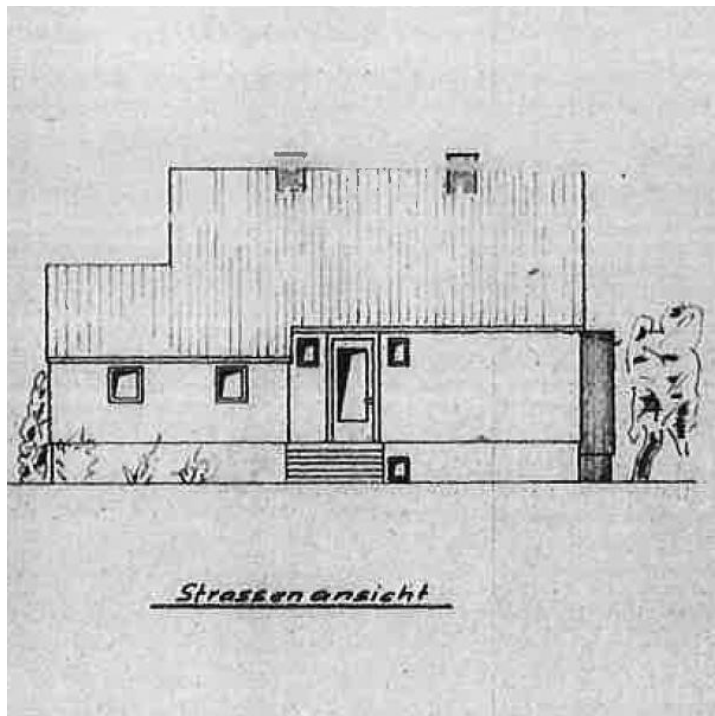
EG - unmaßstäblich



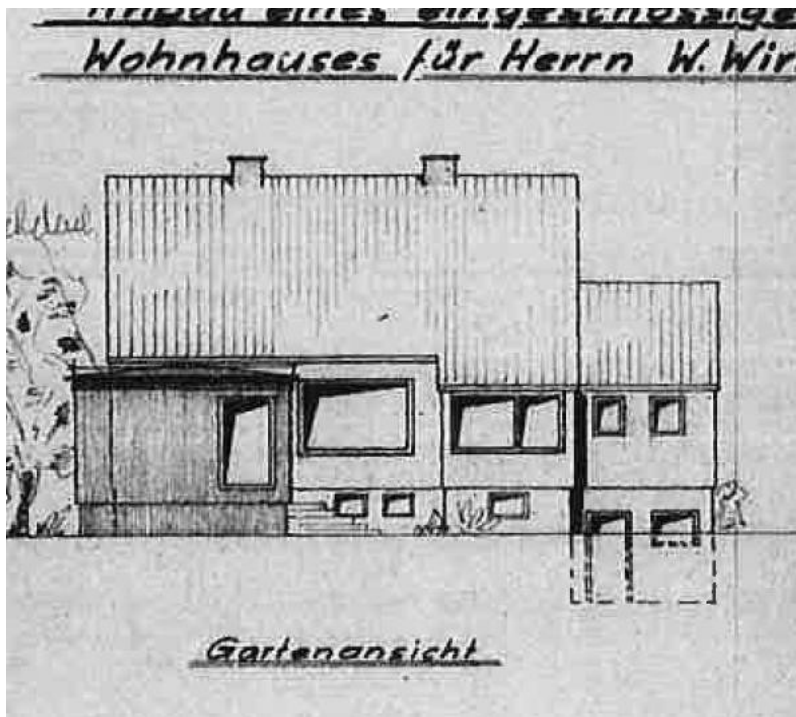
DG - unmaßstäblich



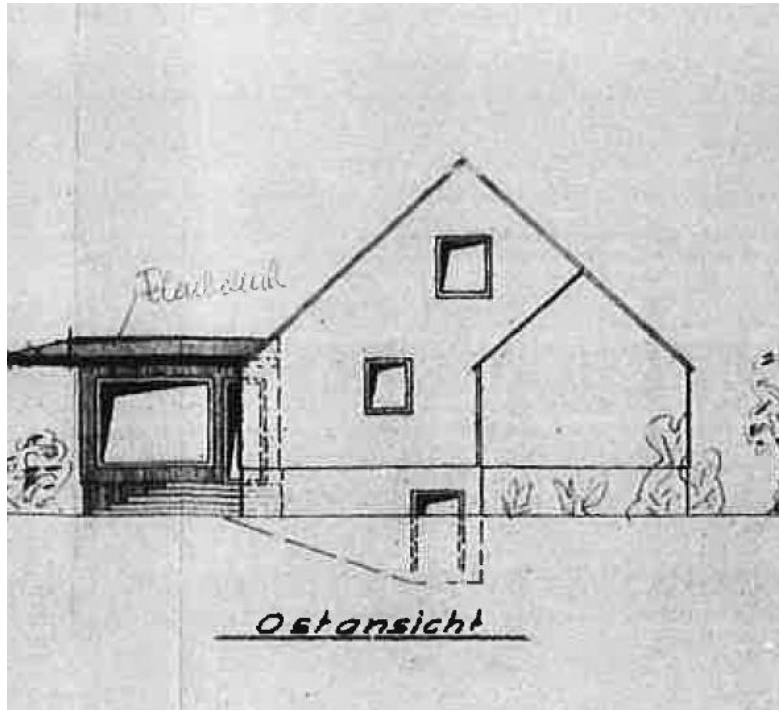
Schnitt - unmaßstäblich



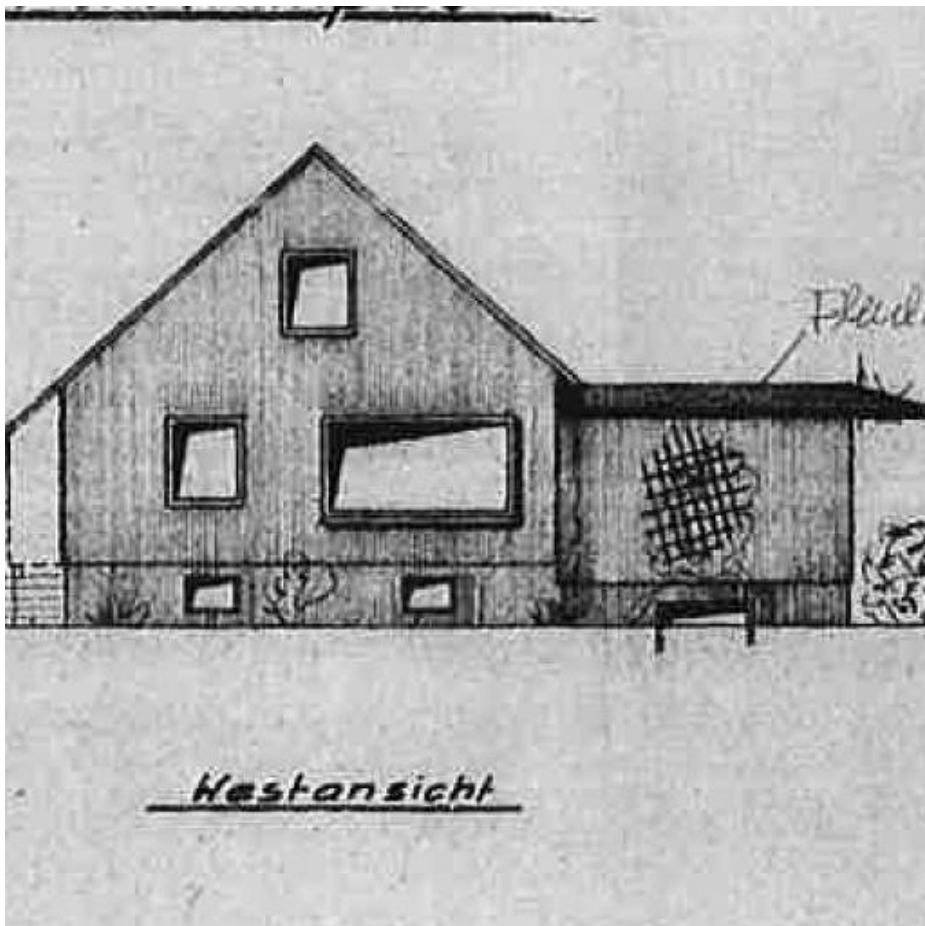
Straßenansicht - unmaßstäblich



Gartenansicht – unmaßstäblich



Ostansicht – unmaßstäblich



Westansicht - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus
wirtschaftliches Baujahr	1988
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	umfassend modernisiert
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	ja
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Stahlbetondecken
Fassadenart	Putzfassade mit Anstrich, Giebelseite Südwest Klinker
Fassadensockel	Sichtmauerwerk
Fassadendämmung	tlw. erfolgt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	vorhanden
Dachgauben	keine
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	Wintergarten

Ausbau

Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.)
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	nicht vorhanden
Innenwandbeläge	verputzt und gestrichen
Bodenbeläge	Fliesen, großformatig, Holz-Laminat
Deckenbeläge	verputzt und gestrichen
Innentreppen – Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen - Belag	Holz
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Metall

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	2 Bäder, 1 Gäste-WC
Sanitärausstattung	EG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschbecken mit Waschtisch, Installationen unter Putz DG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Dusche, Waschbecken mit Waschtisch, Installationen unter Putz
Elektroverteilung / -absicherung	Kippsicherungen mit vereinzelt Drehsicherungen
Beleuchtung	Pendelleuchten
Heizungsanlage	Gaszentralheizung, Brennwerttechnik
Wärmeverteilung	Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	keine
Untergeordnete Nebenanlagen	Hühnerstall

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Südosten
Anzahl Außenstellplätze	0
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, mittlerer Umfang
	Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Maschendrahtzaun
	Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Gas
	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telefon

4. Vermietungssituation

Das Objekt wird augenscheinlich eigengenutzt.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Garage in Hasbergen.

Die Wohnlage kann mit leicht überdurchschnittlich und die infrastrukturelle Lage mit durchschnittlich beurteilt werden.

Die Grundstückseigenschaften werden mit durchschnittlich beurteilt. Es bestehen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Der Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. Es liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes wird als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist als gut zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Außenanlagen



Garage



Garage



Zufahrt Garage



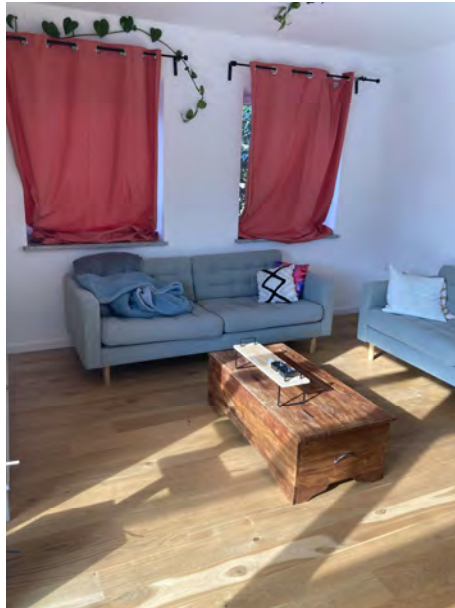
Im Kamp in Richtung Südwesten



Hauseingang



EG Flur



EG Wohnzimmer



EG Zugang zum Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



WG Wohnzimmer Ofen



EG Fenster



EG Bodenbeläge



EG Küche



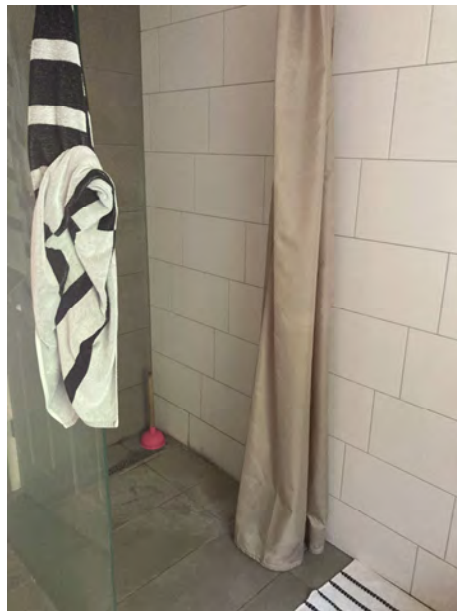
EG Küche



EG Küche



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer



EG Badezimmer



EG Arbeitszimmer



Elektroverteilung



Keller



Keller Sicherungskasten



Keller



Keller



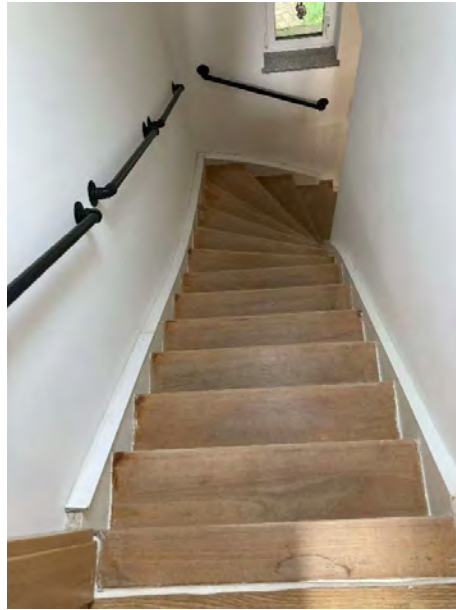
Keller



Keller Heizungsanlage



Kellerfenster



DG Treppenaufgang



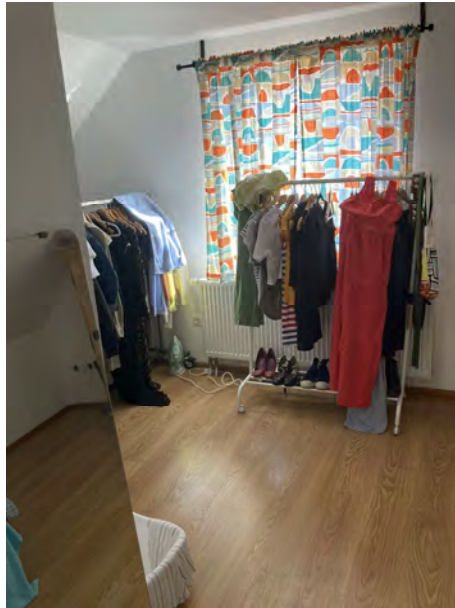
DG Zimmer



DG Zimmer



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



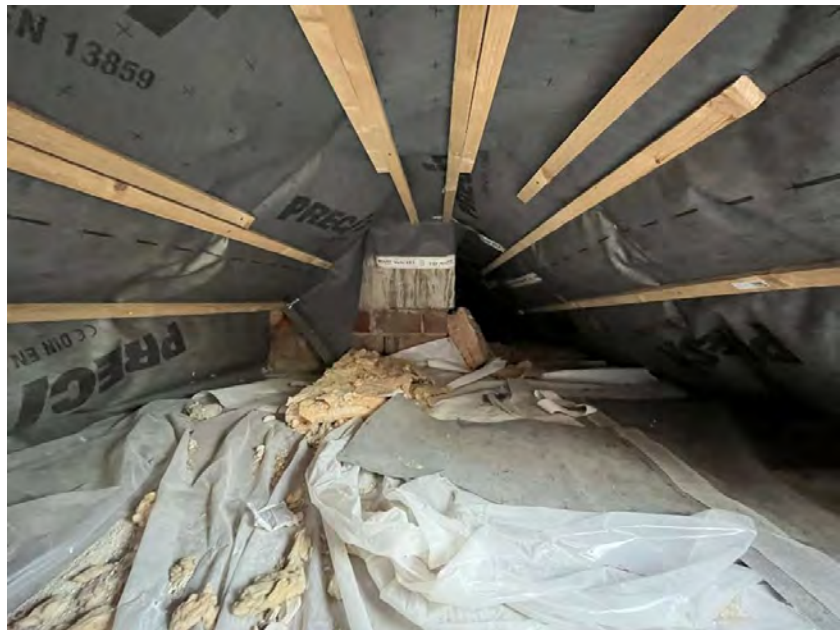
DG Badezimmer



DG Fenster



DG Schlafzimmer



Spitzboden



Spitzboden Fenster



fehlende Schalter



fehlender Anschluss Fallrohr



mangelhafte Verputzung Fensterlaibung