



Mitglied der
Architektenkammer
Niedersachsen

Dangard Schubert * Mühlenstraße 54* 49134 Wallenhorst

Amtsgericht Osnabrück
Vollstreckungsgericht
Kollegienwall 29/31
49074 Osnabrück

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Bearbeitungs-Nr.: 22-04

Datum: 15.01.2023

Internetpräsentation zum Verkehrswertgutachten

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Osnabrück vom 20.10.2022 in der Zwangsversteigerungssache 28 K 403/22 betreffend das im Grundbuch von Schleddehausen, Blatt 459 eingetragenen bebaute Grundstück:

2-Familien-Wohnhaus mit Doppelgarage

auf dem Grundstück
Linner Waldweg 3
49143 Bissendorf

Nutzung / Konzeption

Das Bewertungsobjekt wurde als 2-Familien-Wohnhaus genehmigt.
Wohnung Erdgeschoss: 3-Zimmer, Küche und Bad, mit Gartennutzung ca. 86 m².

Wohnung Dachgeschoss: 3-Zimmer, Küche und Bad, mit Balkon ca. 80 m².

Die vorliegenden Wohnungsgrundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt einfachen heutigen Wohnansprüchen an eine Wohnhausnutzung. Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse, sowie Geschosshöhen weitgehend normal.

Vollunterkellerung. Kellergeschoss über Treppenhaus im Wohnhaus.

Geschosse über Treppenanlage miteinander verbunden.

Mühlenstraße 54
49134 Wallenhorst

Fon 0 54 07 – 81 39 2 -0
Fax 0 54 07 – 81 39 2 -299

info@schubert-architekt.de
www.schubert-architekt.de

Mitglied im
Bund Deutscher Architekten

BDA

Landesverband
Niedersachsen e.V.

Abstellflächen in den Kellerräumen und der Garage vorhanden.

Grundstücksgröße 1.315 m².

Kurzbeschreibung

(I) Wohnhaus

Rohbau

Gründung

Vermutlich Stahlbeton gem. statischer Berechnung.

Außenwände

Kellergeschoss Mauerwerk, Geschossmauerwerk vermutlich Massivmauerwerk ohne Dämmung.

Innenwände

Vermutlich Mauerwerk.

Decken

Vermutlich Stahlbetondecken gem. statischer Berechnung.

Dachgeschossdecke Kehlbalckenlage der Dachkonstruktion.

Dachform

Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, vermutlich ohne Unterspannfolie und bau-
altersklassentypischer Dämmung.

Baugestaltung

Zweifamilienhaus mit Putzfassade und braunen Dachflächen.

Ausbau/Ausstattung

Baualtersklassentypische Ausstattung

Ausstattungsqualifikation - Gebäudestandardmerkmale

(I) Wohnhaus

Die Ausstattung des Objektes entspricht überwiegend dem durchschnittlichen, zeitgemäßen Qua-
litätsstandard der Baualtersklasse des Baujahres.

Unterstellter Gebäudestandard 2.

(II) Doppelgarage

Roh-/Ausbau

Massivbauweise. Mauerwerk, verputzt und gestrichen.

Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung.

Einfaches Stahlschwinger über zwei Torbreiten.

Außenanlagen

Hauszuwegung und Garagenzufahrt gepflastert. Das Bewertungsobjekt ist zur Straße mit einem Holzzaun abgegrenzt.

Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter des Gebäudes baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Vorhandene Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz.

Bewertungstichtag: 11. November 2022

Verkehrswert gemäß §194 BauGB

310.000 €

Fotos



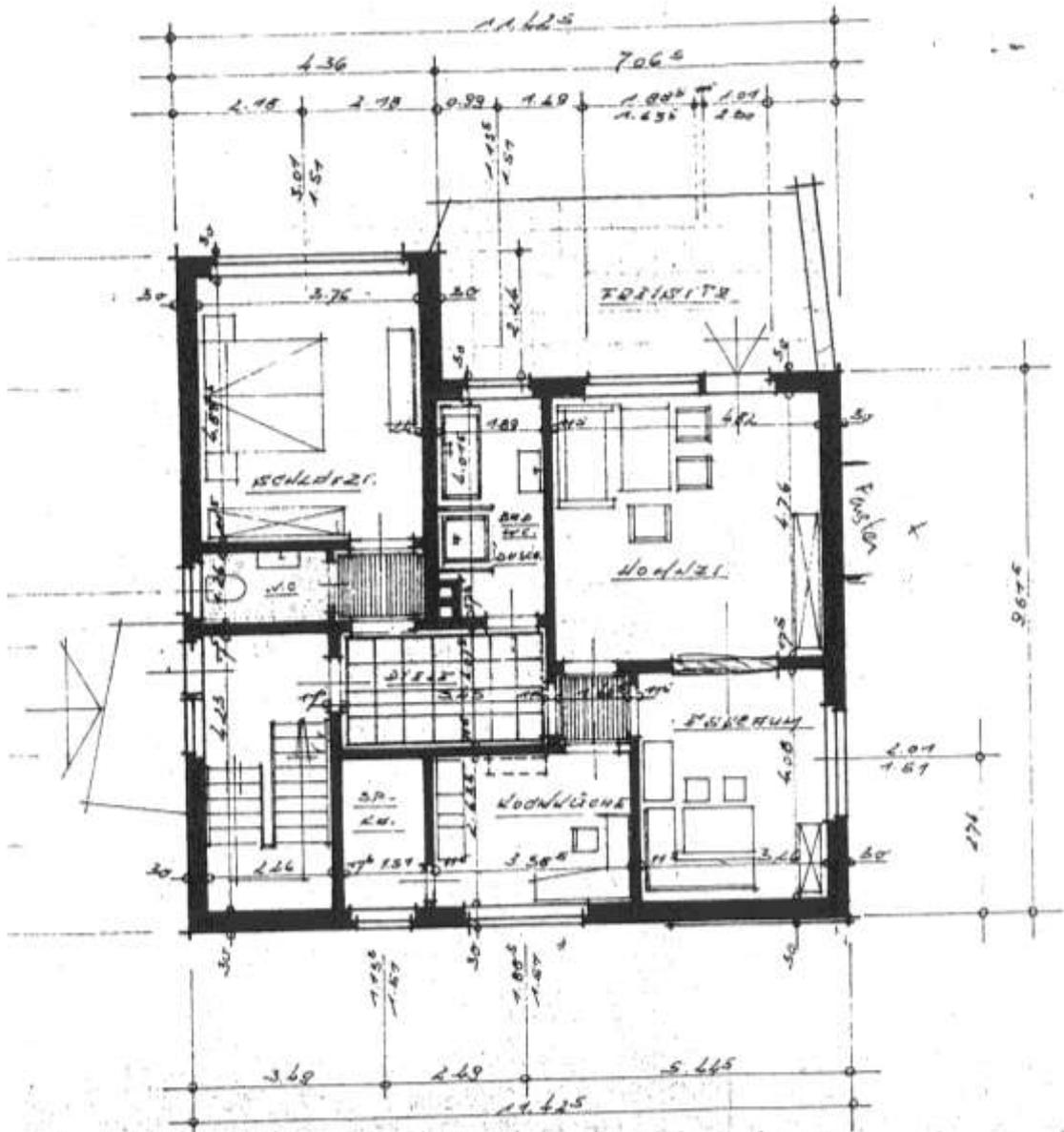
Ansicht Nord-Osten – Straßenansicht



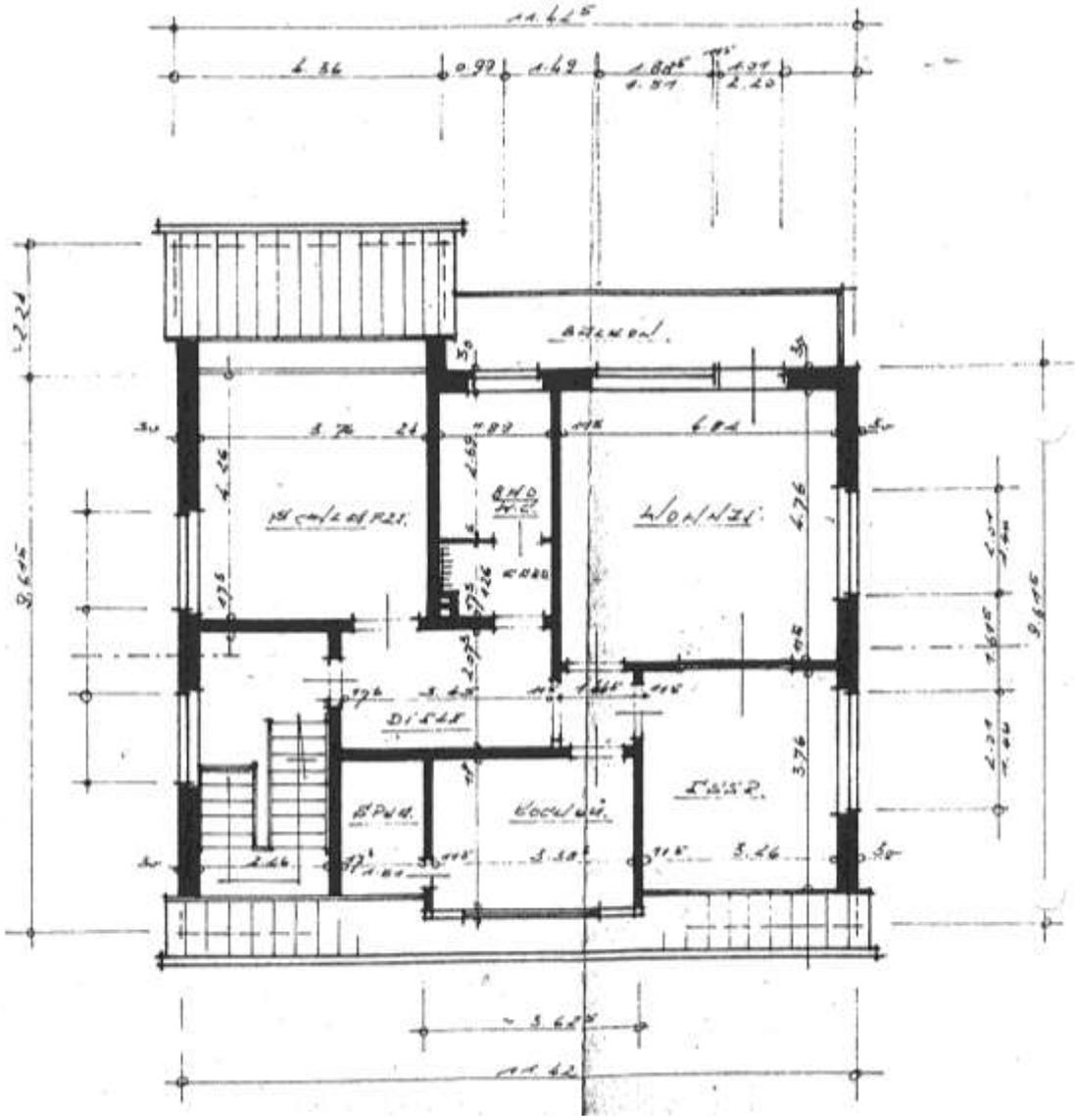
Ansicht Nord-Westen

Bauzeichnungen

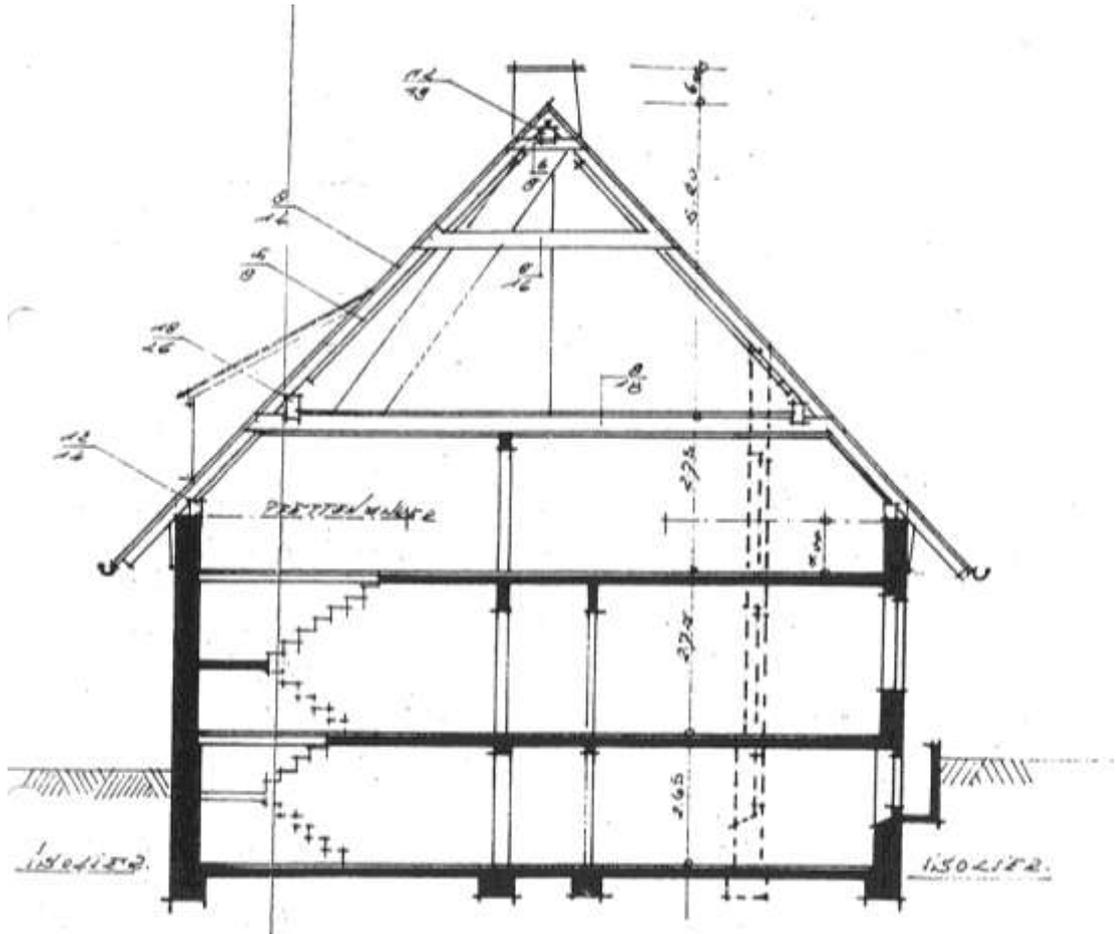
(Ohne Maßstabs- und Detailgenauigkeit)



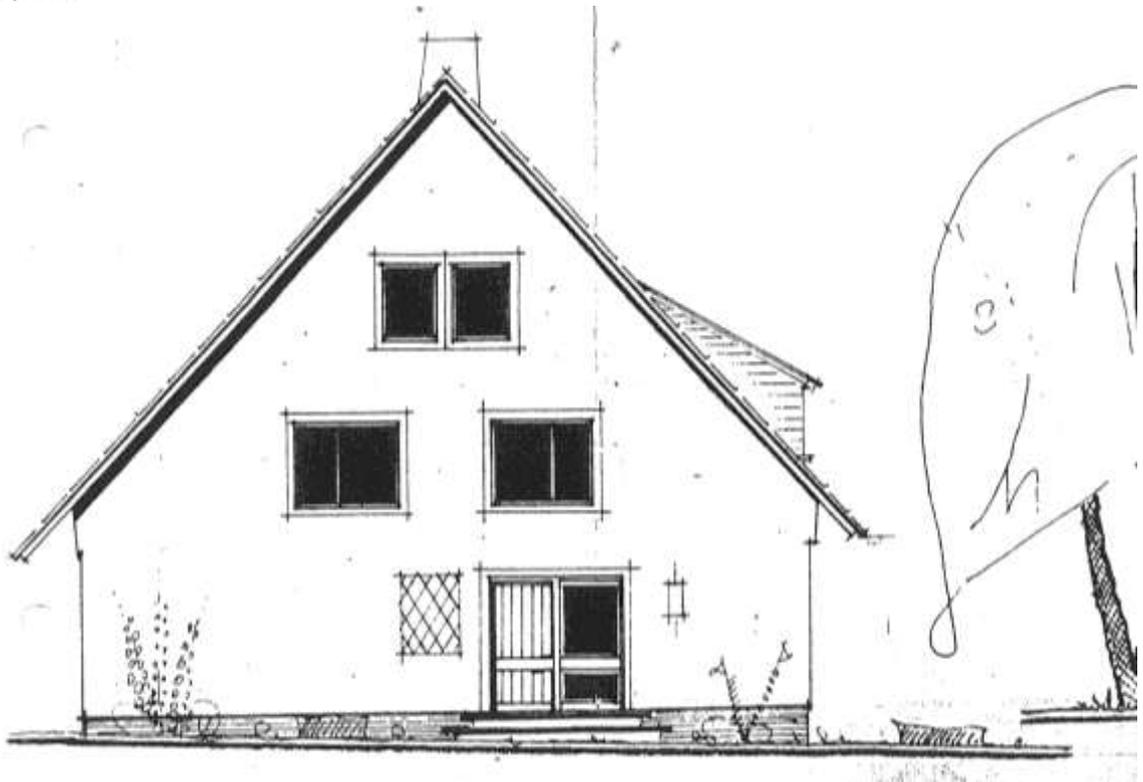
Grundriss Erdgeschoss



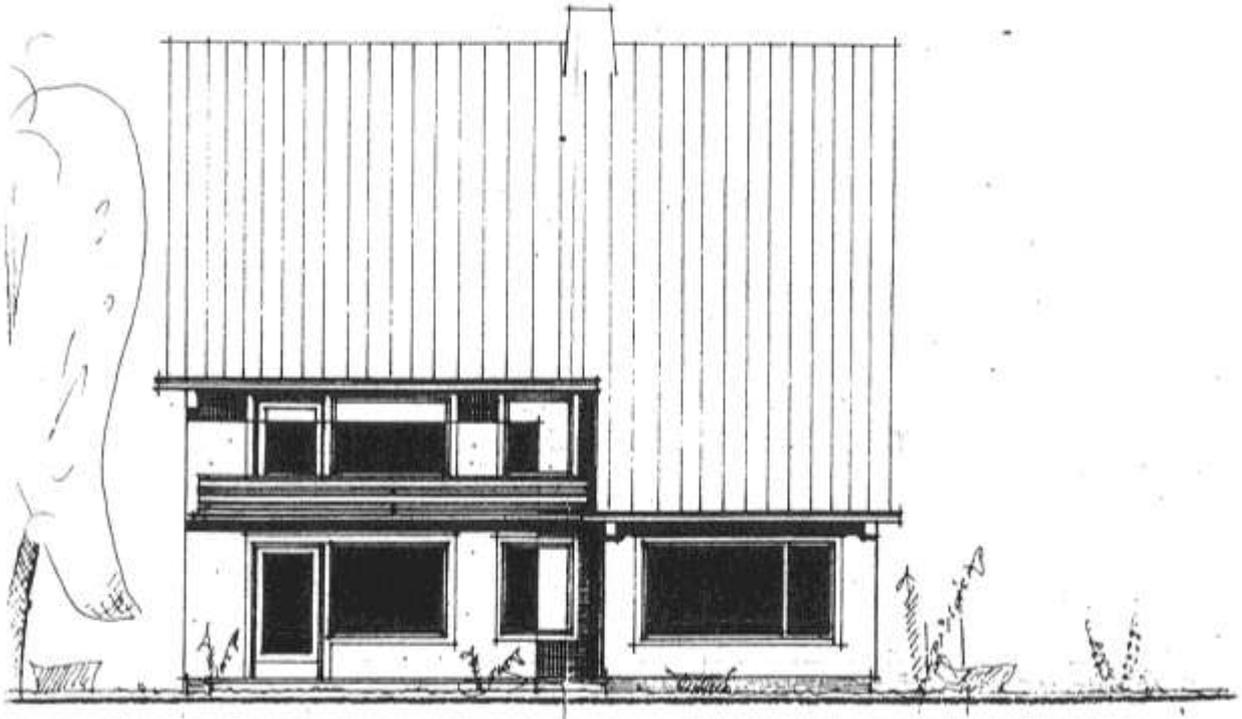
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



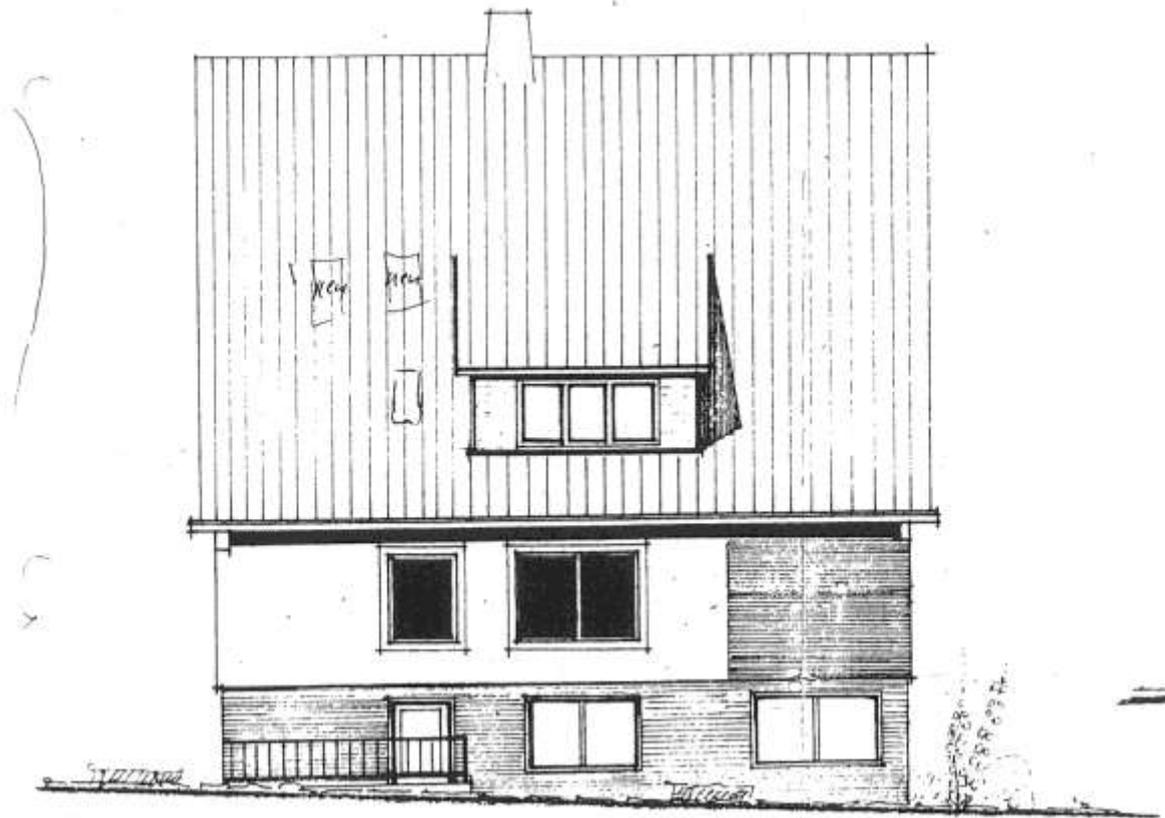
Ansicht Osten – Straßenseite



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Ansicht Norden