

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff, MRICS

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](mailto:info@khib.de)

[www.khib.de](http://www.khib.de)

## Zusammenfassung

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

**Am Mühlenbach 8 in 49152 Bad Essen**

Geschäftsnummer 28 K 6/25

zum **Wertermittlungsstichtag 27.01.2026**



**Verkehrswert**

**480.000 €**

(in Worten: Vierhundertachtzigtausend 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	Wittlage
Blatt	743
Gemarkung	Wittlage
Flur	6
Flurstück	354
Grundstücksgröße	974 m <sup>2</sup>



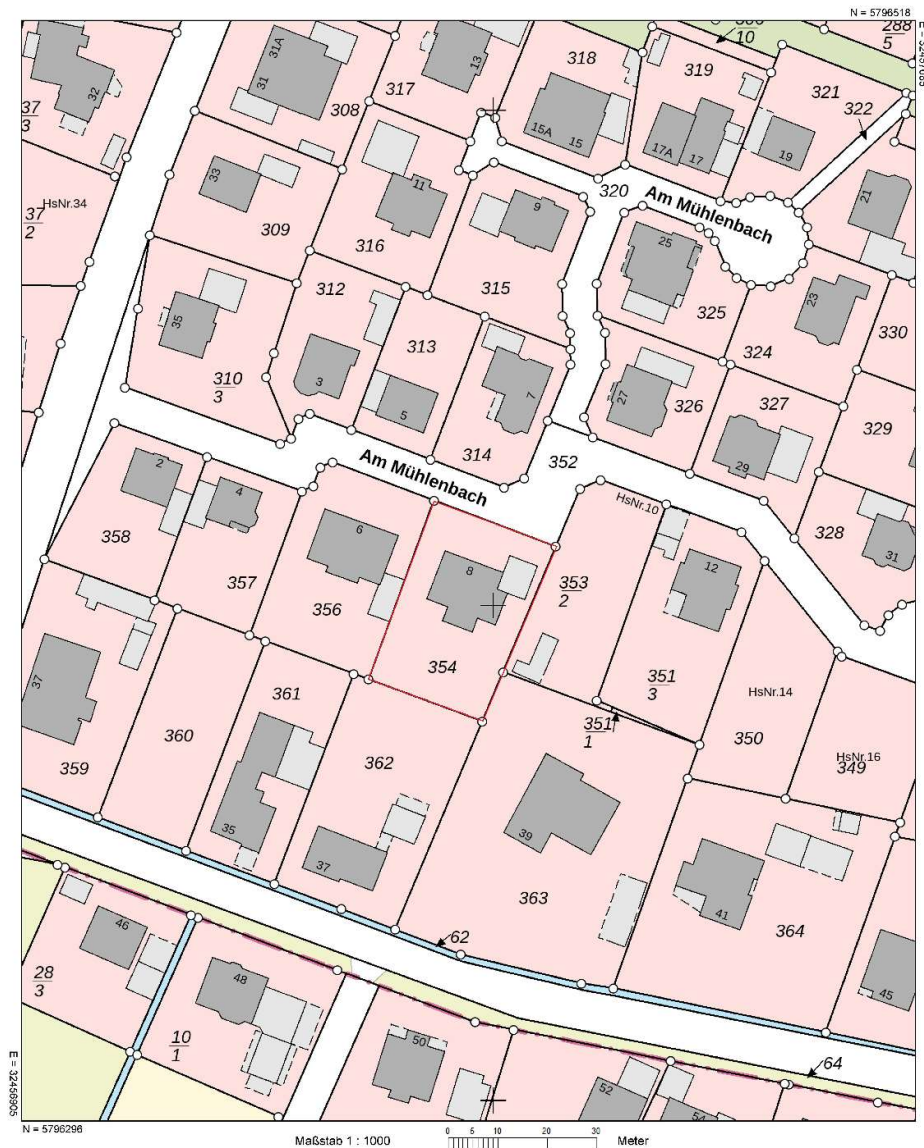
## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Essen  
Gemarkung: Wittlage  
Flur: 6 Flurstück: 354

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 14.01.2026



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 14.01.2026  
Mercatorstr. 4 u. 6  
49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:**  
  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**Zeichen:** 20260114\_118689

Bei einer Verwertung für nichteigene 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 im Ortsteil Wittlage, ca. 2 km östlich (Luftlinie) des Ortskerns von Bad Essen. Die unmittelbare Wohnumgebung ist durch eine ruhige, ländlich geprägte Siedlungsstruktur charakterisiert. In fußläufiger bzw. kurzräumiger Erreichbarkeit befindet sich ein Netto Marken-Discount (ca. 700 m Luftlinie westlich); weitere Lebensmittelmärkte – darunter EDEKA und Lidl – sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar, sodass der periodische Bedarf insgesamt als gedeckt gilt. Darüber hinaus sind im Bereich des Ortskerns sowie im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts mehrere Gastronomie- und Caf ebetriebe ansässig, die das Angebot in der Nahversorgung ergänzen.

Bad Essen verfügt über alle gängigen Schularten: Im Ortskern sind eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium vorhanden, sodass eine wohnortnahe Beschulung von der Primarstufe bis zum Abitur gewährleistet ist. Die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gesichert; im Ortskern befindet sich eine Hausarztpraxis mit Sprechstunden an fünf Werktagen. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern – dem Mittellandkanal sowie der Hunte – bestehen gute Naherholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld der Immobilie; die naturnahe Lage im Wiehengebirgsvorland bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Rad- und Wandertouren.

Bad Essen ist über Kreis- und Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B 65, B 51 und B 218 an das  berortliche Straßennetz angeschlossen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur A 30 (AS Melle-West) liegt allerdings erst ca. 18 km südlich (Straßenentfernung), was die Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachse einschränkt. Im Bereich des ÖPNV befinden sich in fußläufiger Nähe zum Bewertungsobjekt mehrere Bushaltestellen, über die Busverbindungen zu den umliegenden Ortschaften bestehen. Da Bad Essen über keinen eigenen regulär nutzbaren Personenbahnhof verfügt, erfolgt die Anbindung an den Schienenverkehr über den Bahnhof Bohmte mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof Osnabrück Hbf sowie rd. 51 km zum internationalen Flughafen Münster/Osnabrück (FMO).

## 3. Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage in eingeschossiger Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde im Jahr 2012 errichtet und dient ausschließlich Wohnzwecken. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

### Baubeschreibung

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Gründung erfolgte auf einer Stahlbetonbodenplatte. Geschossdecke ist als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Dachkonstruktion ist als Holzkonstruktion (Sparrendach) ausgeführt. Insgesamt befindet sich die Konstruktion in einem ordnungsgem en Zustand ohne erkennbare Schäden im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen. Die Dachflächen zeigen leichte witterungsbedingte Verschmutzungen sowie geringfügigen biologischen Bewuchs im Traufbereich. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Metall (vermutlich Zink).

Die Außenwände sind als verputzte W rmed mmverbundfassade ausgeführt. An mehreren Fassadenflächen, insbesondere an stärker bewitterten Bereichen sowie am Garagenbauk rper, sind Verschmutzungen und Algenbewuchs erkennbar. Konstruktive Schäden wie Risse oder Abplatzungen wurden nicht festgestellt. Die Fassade ist technisch intakt, weist jedoch einen mittelfristigen Instandhaltungsbedarf hinsichtlich Reinigung und Neuanstrich auf.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt und entsprechen einem zeitgemäßen energetischen Standard. Rollläden sind vorhanden. Die Außentüren bestehen aus Kunststoff- bzw. Metallelementen. Insgesamt befinden sich Fenster und Außentüren in einem guten und funktionsfähigen Zustand.

Der Innenausbau ist modern und einheitlich ausgeführt. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gestrichen. Als Bodenbeläge wurden überwiegend großformatige Fliesen verwendet. Die Innentüren entsprechen dem üblichen Wohnstandard und weisen Beschädigungen (Kratzer, abgeplatzte Stellen, insbesondere an den Zargen) auf.

Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage (Erdwärme). Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Ergänzend ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht einem modernen Standard mit zeitgemäßer Absicherung. Die haustechnischen Anlagen befinden sich insgesamt in einem funktionsfähigen und dem Baualter entsprechenden Zustand.

Die Außenanlagen umfassen gepflasterte Zuwegungen und Hofflächen sowie eine Terrasse, die teilweise überdacht ist. Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt. Insgesamt befinden sich die Außenanlagen in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt



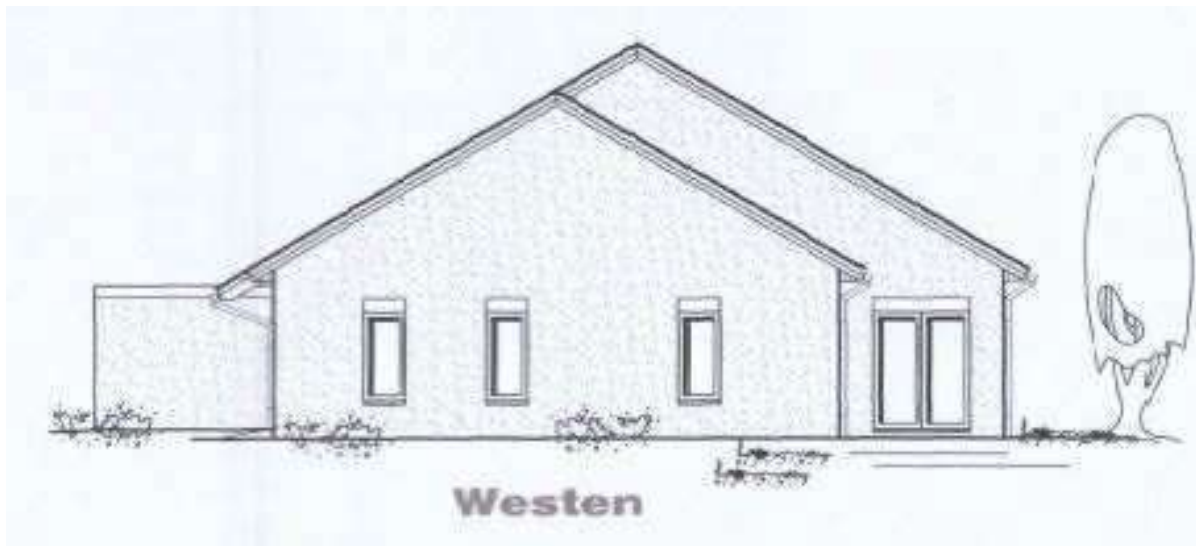
Ansicht Norden



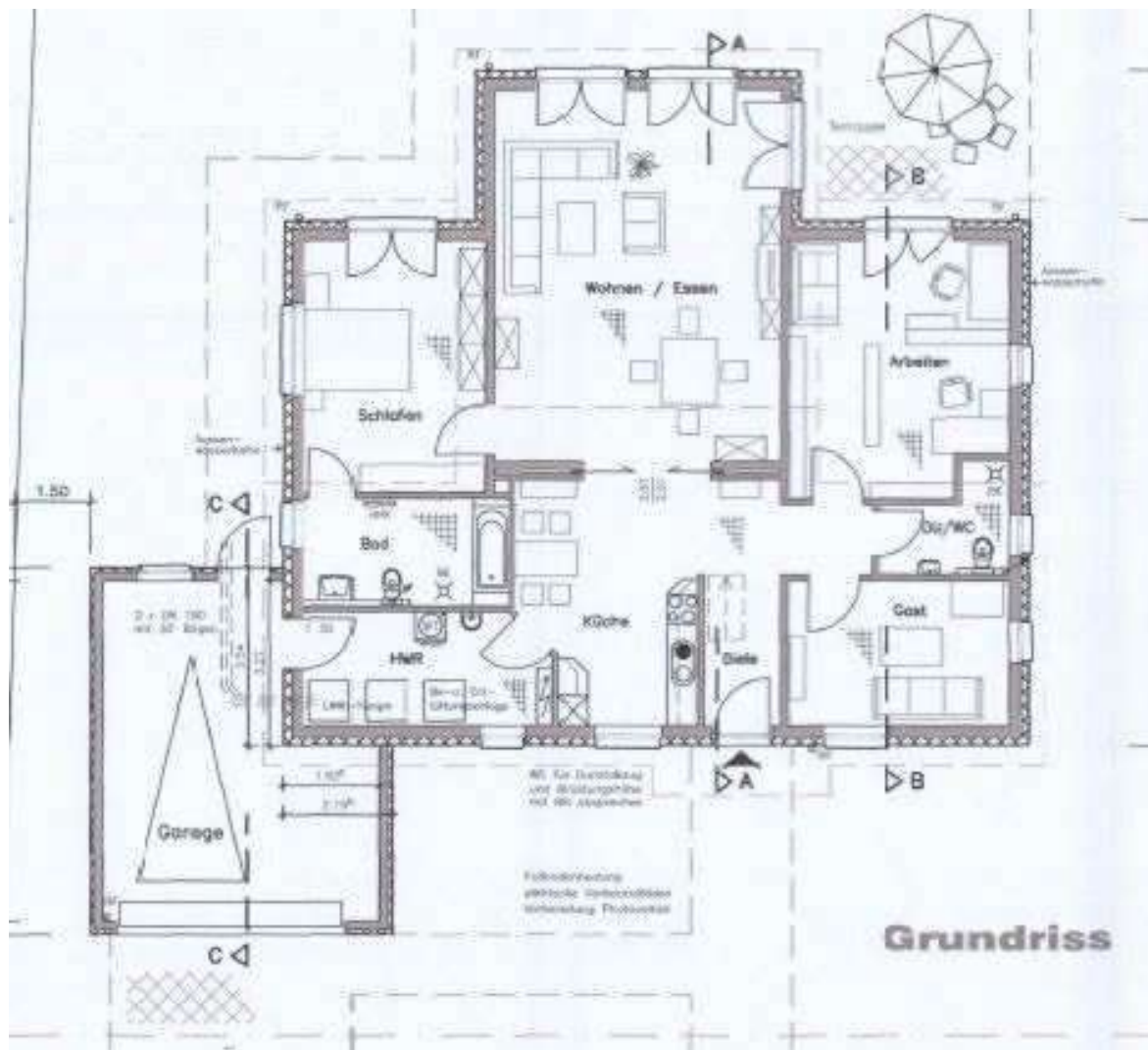
Ansicht Osten



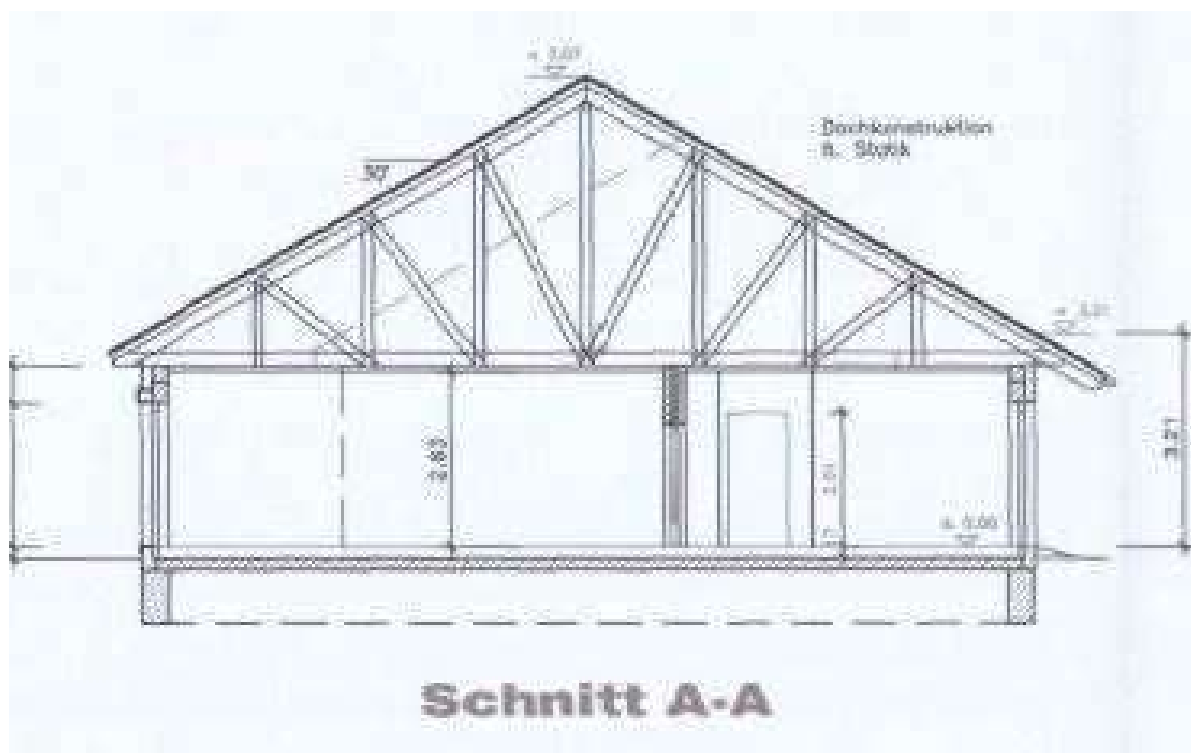
Ansicht Süden



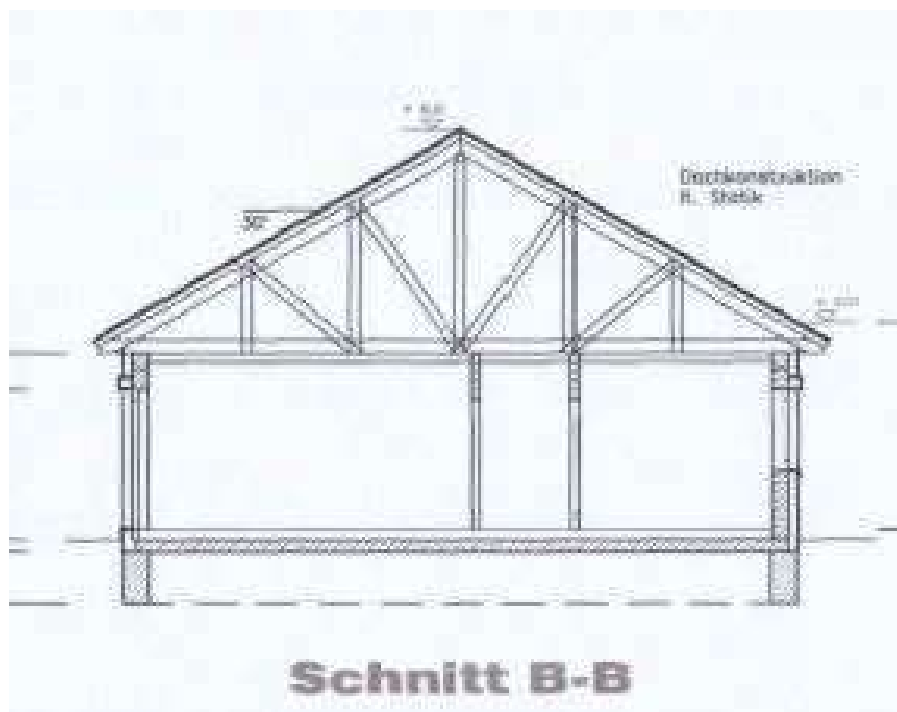
Ansicht Westen



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt A-A



Schnitt B-B

#### 4. Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt.

5. Fotodokumentation



Ansicht Norden



Ansicht Norden



Ansicht Nord West



Ansicht Osten



Ansicht Süden Garage



Ansicht Süden



Ansicht Süd Westen



Außenanlagen



Flur



Küche



Hauswirtschaftsraum



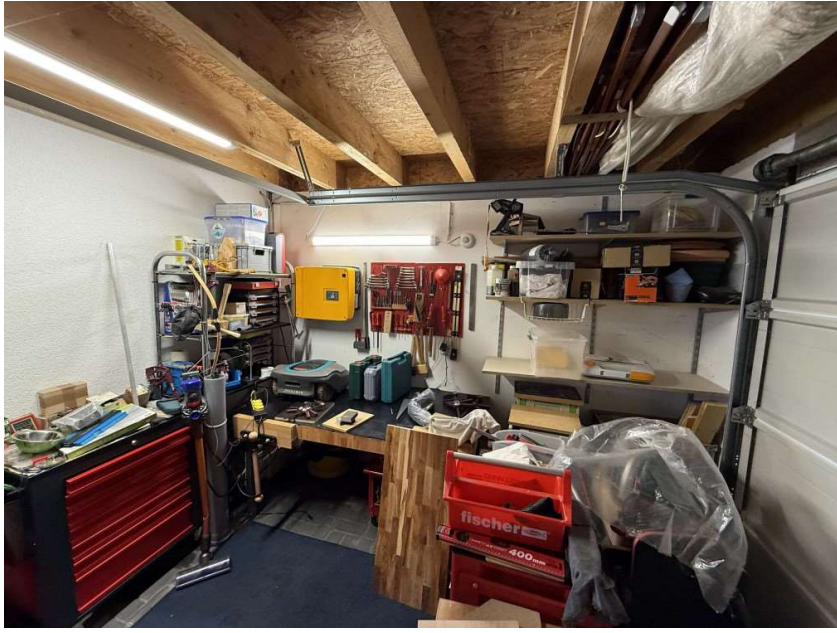
Sicherungskasten



Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung



Heizungsanlage (Erdwärmepumpe)



Garage



Garage



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer



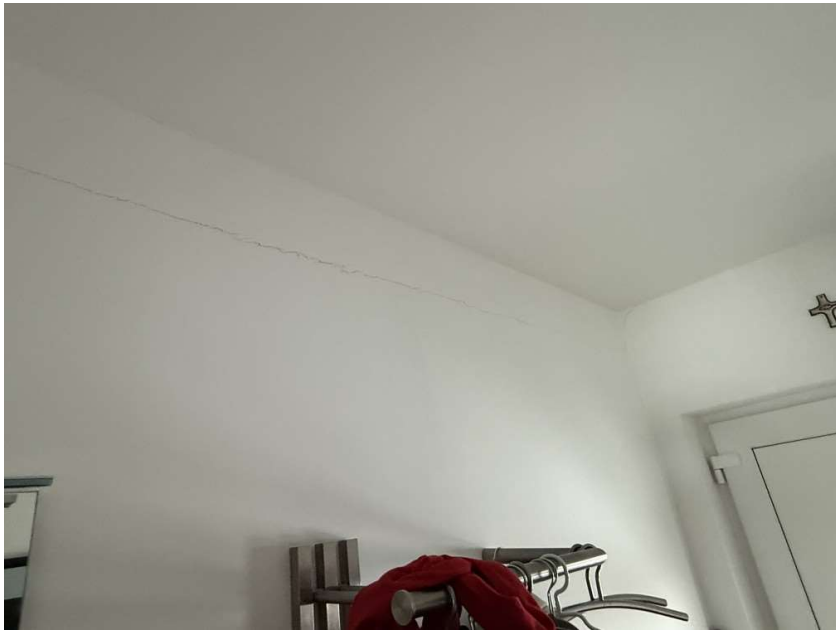
Dachgeschoss



schadhafte Türblätter



schadhafte Türzargen



Risse Wandflächen



Am Mühlenbach in Richtung Westen