

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke,
Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim



Christoph Kötter

Dipl. Betriebswirt

Rheiner Landstraße 195 A
49078 Osnabrück
0541-98115-0
0541-98115-30

fon BIC: OLBODEH2XXX
fax IBAN: DE26 2802 00505043979301
Bank
email christoph.koetter@svb-koetter.de
USt.-IdNr. www. koetter-sachverständige.de
DE 187537502

Bearb. Nr. 23/010- I

Osnabrück 21.03.2023

Internetexposé zum Verkehrswertgutachten

NZS 28K 31/22

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes
Osnabrück vom 05.07.2022/27.01.2023 in der
Teilungszwangsvorsteigerungssache betreffend
das im Grundbuch von Voxtrup, Blatt 824
eingetragene Grundstück:
Erbbaugrundbuch Voxtrup, Blatt 827

**Am Sportplatz 9
49086 Osnabrück**

Eingetragene Eigentümer:

- 1.Cathleen Berger-Neumann
- 2.Andreas Berger
- je zu 1/2 Anteil-

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

375.000,00 €

=====

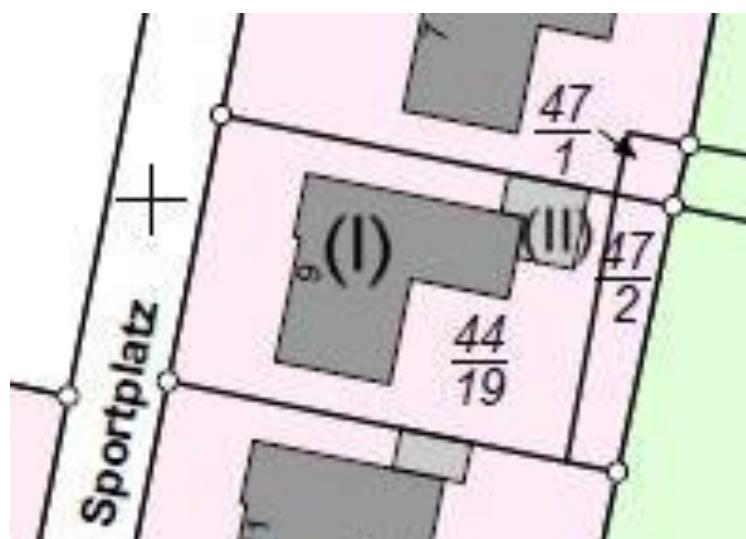
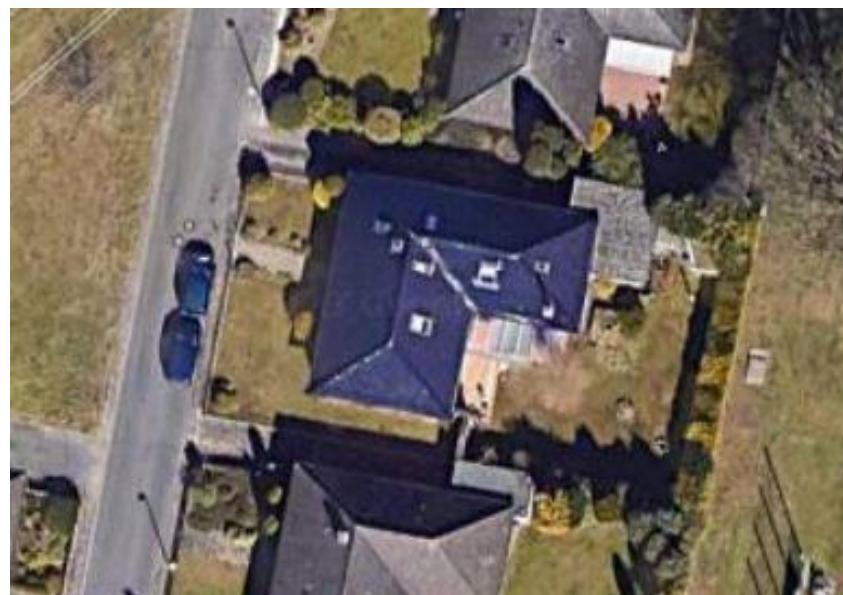
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:

02.03.2023

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des
Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes eingesehen werden.

1. Fotos und Baupläne

Luftbild



(I) Wohnhaus

(II) Garage



1) (I) Wohnhaus – Ansicht Straße – Westen



2) (II) Garage, (I) Wohnhaus – Ansicht Nord-Westen



3) Ansicht Süd-Osten



4) WC-Raum Erdgeschoss



5) Treppe zum Dachgeschoss



6) Duschbad im Dachgeschoß



7) Dachgeschoss



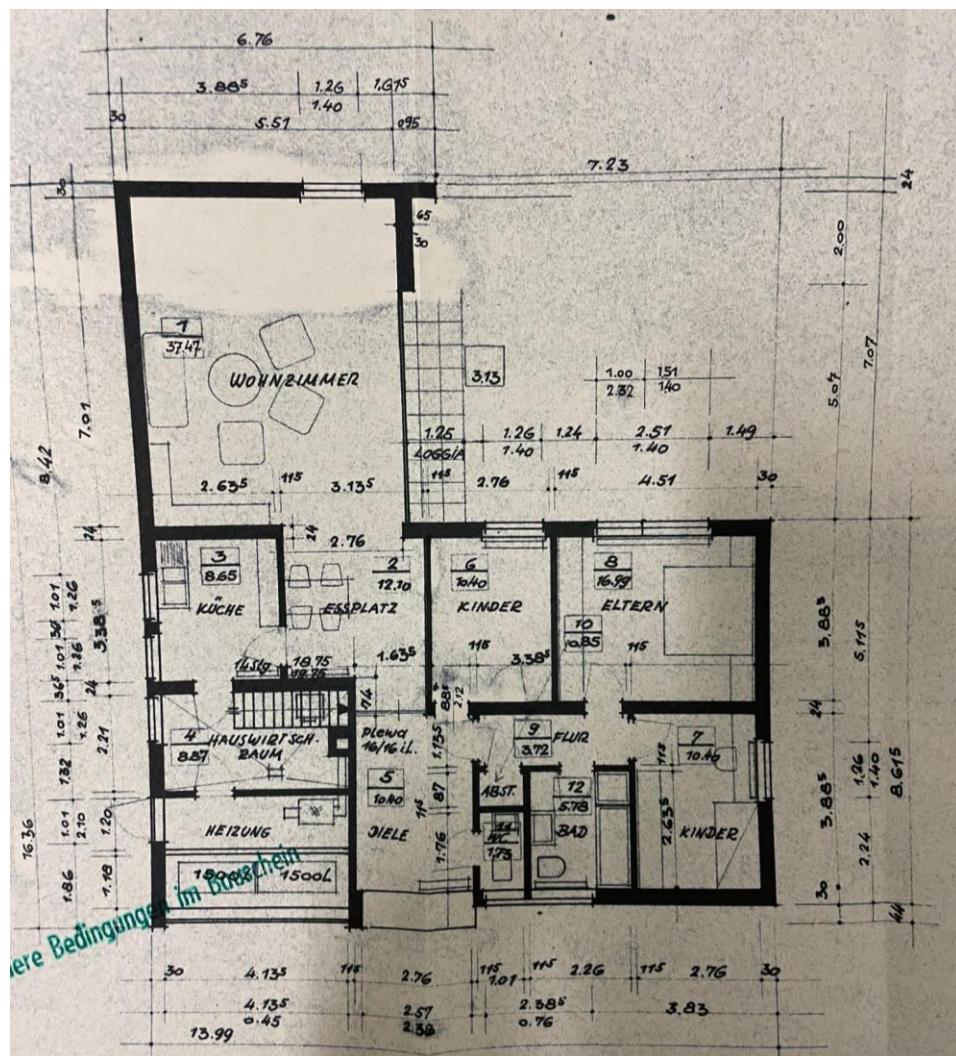
8) Blick von Haustür auf Strommast und Hochspannungsleitung

Bauzeichnungen

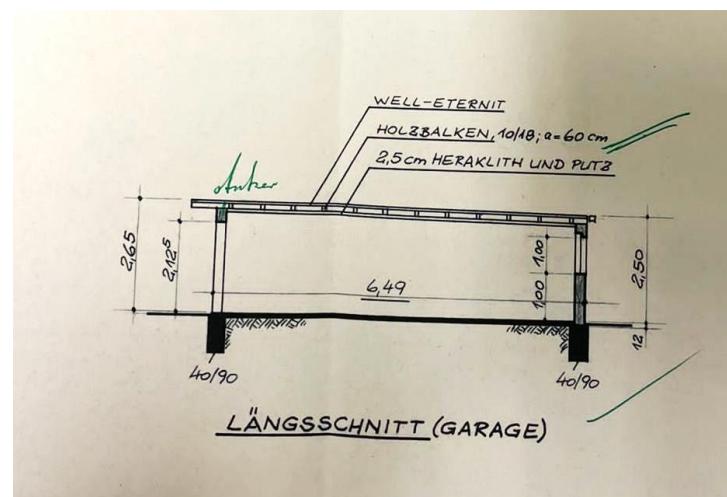
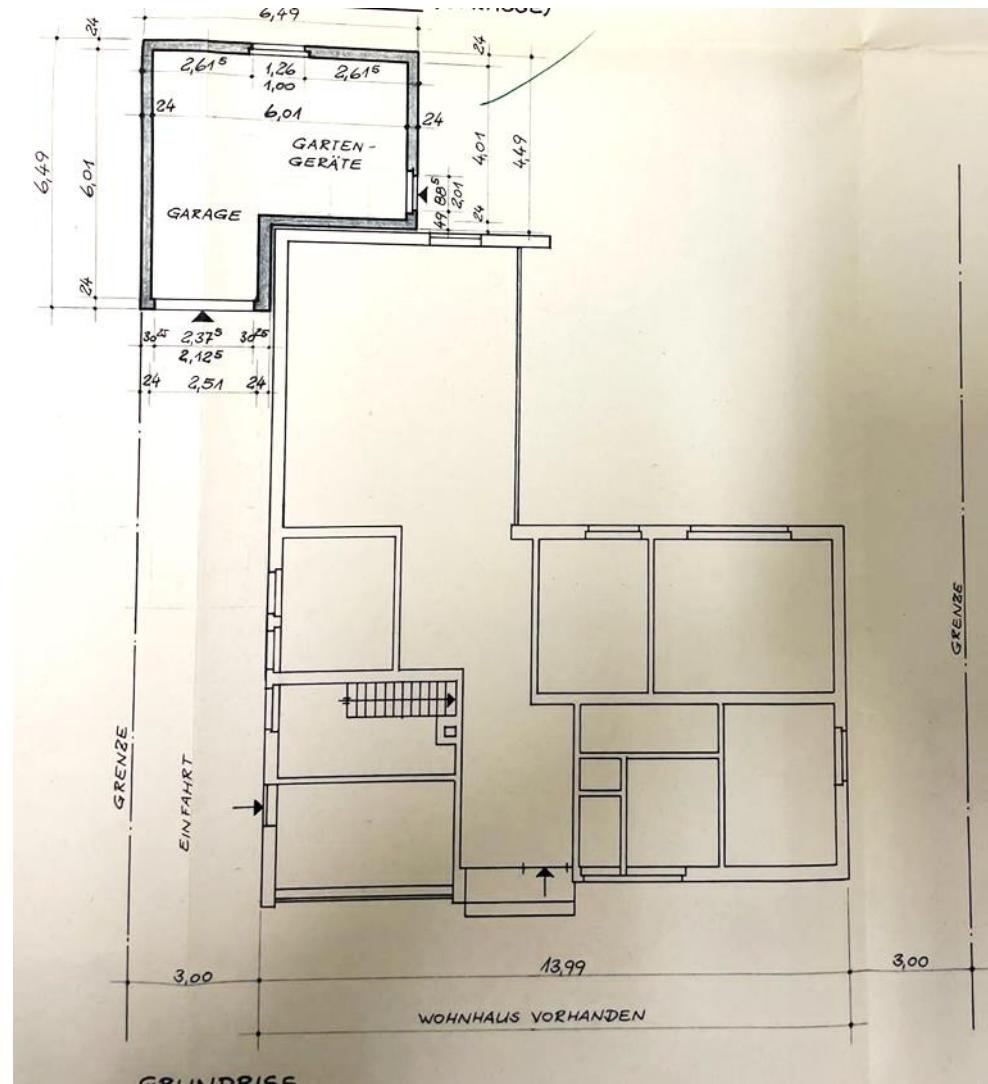
(Ohne Maßstabs- und Detailgenauigkeit, aus der Archivakte des Landkreises Osnabrück)

(I) Wohnhaus

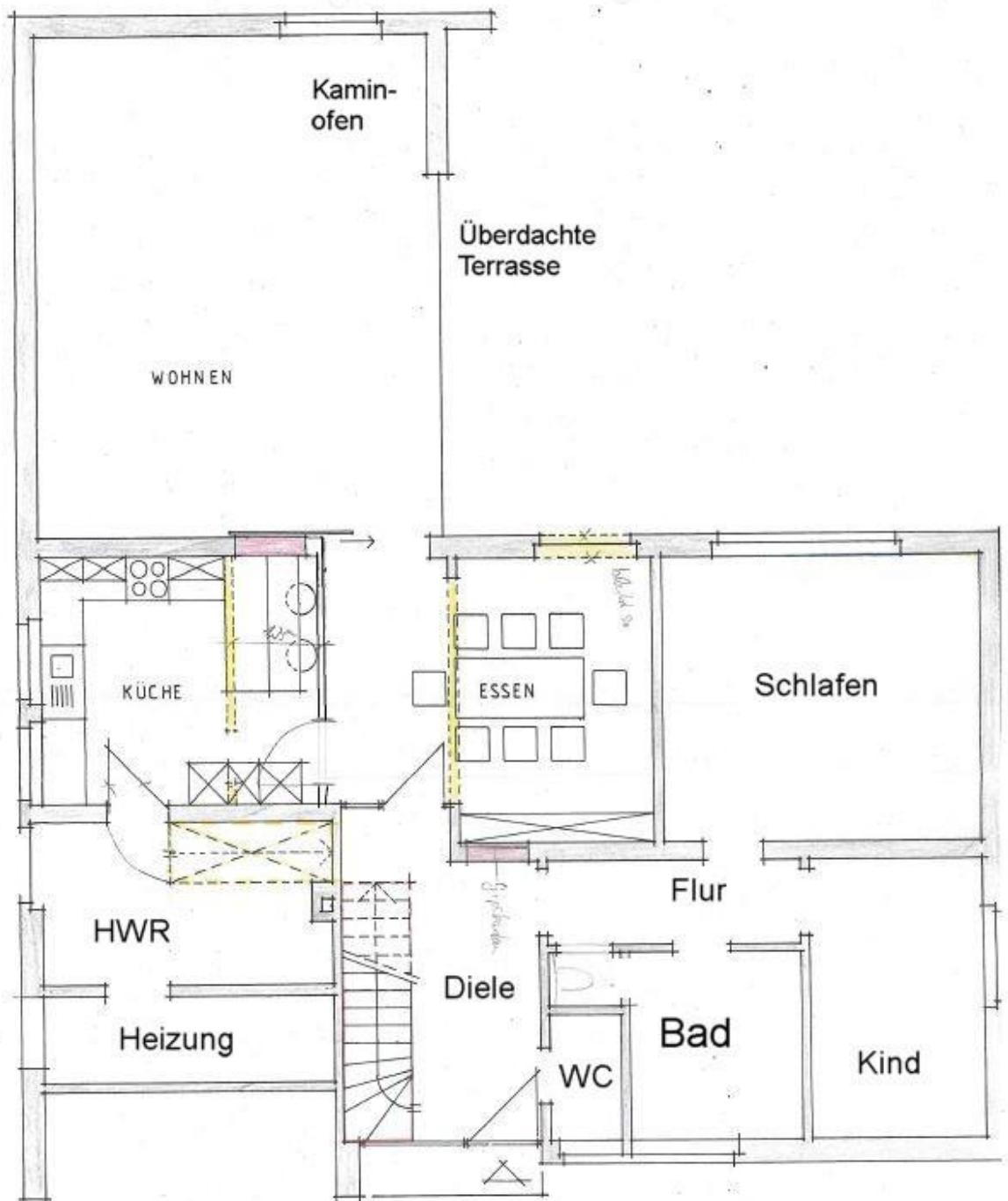
Erdgeschoss - Genehmigungsplanung



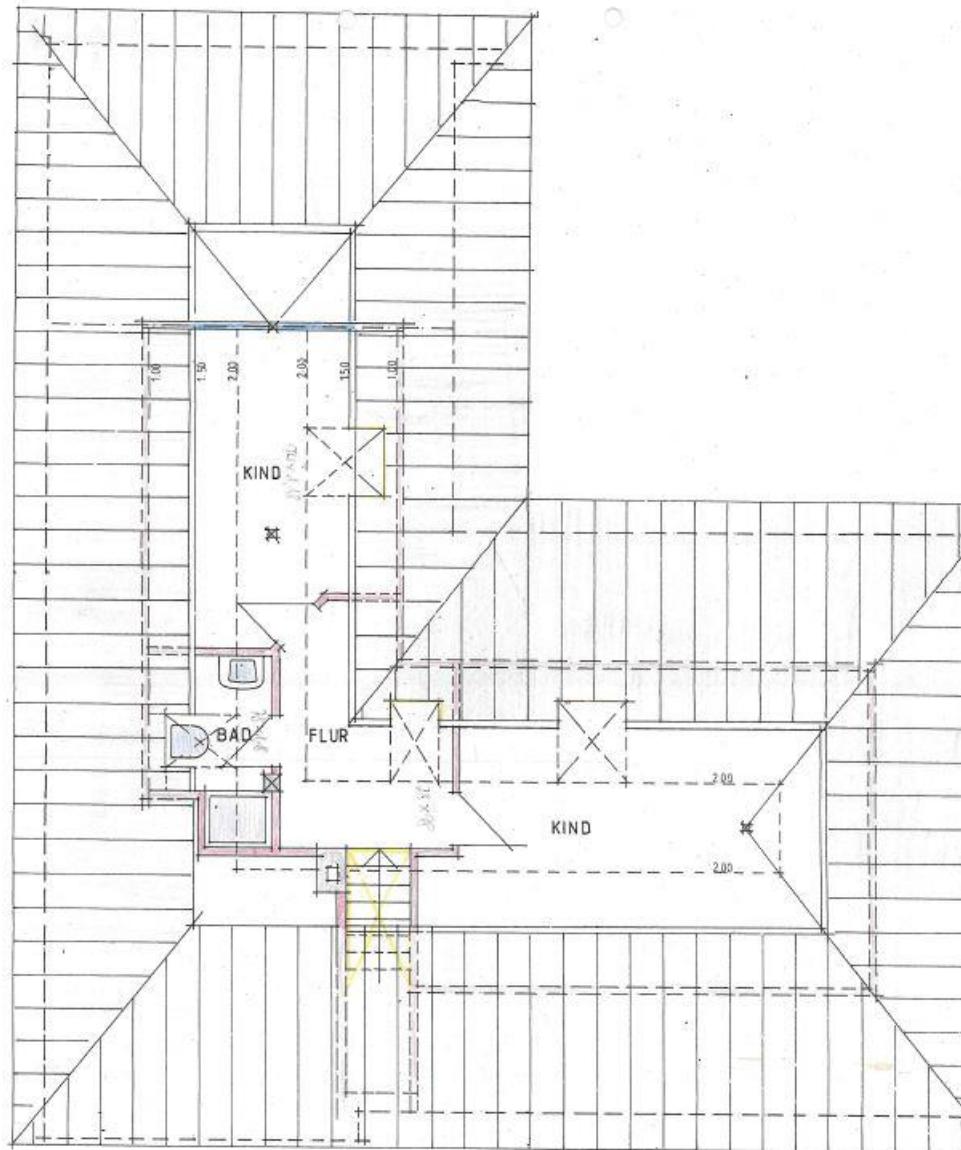
Garagenanbau
 Baugenehmigung vom 14. Juli 1970
 Nr. 3032/70



Umbau 2006 - Erdgeschoss

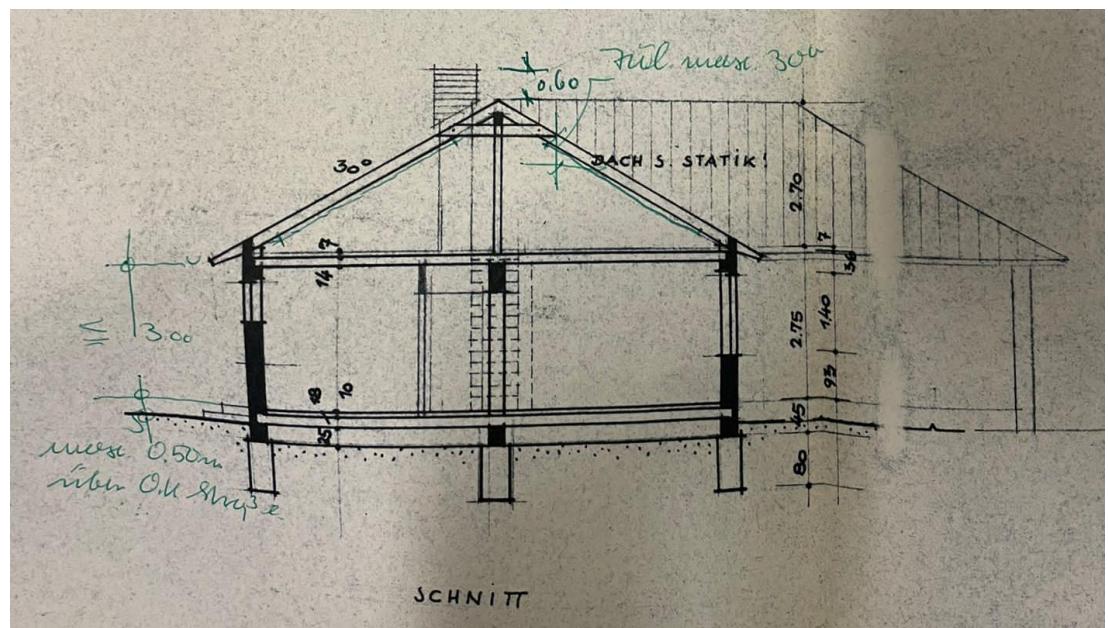


Dachgeschoss
2006

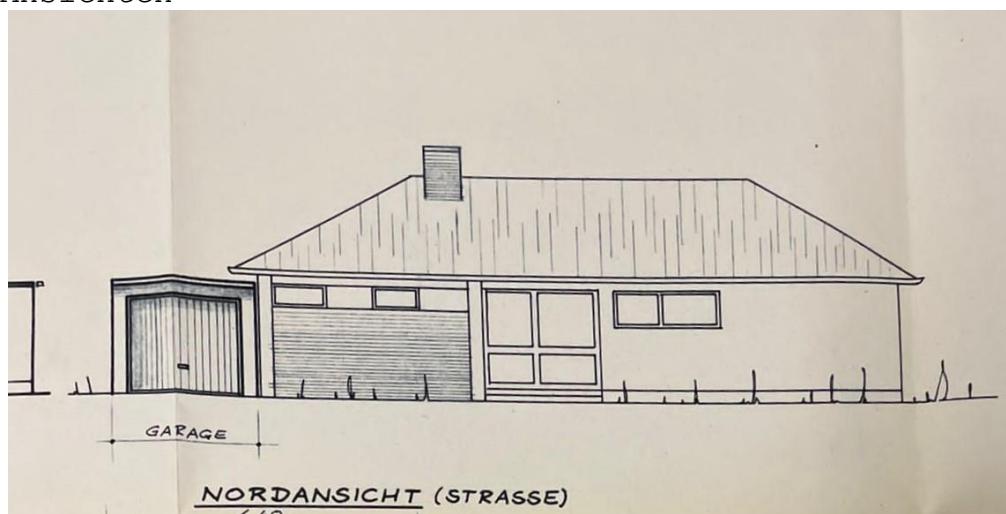


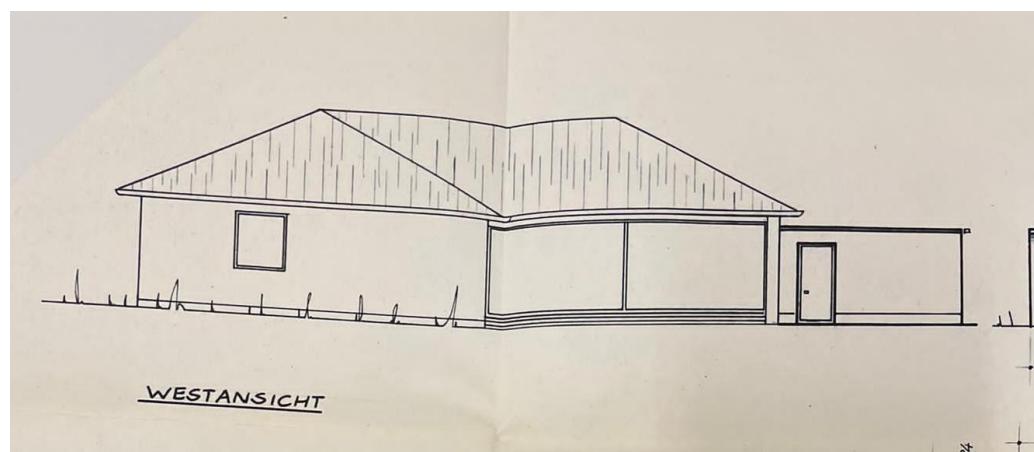
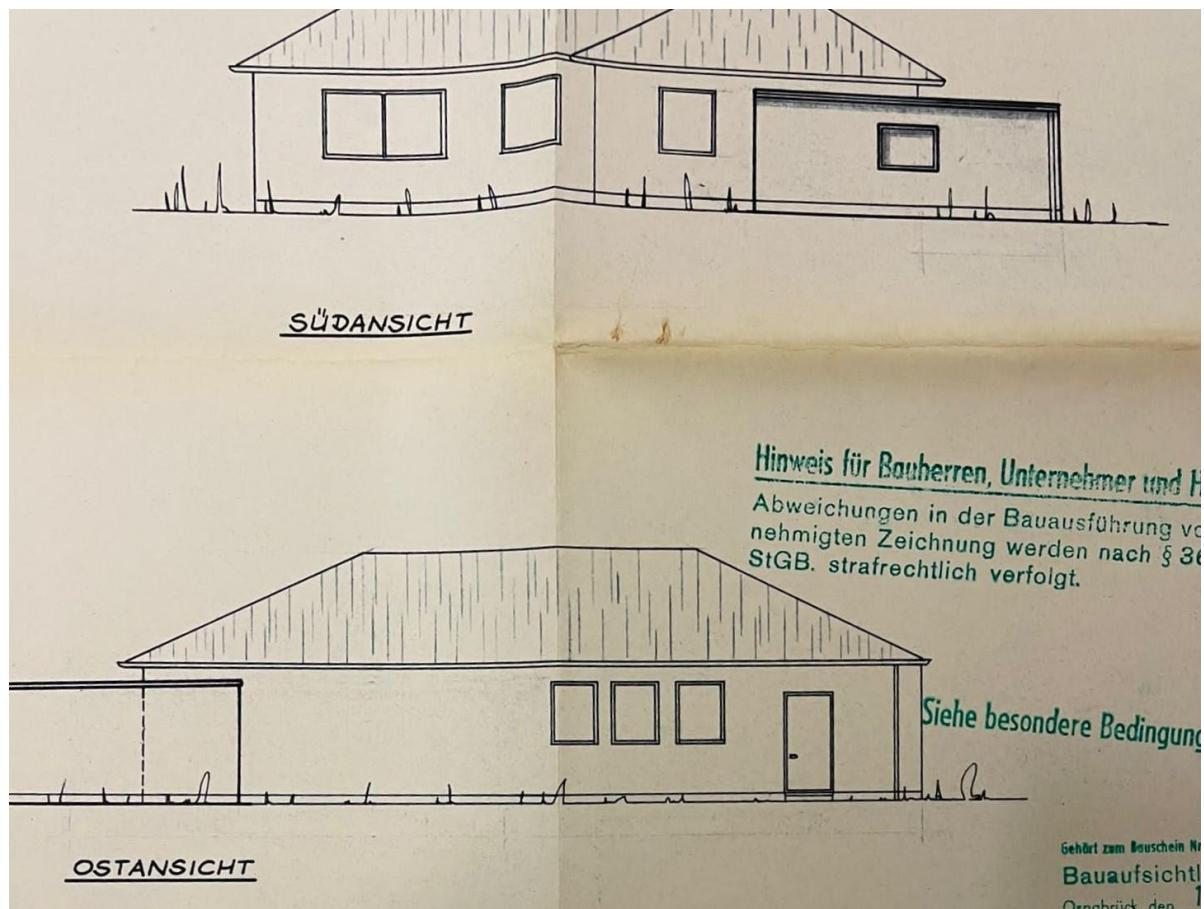
Vermutlich baurechtlich nicht genehmigter Dachbodenausbau (u. a. zu geringe Raumhöhe). Bauzeichnung ohne Genehmigungsstempel.

Schnitt



Ansichten





Grundstücksgröße: 680,00 m²

2. Bebauung

(I) Wohnhaus

Nichtunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss . Bungalowbauweise.

(II) Garage

Eingeschossige Garage mit Abstellraum und Flachdach.

Baudaten

(I) Wohnhaus

Baugenehmigung Nr. 4066/69 vom 17.09.1969

Baujahr vermutlich 1969

Sanierungen und Modernisierungen:

2005 Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2019 Ölheizung

vor 2005 neue Pfanneneindeckung

2006/2007 Bad und WC-Sanierung, Umbau Erdgeschoss

2005/2006 Dachboden ausgebaut.

(II) Garage

Baujahr 1971.

(I) Wohnhaus

Das Bewertungsobjekt wurde als nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss genehmigt.

Der Wohnungsgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen heutigen Wohnansprüchen an eine Einfamilienhausnutzung im Erdgeschoss mit Wohn- und Eßraum, Küche, Hauswirtschaftsraum, Schlafraum, einem Kinderzimmer, Bad und WC-Raum. Überdachte Terrasse vor dem Wohnraum.

Die ausgebauten Räume im Dachgeschoss sind über eine Treppe erreichbar. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau liegt nicht vor. Aufgrund des hohen Dachschrägenanteils und der flachen Dachneigung sowie des niedrigen Deckenniveaus von ca. 2,06 m sind die Räume nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet und

haben nur eine Nutzung als Abstellfläche und Spielraum für Kinder.

Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse, sowie Geschoss Höhen ansonsten normal. Eingeschränkte Abstellmöglichkeit aufgrund der fehlenden Unterkellerung, dafür jedoch Nutzung der Dachgeschoßfläche möglich.

(II) Die Garage mit Abstellfläche ist an das (I) Wohnhaus angebaut. Metallschwinger, Ausgangstür zum Garten. Die zukünftige nachhaltige Verwendung des Objektes ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus zu sehen.

Negativfaktoren:

- keine Unterkellerung
- Nähe zur Sportplatzanlage (Lärm)
- Nähe zur Hochspannungsleitung
- Dachgeschoßnutzung als Wohnraum vermutlich nicht genehmigt

Summe Wohnfläche - Wohnhaus gesamt rd. = 133,00 m²

=====

Die Ausbaufläche im Dachgeschoß bleibt bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Die Ausbaukosten werden durch marktangepasste Zuschläge berücksichtigt.