

Dipl.-Ing. Sophia Döbbeling
Immobiliengutachter CIS HypZert F

Lengericher Landstraße 19 b
49078 Osnabrück
T: 0541 – 406 70 44

info@khib.de
www.khib.de

Zusammenfassung

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über die Eigentumswohnungen
mit der Anschrift

Hollager Straße 177 in 49134 Wallenhorst

Geschäftsnummern 28 K 9/25 und 28 K 10/25

zum **Wertermittlungsstichtag 15.07.2025**



Verkehrswert

WEG B 1. OG: 102.000 € (in Worten: Einhundertundzweitausend Euro)

WEG C DG: 70.000 € (in Worten: Siebzigtausend 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 WEG B 1. Obergeschoss

Amtsgericht Osnabrück
Grundbuch Hollage
Blatt 1235
Gemarkung Hollage
Flur 16
Flurstück 6/20
Grundstücksgröße 1.946 m²
Grundstücksgröße, anteilig 808 m²



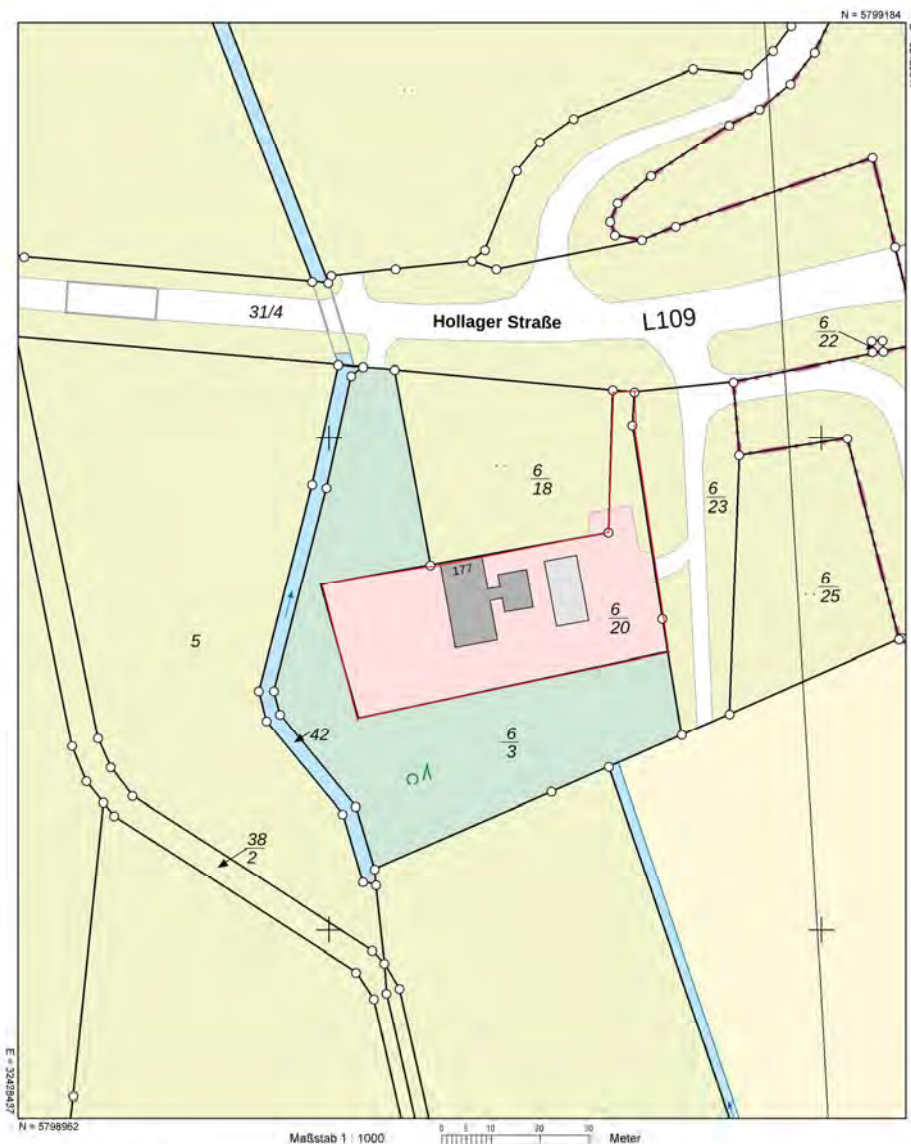
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wallenhorst
Gemarkung: Hollage
Flur: 16 Flurstück: 6 / 20

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 24.06.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 21.06.2025
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20250624_105950

Bei einer Verwertung für nichtgeneue 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 'Hollage', ca. 4,5 km westlich des Ortskerns von Wallenhorst im Außenbereich der Gemeinde. In einem Umkreis von ca. 4,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wallenhorst bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Mittellandkanal', 'Hase') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Wallenhorst 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. 5,3 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Hafen'. Wallenhorst verfügt über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Bushaltestellen sind zwar innerhalb des Gemeindegebiets vorhanden, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereits über die ca. 400 m (Straßendistanz) entfernte und in Lotte gelegene Bushaltestelle 'Ortsausgang' sowie den sich ebenfalls dort befindenden und rd. 700 m (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Halen' mit Regionalzugesbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

Die Mikrolage kann mit leicht unterdurchschnittlich für einen Regionalstandort bewertet werden.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung gelegen im 1. Obergeschoss eines 2-geschossigen Dreifamilienhauses (im Aufteilungsplan mit B gekennzeichnet, ehemaliges Herrenhaus, Burg Dörenburg, unterkellert, EG, 1.OG, DG, insgesamt 3 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss. Des Weiteren gehört ein Kellerraum (im Aufteilungsplan mit B gekennzeichnet) sowie die Nutzung eines Pkw-Stellplatzes im Garagengebäude (im Aufteilungsplan mit B gekennzeichnet).

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch auf das 14. Jahrhundert zurückdatiert. Im Jahr 1919 erfolgte ein Umbau, der das ehemalige Burghaus vollständig veränderte. Das wirtschaftliche Baujahr ist 1976. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte 1968.

Die Wohnfläche beträgt rd. 88 m² und verteilt sich auf ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer, einen Flur, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Erschließung der Wohnung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Eigentumswohnung
Baujahr	1976
Denkmalschutz	vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	2
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	ausgebaut

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	vermutlich Steinblöcke
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG 1.OG, DG	scheitrechte Kappendecke Holzbalkendecke
Fassadenart	Putz
Fassadensockel	Putz
Fassadendämmung	Baujahres entsprechend
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	vorhanden
Dachgauben	4 Stück
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	keine

Ausbau

Eingangstür	Massivholztür
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.) tlw. mit Glaseinsatz
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	Außenjalousien, manuell
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, PVC-/ Vinylbelag
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Innentreppen - Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen - Belag	Holz
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Holz

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	1
Sanitärausstattung	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken, Dusche tlw. Aufputzinstallation

Elektroverteilung / -absicherung	Kippsicherungen
Beleuchtung	Pendel- und Anbauleuchten
Heizungsanlage	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung	tlw. Rippenheizkörper, tlw. Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	keine
Untergeordnete Nebengebäude	Garagengebäude

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Süd-Westen
Anzahl Außenstellplätze	4
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	3
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, mittlerer Umfang
	Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	tlw. kleine Mauern
	Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telefon

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar und ansonsten auch nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt, woraus sich ein besonderer Wertabschlag ergeben würde.

Altlasten im Gebäude

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

4. Vermietungssituation

Die Wohnung wird derzeit nicht bewohnt.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist eine rd. 88 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss (3 Wohneinheiten) in der Gemeinde Wallenhorst im Ortsteil Hollage im Außenbereich. Zusätzlich zu der Wohnung ist ein Kellerraum Teil des Sondereigentums. Weiter ist ein Stellplatz (B) im Garagengebäude dieser Einheit zugeordnet.

Die Wohnlage und die infrastrukturelle Lage können innerhalb der Gemeinde als durchschnittlich beurteilt werden.

Der bauliche Zustand des Gebäudes sowie der Ausstattungsstandard der Wohnung sind als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Vermietbarkeit und die Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjekts werden als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit bzw. Verkäuflichkeit wird als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

6. Bestandsangaben WEG C Dachgeschoss

Amtsgericht Osnabrück
Grundbuch Hollage
Blatt 1236
Gemarkung Hollage
Flur 16
Flurstück 6/20
Grundstücksgröße 1.946 m²
Grundstücksgröße, anteilig 331 m²



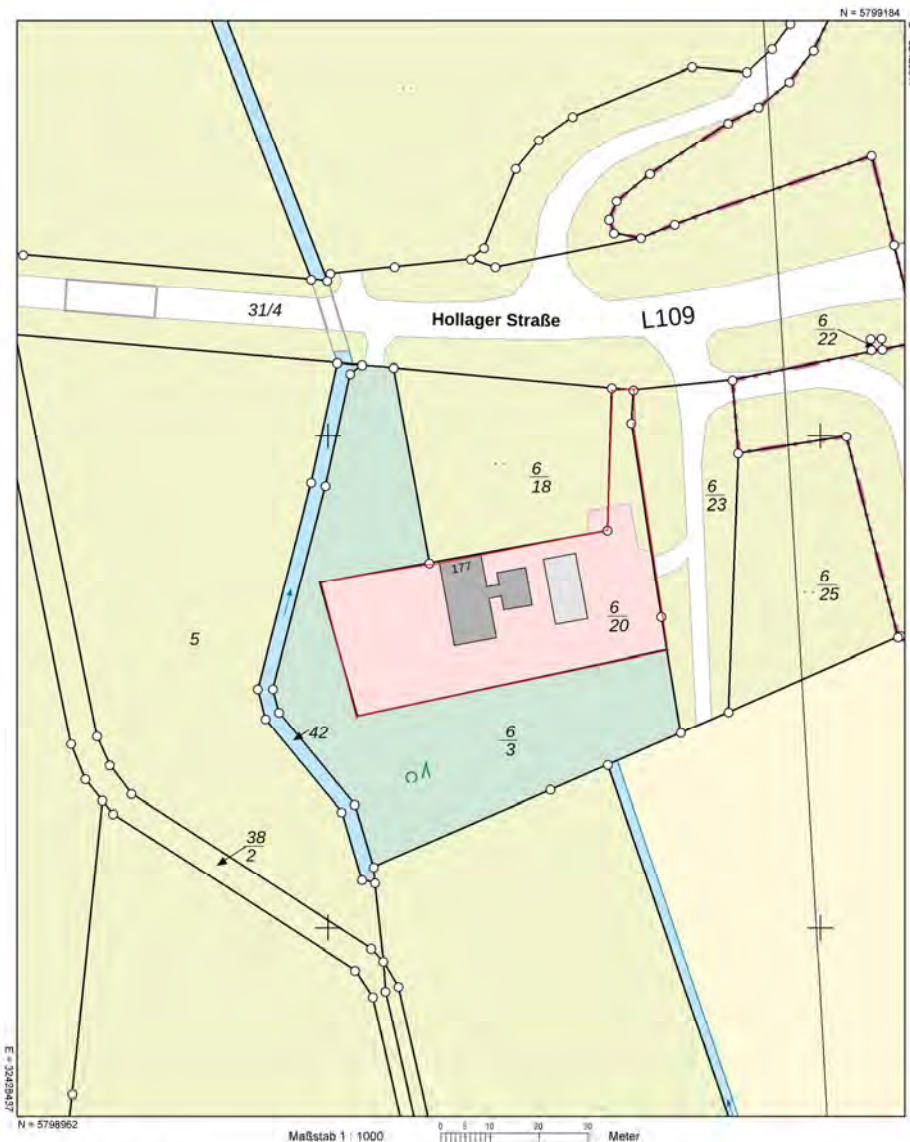
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Wallenhorst
Gemarkung: Hollage
Flur: 16 Flurstück: 6 / 20

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 24.06.2025



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 21.06.2025
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20250624_105950

Bei einer Verwertung für nichtgeneue 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)

7. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Hollage', ca. 4,5 km westlich des Ortskerns von Wallenhorst im Außenbereich der Gemeinde. In einem Umkreis von ca. 4,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wallenhorst bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Mittellandkanal', 'Hase') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Wallenhorst 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. 5,3 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Hafen'. Wallenhorst verfügt über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Bushaltestellen sind zwar innerhalb des Gemeindegebiets vorhanden, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereits über die ca. 400 m (Straßendistanz) entfernte und in Lotte gelegene Bushaltestelle 'Ortsausgang' sowie den sich ebenfalls dort befindenden und rd. 700 m (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Halen' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

Die Mikrolage kann mit leicht unterdurchschnittlich für einen Regionalstandort bewertet werden.

8. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung gelegen im Dachgeschoss eines 2-geschossigen Dreifamilienhauses (im Aufteilungsplan mit C gekennzeichnet, ehemaliges Herrenhaus, Burg Dörenburg, unterkellert, EG, 1.OG, DG, insgesamt 3 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss. Des Weiteren gehört ein Kellerraum (im Aufteilungsplan mit C gekennzeichnet) sowie die Nutzung eines Pkw-Stellplatzes im Garagengebäude (im Aufteilungsplan mit C gekennzeichnet).

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch auf das 14. Jahrhundert zurückdatiert. Im Jahr 1919 erfolgte ein Umbau, der das ehemalige Burghaus vollständig veränderte. Das wirtschaftliche Baujahr ist 1971. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte 1968.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 68 m². Diese verteilt sich auf ein Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Zimmer, einen Flur, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Erschließung der Wohnung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Eigentumswohnung DG in einem Dreifamilienhaus
Baujahr	1974
Denkmalschutz	vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	2
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	ausgebaut

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	vermutlich Steinblöcke
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG 1.OG, DG	scheitrechte Kappendecke Holzbalkendecke
Fassadenart	Putz
Fassadensockel	Putz
Fassadendämmung	Baujahres entsprechend
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	vorhanden
Dachgauben	4 Stück
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	keine

Ausbau

Eingangstür	Massivholztür
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.)
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	nicht vorhanden
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, PVC-/ Vinylbelag
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Innentreppen - Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen - Belag	Holz
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Holz

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	1
Sanitärausstattung	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken, Dusche Aufputzinstallation

Elektroverteilung / -absicherung	Kippsicherungen
Beleuchtung	Pendel- und Anbauleuchten
Heizungsanlage	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung	tlw. Rippenheizkörper, tlw. Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	keine
Untergeordnete Nebengebäude	Garagengebäude

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Süd-Westen
Anzahl Außenstellplätze	4
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	3
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, mittlerer Umfang
	Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	tlw. kleine Mauern
	Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telefon

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar und ansonsten auch nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt, woraus sich ein besonderer Wertabschlag ergeben würde.

Altlasten im Gebäude

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

9. Vermietungssituation

Die Wohnung wird derzeit nicht bewohnt.

10. Zusammenfassende Beurteilung

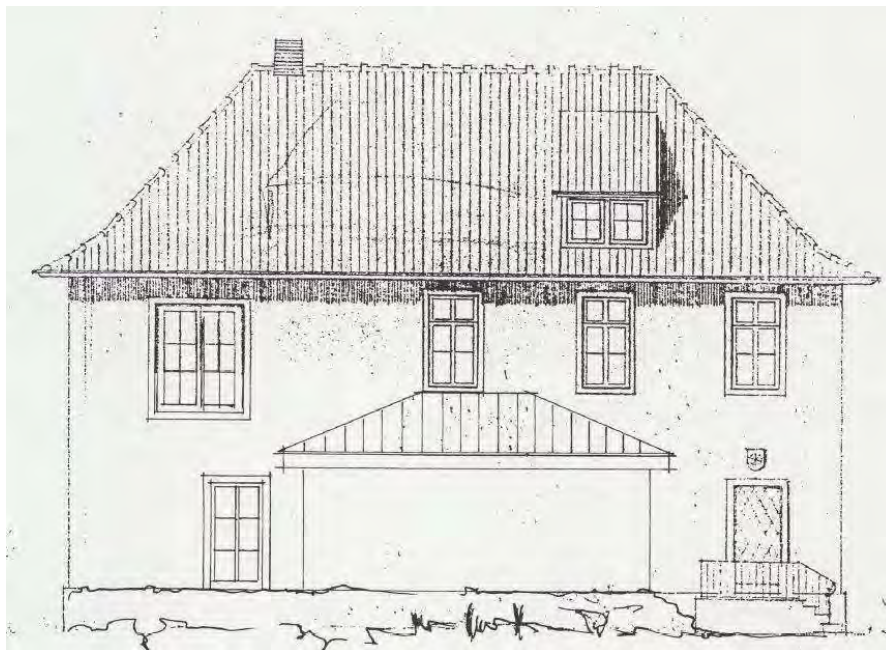
Gegenstand der Bewertung ist eine rd. 68 m² große 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss (3 Wohneinheiten) in der Gemeinde Wallenhorst im Ortsteil Hollage. Zusätzlich zu der Wohnung ist ein Kellerraum Teil des Sondereigentums. Weiter ist ein Stellplatz (C) im Garagengebäude dieser Einheit zugeordnet.

Die Wohnlage und die infrastrukturelle Lage können innerhalb der Gemeinde als durchschnittlich beurteilt werden.

Der Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Ausstattung der Wohnung wird mit einfach beurteilt.

Die Vermietbarkeit des Objekts wird als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Drittverwendungsfähigkeit wird im Rahmen der bestehenden Nutzung als durchschnittlich bewertet. Die Verwertbarkeit bzw. Verkäuflichkeit wird ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

11. Ansichten, Schnitt, Grundrisse, Aufteilungsplan



Nord-Ost Ansicht



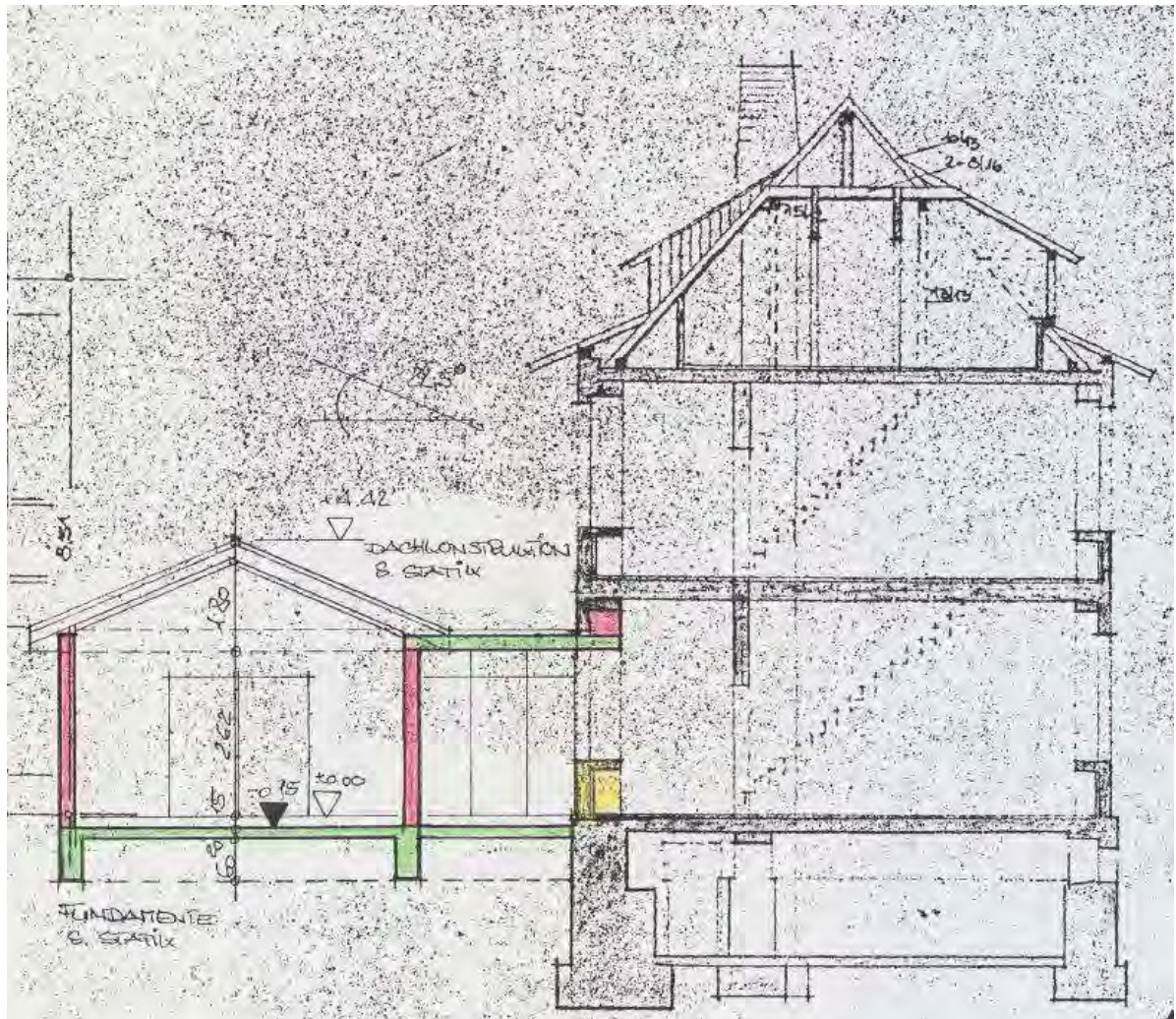
Nord-West Ansicht



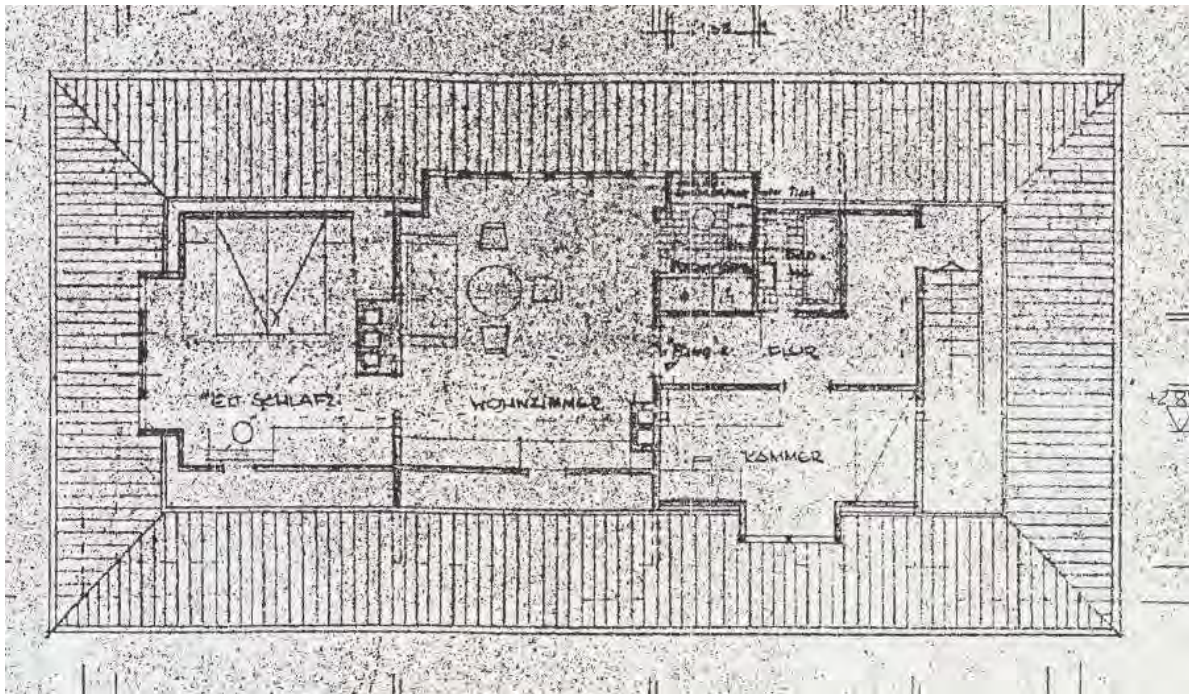
Süd-West Ansicht



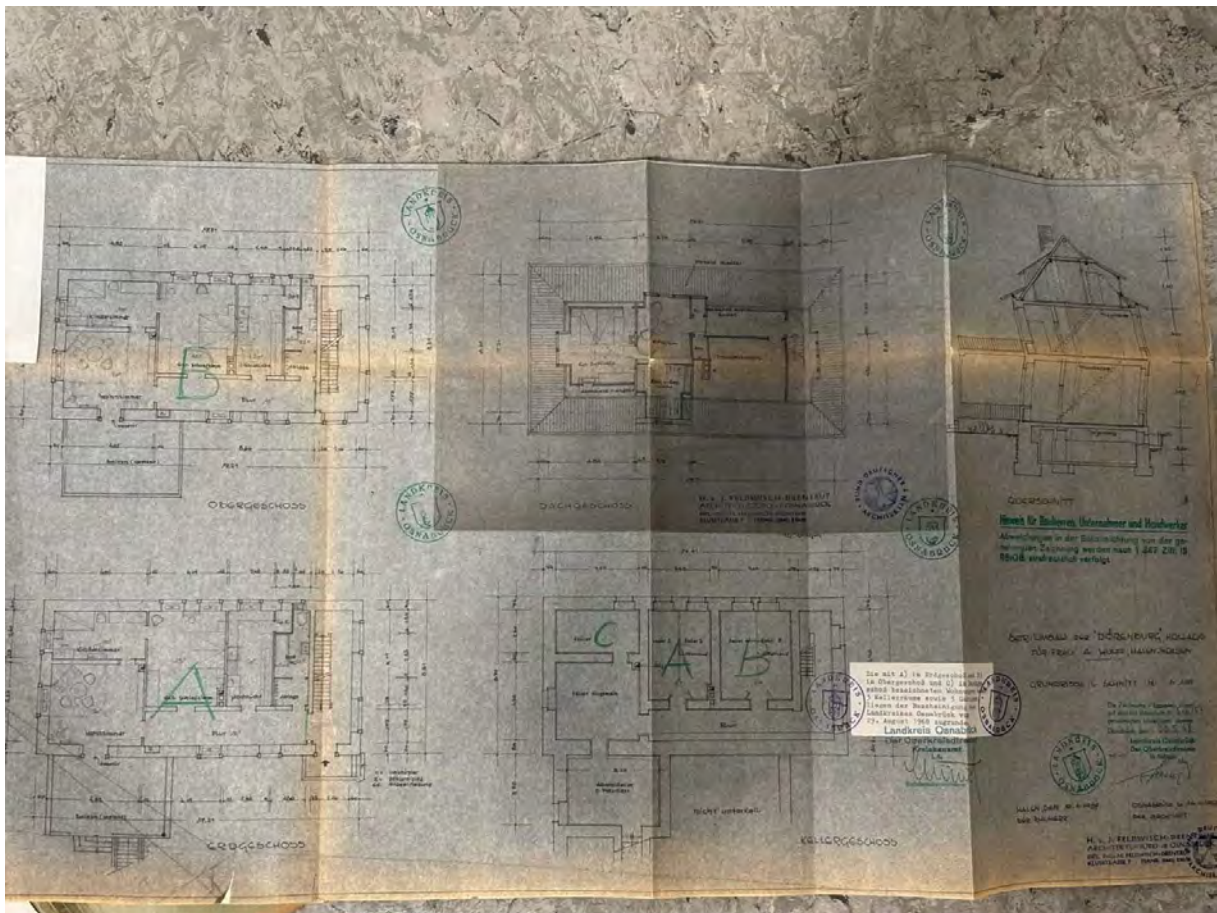
Süd-Ost Ansicht



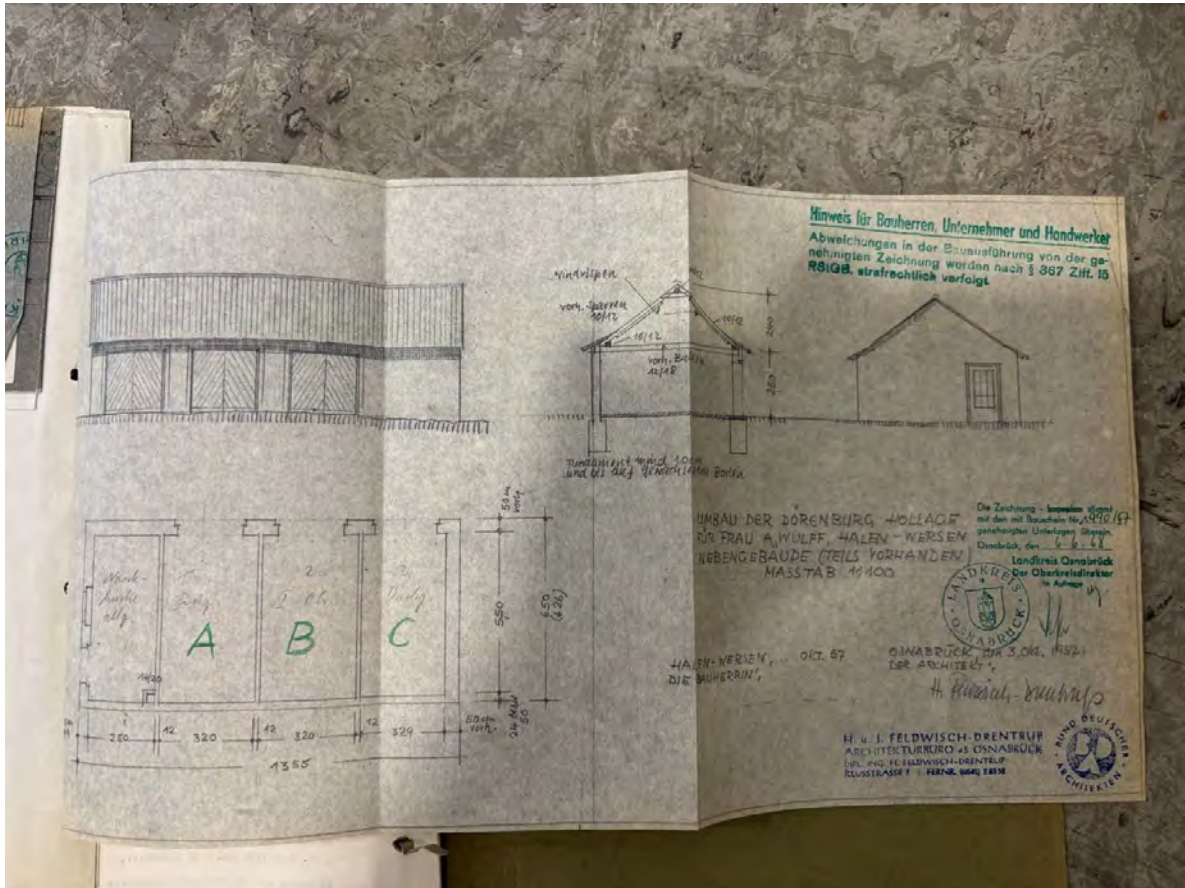
Schnitt (unmaßstäblich)



Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)



Aufteilungsplan Wohnhaus (unmaßstäblich)



Aufteilungsplan Garage (unmaßstäblich)

12. Fotodokumentation



Ansicht West



Ansicht Nord



Außenanlagen



Garage Innenansicht



Hauseingangstreppe



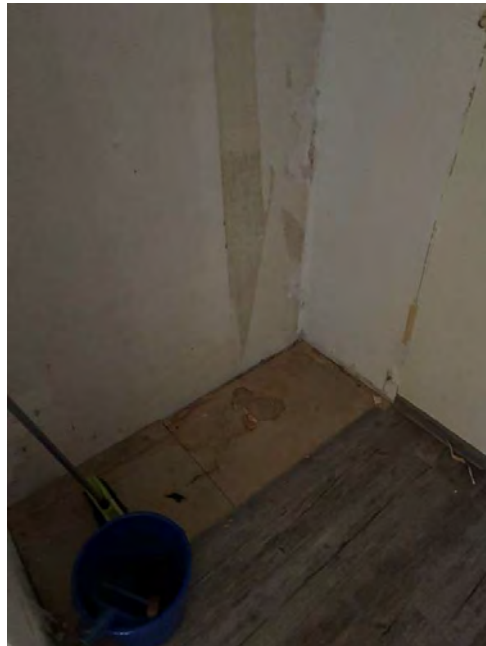
Hollager Straße in Richtung Norden



Hollager Straße in Richtung Süden



1. OG Wohnungseingangstür



1. OG Zimmerecke



1. OG Badezimmer



1. OG Badezimmer



1. OG Badezimmer



1. OG Frenster



1. OG Fenster



1. OG Küche



1. OG Küche



1. OG Zimmer



1. OG Fenster



1. OG Zimmer



Treppenaufgang Dachgeschosswohnung



DG Zimmer



DG Dachfenster



DG Badezimmer



DG Badezimmer



DG Fenster



DG Küche



DG Küche



DG Küche



DG Zimmer



Treppenaufgang Keller



Keller Zählerschrank



Keller Heizungsanlage



Keller Heizungskeller



Keller Kellerraum