

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.

Natruper Str. 15
49076 Osnabrück
T: 0541 - 406 70 44

info@khib.de
www.khib.de

Z u s a m m e n f a s s u n g

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über die **Eigentumswohnung** mit der Anschrift

Mindener Straße 356 / 358 in 49086 Osnabrück

Geschäftsnummer 28 K 10/23

zum **Wertermittlungsstichtag 13.06.2023**



Verkehrswert

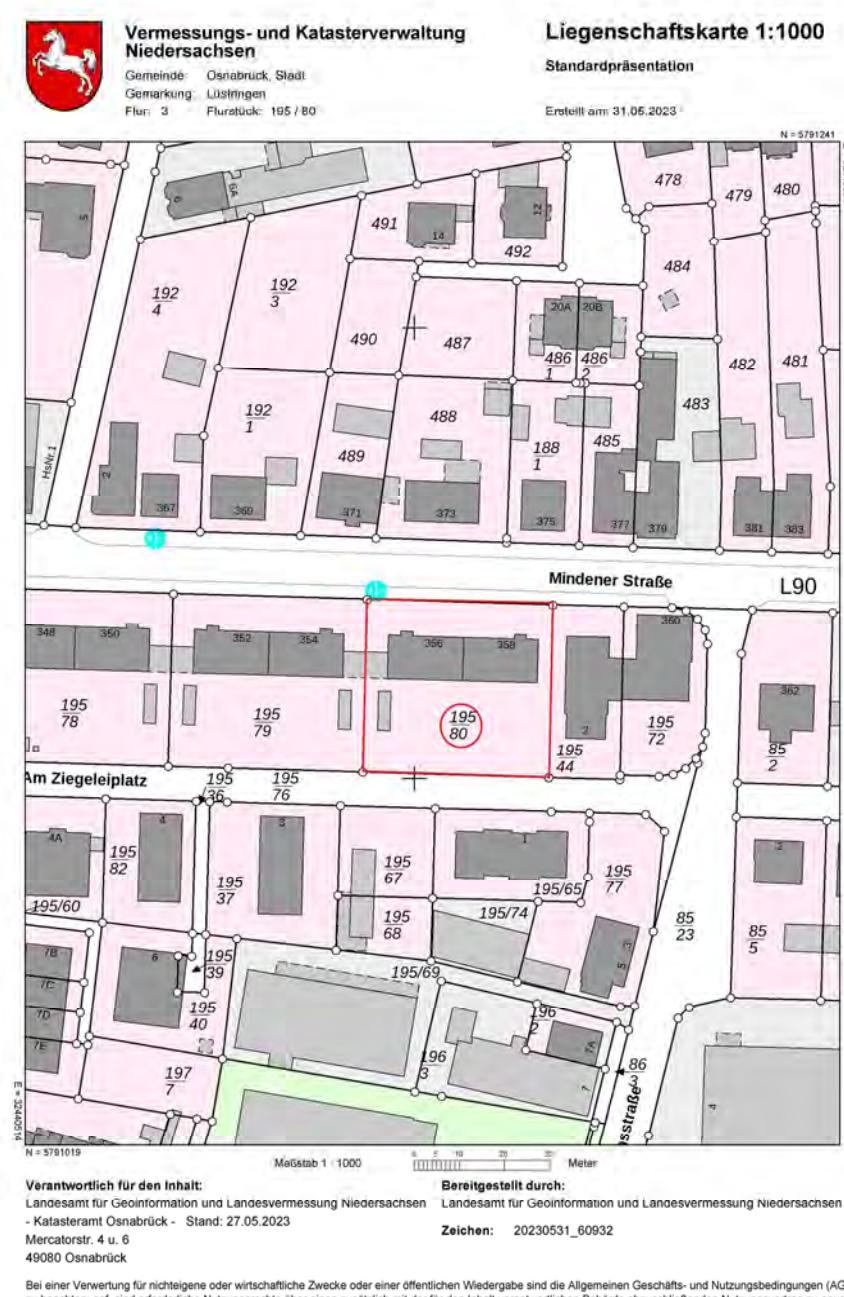
40.000 €

(in Worten: Vierzigtausend 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 Osnabrück
 Blatt 1662
 Gemarkung Lüstringen
 Flur 3
 Flurstück 195/80
 Grundstücksgröße 1.583 m²
 Grundstücksgröße anteilig 103,00 m²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Darum-Gretesch-Lüstringen', ca. 6,1 km östlich des Stadtzentrums von Osnabrück in einem Mischgebiet.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte aus.

Als Oberzentrum profitiert Osnabrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 400 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Edeka', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Osnabrück über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße entspannt.

Osnabrück ist über die Bundesstraße B68 sowie über die Autobahnen A33, A30 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A33 liegt rd. 1,8 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Lüstringen'. Das Autobahnkreuz 'Osnabrück-Süd' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Bushaltestelle 'Auf dem Winkel' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Osnabrück und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.

Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 34 km.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Nr. 6) eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses (zwei aneinander gebaute Baukörper, zwei Hauseingänge, EG/Keller, 1.OG dreizügig, 2.OG und DG zweizügig, jeweils 7 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zum Bewertungsumfang sowie die Nutzung eines Teils des Spitzbodens. Aufgrund des Grundstücksgefälles, kann das Kellergeschoss von der Südseite aus ebenerdig betreten werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Haus Mindener Straße 356.

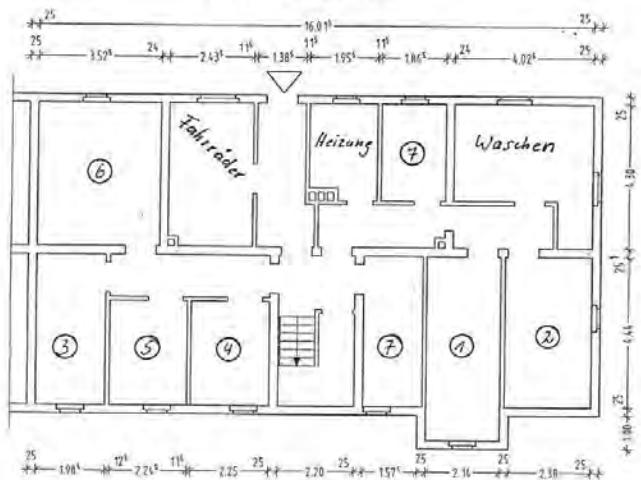
Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Das wirtschaftliche Alter beträgt 1968. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte 2002.

Die Wohnfläche beträgt rd. 42 m² und verteilt sich auf ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Die Räume sind teilweise gefangen und zum Teil Durchgangszimmer (s. Grundrissplan). Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon noch über eine Dachterrasse.

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

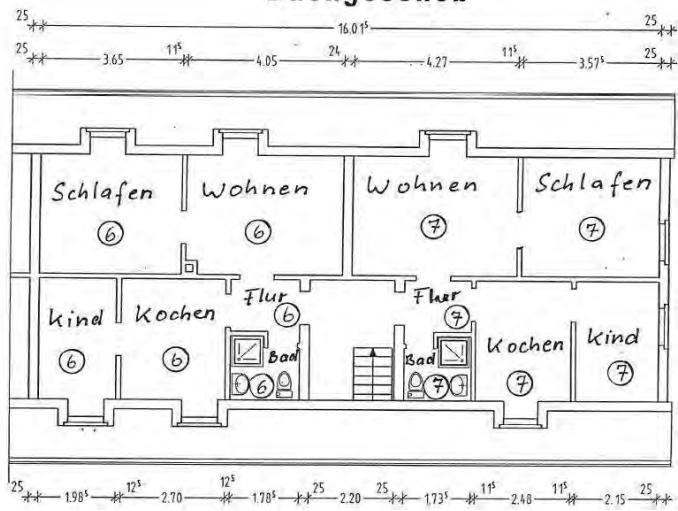
Grundrisspläne

Kellergeschoß



unmaßstäblich

Dachgeschoß



unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Eigentumswohnung
Baujahr	1968
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht bekannt
Einzel-Modernisierungen (über Instandhaltung hinausgehend):	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	nicht bekannt
Fenster und Außentüren	nicht bekannt
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, etc.)	nicht bekannt
Heizungsanlage	nicht bekannt
Außenwanddämmung	nicht bekannt
Bäder	nicht bekannt
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	nicht bekannt
Wesentliche Grundrissverbesserung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	2
Unterkellerung	vollständig
Dachgeschoß	ausgebaut

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament, Beton
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG	Stahlbetondecke
Deckenkonstruktion OG	Stahlbetondecken
Deckenkonstruktion DG	Stahlbetondecke
Fassadenart	Putzfassade
Fassadensockel	Putzfassade
Fassadendämmung	WDVS an der Giebelseite (Westen)
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betonpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachgauben	12 Stück
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	Balkon, Loggia

Ausbau	nicht bekannt
--------	---------------

Technische Gebäudeeinrichtung	nicht bekannt
-------------------------------	---------------

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Süden
Anzahl Garagenstellplätze	0
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang Beete und Sträucher, geringer Umfang Rasenfläche, großflächiger Umfang

Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs
Nebenanlagen	Schuppen, Verschläge zum Unterstellen von Fahrrädern und Kleingeräten
Hausanschlüsse	Gas
	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telekommunikation
Erschließungssituation	öffentliche Straße

Baulicher Zustand

Der Zustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt. Es wird ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt. Die Grundrisskonzeption ist aufgrund vorhandener Durchgangszimmer und gefangener Räume als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Größe und Anzahl der Zimmer ist marktgerecht. Als negativ ist zu bewerten, dass kein Balkon o.ä. vorhanden ist. Die Gesamtanlage macht insgesamt einen ungepflegten Eindruck. Der Zustand ist mit unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Fassade ist tlw. beschmiert, der Putz ist tlw. beschädigt und tlw. sind Dachpfannen beschädigt.

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Waren im Rahmen der Außenbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Ansonsten nicht bekannt.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine wesentlichen Schäden oder Mängel erkennbar. Es muss unterstellt werden, dass keine bestehen.

Altlasten im Gebäude

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird Freiheit von Schadstoffen unterstellt.

Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen und -kosten

Im Flur des Bewertungsobjektes stehen notwendige Malerarbeiten nach Behebung eines Leitungsschadens im Badezimmer aus. Die Kosten hierfür werden Angabe gemäß von der Gebäudeversicherung getragen.

4. Vermietungssituation

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Wohnung vermietet. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist eine rd. 42 m² große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung eines 2-geschossigen Wohngebäudes (Hausnummer 356) mit ausgebautem Dachgeschoss (7 Wohneinheiten pro Hauseingang) in Osnabrück-Lüstringen. Zusätzlich zu der Wohnung ist ein Kellerraum Teil des Sondereigentums.

Die Lage wird aufgrund der direkten Lage an der Mindener Straße sowie der Lage in einem Mischgebiet unterdurchschnittlich beurteilt. Der innere Zustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung und ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt. Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Vermietbarkeit und Verwertbarkeit sind vor dem Hintergrund der Objektqualität und Lage und trotz der guten Marktsituation als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

6. Fotodokumentation



Süd-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



West-Ansicht



Hauseingangstür



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Dachbodenluke



Sicherungskasten



Keller



Keller



Keller Heizungsrohre



Außenanlagen



Außenanlagen



Beschädigte Dachpfannen



Putzschäden



Putzschäden



Minden Straße Richtung Osten



Minden Straße Richtung Westen