

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 die **Eigentumswohnung**
mit der Anschrift

Mindener Straße 82 in 49084 Osnabrück

Geschäftsnummer 28 K 19/24

zum **Wertermittlungstichtag 25.09.2024**



Verkehrswert

55.000 €

(in Worten: Fünfundfünfzigtausend 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.
Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Osnabrück
Blatt	33403
Gemarkung	Osnabrück
Flur	124
Flurstück	16/157
Grundstücksgröße	379 m ²
Grundstücksgröße anteilig	67,76 m ²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Schinkel', ca. 2,9 km östlich des Stadtzentrums von Osnabrück in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte aus. Als Oberzentrum profitiert Osnabrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Lidl') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren 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.

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 in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Lüstringen'. Auch das Autobahnkreuz 'Osnabrück-Süd' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Carl-Fischer-Straße' 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. 31 km.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

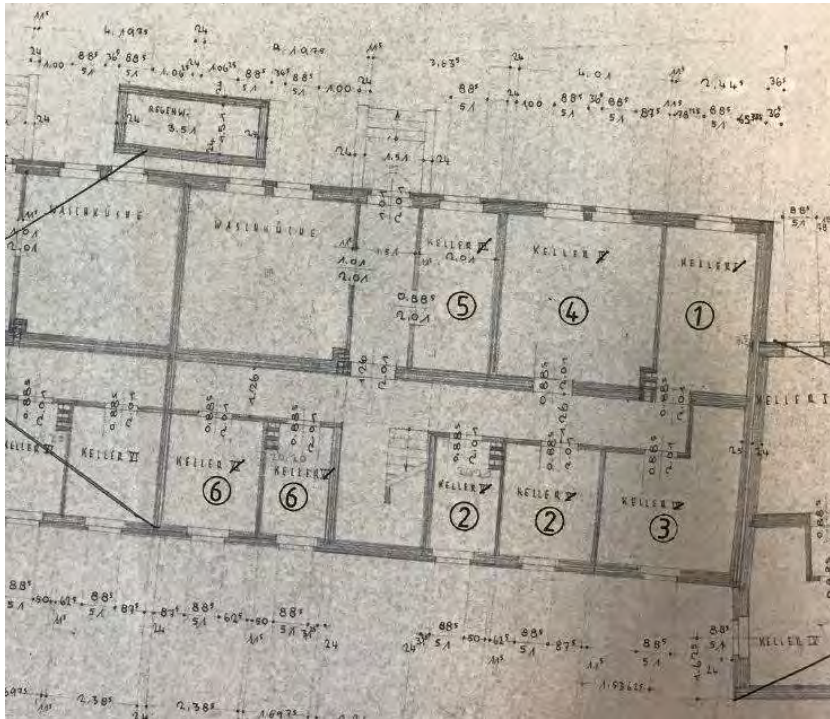
Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich gemäß der vorliegenden Planunterlagen um eine 3-Zimmer-Wohnung (Nr. 6) eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Walmdach. Das Mehrfamilienhaus ist beidseitig mit baugleichen Mehrfamilienhäusern angebaut. Des Weiteren gehören zwei Kellerräume im Kellergeschoss des Hauses zum Bewertungsumfang.

Das Ursprungsbaupjahr ist 1956. Das wirtschaftliche Baujahr ist 1979. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte 1990.

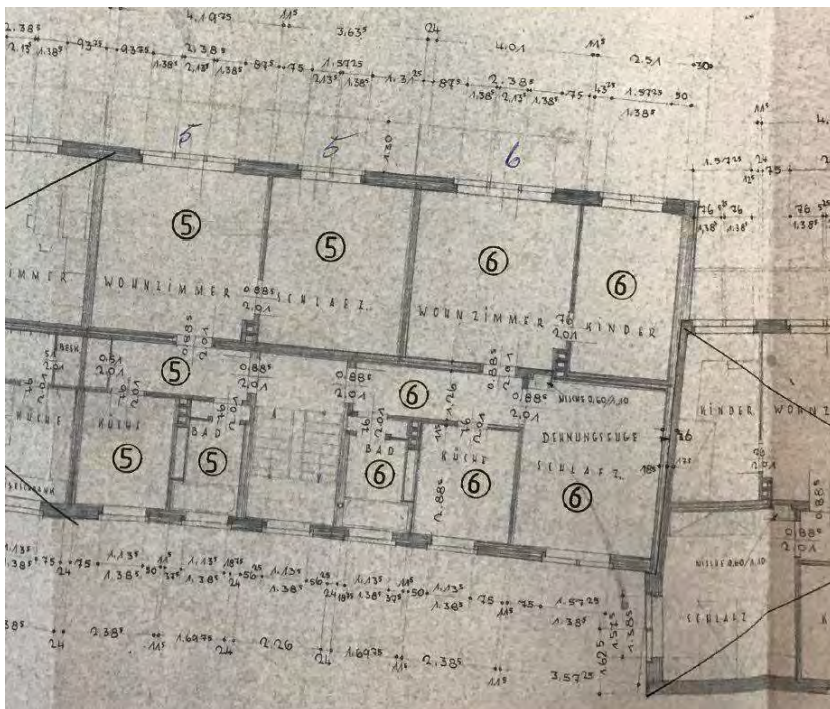
Die Wohnfläche beträgt rd. 59 m² (inkl. Balkonflächenanteil von 50 %) und verteilt sich auf ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur. Die Räume sind teilweise gefangen und zum Teil Durchgangszimmer (s. Grundrissplan). Die Wohnung verfügt über einen Balkon.

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

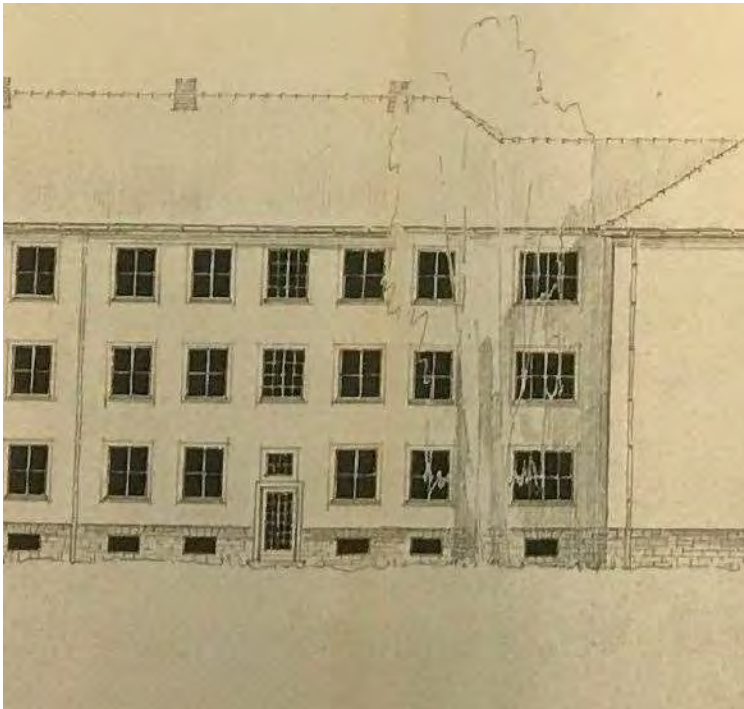
Grundrisspläne



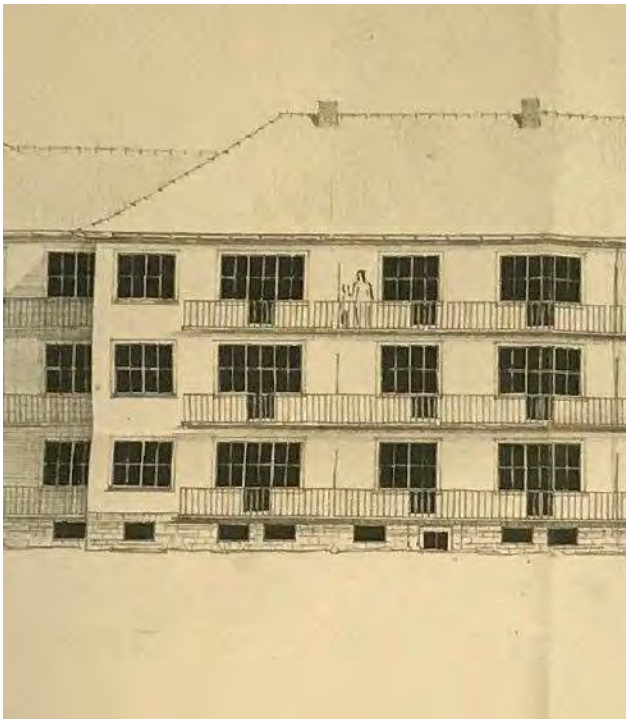
KG - unmaßstäblich



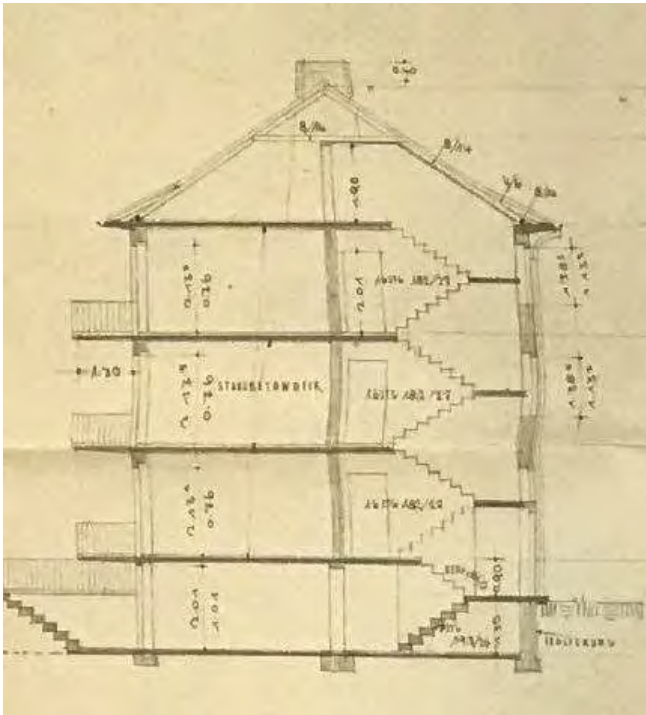
2. OG - unmaßstäblich



Straßenansicht - unmaßstäblich



Gartenansicht - unmaßstäblich



Schnitt - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Eigentumswohnung
Baujahr	1969
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	n. b.
Einzel-Modernisierungen (über Instandhaltung hinausgehend):	n. b.
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	n. b.
Fenster und Außentüren	n. b.
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, etc.)	n. b.
Heizungsanlage	n. b.
Außenwanddämmung	n. b.
Bäder	n. b.
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	n. b.
Wesentliche Grundrissverbesserung	n. b.
Anzahl der Vollgeschosse	3
Unterkellerung	vollständig
Dachgeschoss	nicht ausgebaut

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament, Beton
Tragkonstruktion	Mauerwerk

Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG	Stahlbetondecke
Deckenkonstruktion OG	Stahlbetondecken
Fassadenart	Putz
Fassadendämmung	n. b.
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachfenster	n. v.
Dachgauben	n. v.
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	n. b.
Sonstige besondere Bauteile	Balkon
Ausbau	n. b.
Technische Gebäudeeinrichtung	n. b.
Energieverbrauch lt. Energieausweis	n. b.
Außenanlagen	
Ausrichtung Garten /Balkon	Süden
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, geringer Umfang
	Rasenfläche, großflächiger Umfang
Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Energieträger n. b.
	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telekommunikation
Erschließungssituation	öffentliche Straße

Baulicher Zustand

Der Zustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt. Es wird jedoch angenommen, dass die Ausstattung einfach ist und sich die Wohnung in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Die Grundrissgestaltung wird aufgrund eines Durchgangszimmers und eines gefangenen Raumes ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt, während die Größe und Anzahl der Zimmer als marktgerecht bewertet werden. Die Fassade weist Schäden auf (s. a. Kapitel 2.2.4 Baubeschreibung, S. 16). Die Drittverwendungsfähigkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt, die Vermietbarkeit und die Verkäuflichkeit bzw. Marktgängigkeit jedoch als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Der Zustand des Gebäudes wird insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft.

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

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

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Außenbesichtigung waren Schäden an der Fassade erkennbar (s.a. Anlage Fotodokumentation). Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung muss unterstellt werden, dass keine weiteren Baumängel und Bauschäden bestehen.

Altlasten im Gebäude

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

4. Vermietungssituation

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Wohnung eigengenutzt.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist eine rd. 59 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit Satteldach in Osnabrück-Schinkel. Zusätzlich zu der Wohnung sind zwei Kellerräume Teil des Sondereigentums.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage, die infrastrukturelle Lage wird mit leicht überdurchschnittlich beurteilt. Der innere Zustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung und ein leicht unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt. Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Vermietbarkeit und Verwertbarkeit sind vor dem Hintergrund der Objektqualität und Lage als leicht unterdurchschnittlich beurteilen.

6. Fotodokumentation



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht Wohnung 2. OG



Hauseingangstür



Mindener Straße Richtung Osten



Rückansicht



Rückansicht



Mindener Straße Richtung Westen



Sockel