

**KURZGUTACHTEN  
2023-167  
Geschäftsnummer: 38 K 7/23**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem  
Einfamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks  
„Heideweg 86 A“ in 49191 Belm



Zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**415.000,00 €**

(in Worten: Vierhundertfünfzehntausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

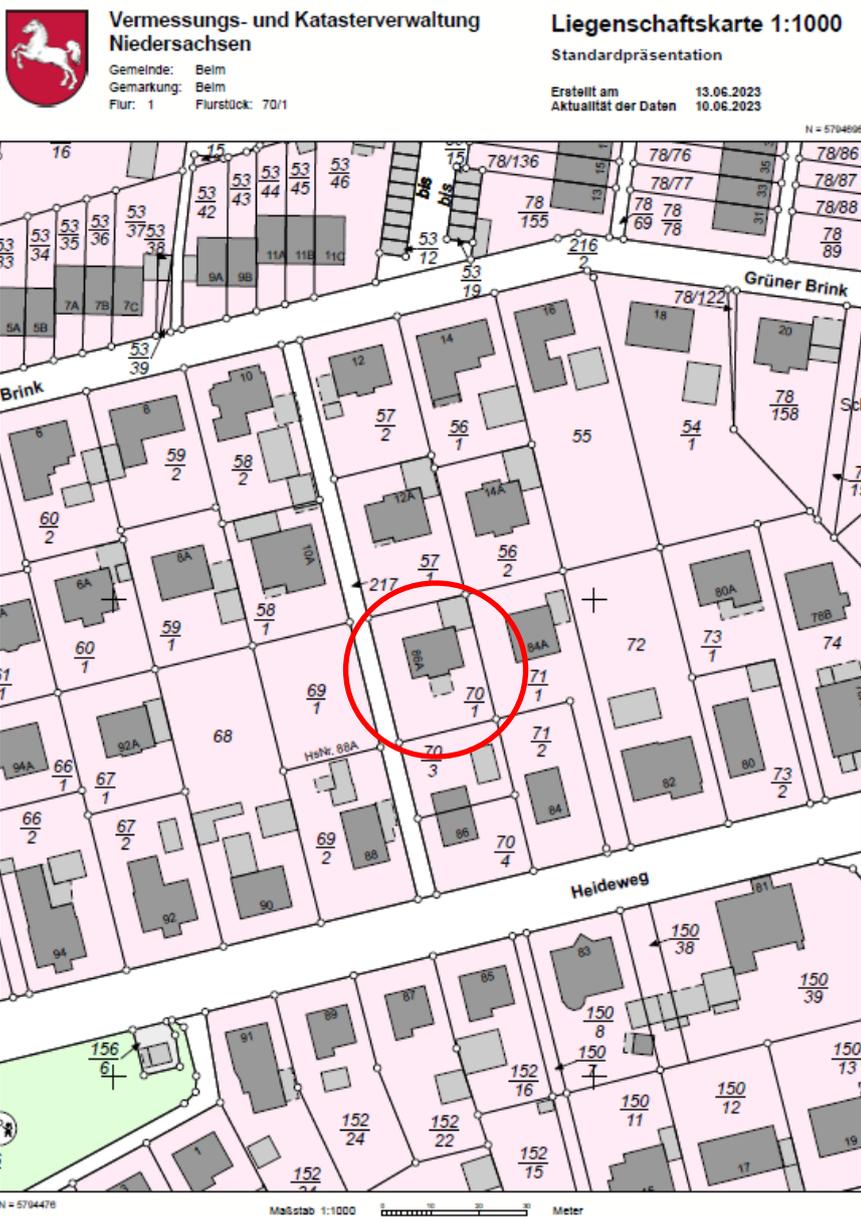
**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.  
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

# 1. Allgemeine Angaben

**Art des Bewertungsobjekts** bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage

**Katasterbezeichnung** Gemarkung Belm, Flur 1, Flurstück 70/1, Gebäude- und Freifläche, Heideweg 86 A, Größe: 560 m<sup>2</sup>



**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
49080 Osnabrück  
Zeichen: 077-A-1460-2023

Bei einer Verwertung für nichtlegene 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.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage

<b>Regionale Lage</b>	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich im Zentrum der Gemeinde Belm, ca. 1 km (mit dem PKW) südwestlich der Gemeindeverwaltung Belm, ca. 7 km (mit dem PKW) nordöstlich des Stadtzentrums Osnabrück/Neumarkt, in einem allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Die Bushaltestelle „Königsberger Straße“, der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, in nordwestlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 162, 223, M4, N4, X273 und X274.</p> <p>Der Hauptbahnhof Osnabrück befindet sich ca. 6 km (mit dem PKW), südwestlich des Bewertungsgrundstücks.</p>
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad, Stadtbus oder PKW gut zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Wohnlage</b>	als Wohnlage geeignet
<b>Immissionen</b>	Durch die in ca. 900 m Luftlinie, östlich des Grundstücks, verlaufende Autobahn A 33, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Verkehrsimmissionen kommen.

## 3. Gebäudebeschreibung

### 3.1. Einfamilienhaus

#### 3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes, freistehendes I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1999/ <u>2000</u>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.</p> <p>Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.</p>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
 Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

### 3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

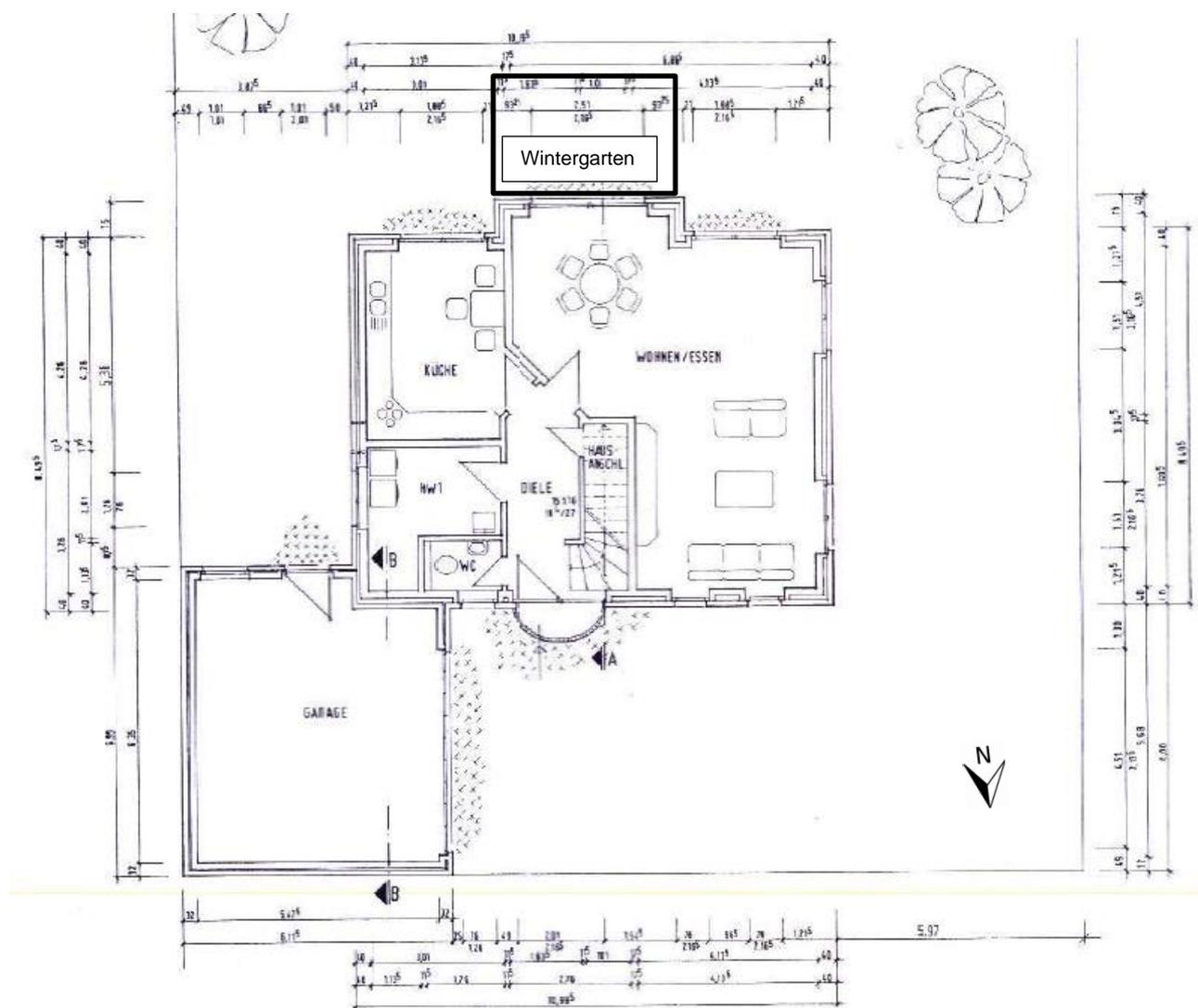
#### Erdgeschoss

Zeichnung vom 13.10.1999

Die Zeichnung wurde von der Sachverständigen bezüglich des Wintergartens ergänzt (nicht maßstäblich!).

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wohn-/ Esszimmer (zum Süden und Westen orientiert) mit Zugang zum Wintergarten, Wintergarten (zum Süden orientiert)

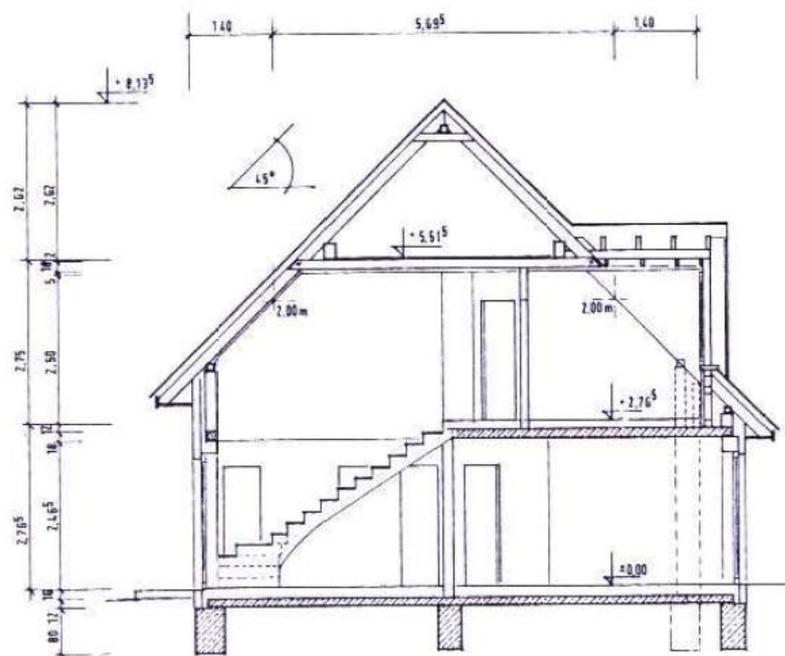




Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
 Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

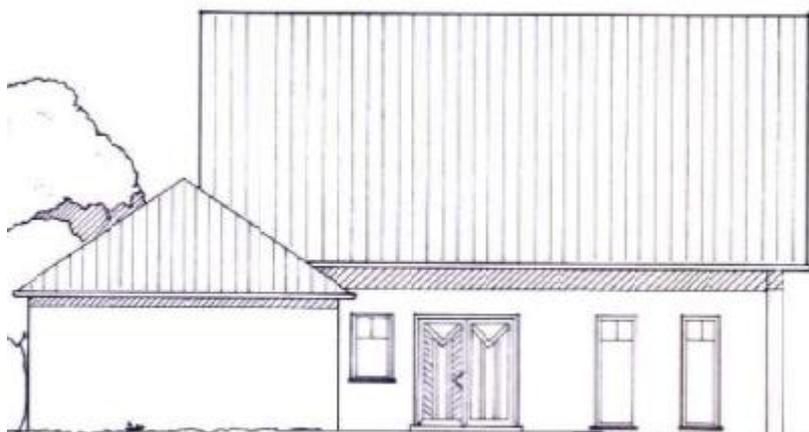
**Schnitt**

Zeichnung vom 13.10.1999



**Ansichten**

Zeichnungen vom 13.10.1999



Nordansicht



Südansicht

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
 Wertermittlungstichtag: 10.08.2023



Ostansicht



Westansicht

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	nicht unterkellert
<b>Umfassungswände</b>	Porotonmauerwerk mit Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht und Verblendmauerwerk, ca. 40 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlhandlauf
<b>Außentreppe</b>	Natursteintreppe, Edelstahlgeländer
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	Verblendmauerwerk, verfugt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparrendach ohne Schädlingsbefall, soweit augenscheinlich ersichtlich

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

<b>Dacheindeckung</b>	Tonpfannen
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Kupfer
<b>Besondere Bauteile</b>	Wintergarten (Solarlux), Stahlkonstruktion mit Sicherheitsglas, unbeheizt, mit Außenverschattung, Bj. ca. 2010
<b>Besondere Einrichtungen</b>	keine

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	In Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	Gasheizung der Fa. Weishaupt, Bj. 2022 (befindet sich im Spitzboden)  Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Fußbodenheizung, inkl. Thermostat, im Bad/DG ist ein Handtuchheizkörper vorhanden.
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Wasserspeicher
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 3.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist durch Heckenbewuchs eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Doppelgarage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Die ehemalige Terrasse, jetzt Wintergarten, ist mit Natursteinplatten ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Baumbepflanzungen.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Im hinteren Gartenbereich befindet sich eine Holzgartenhütte.

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, Schlafräume mit Stabparkett
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Bad und Gäste-WC raumhoch gefliest, Küche mit überdurchschnittlichem Fliesenspiegel, Waschbeckenbereich im Hauswirtschaftsraum gefliest
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, zum Teil vertäfelt
<b>Fenster</b>	Holzrahmenfenster

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
Wertermittlungsstichtag: 10.08.2023

<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	vorhanden, mit Elektroantrieb
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, im Bereich des WCs ist ein Edelstahlhandlauf an der Wand befestigt, Waschbecken mit Einhebelmischer  Bad im DG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Bidet, Einbaudusche
<b>Sanitärobjekte</b>	in weiß

### 3.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.  Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.  Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

### 3.1.8. Wohnfläche

#### Zusammenfassung

<b>Erdgeschoss:</b>	<b>78,03 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss:</b>	<b><u>61,29 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche, gesamt:</b>	<b>139,32 m<sup>2</sup>, rd. 139,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Plausibilisierung der Wohnfläche</b>	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, „Heideweg 86 A“ in 49191 Belm,  
Wertermittlungstichtag: 10.08.2023

### 3.2. Doppelgarage

<b>Art des Gebäudes</b>	Doppelgarage, Grundriss siehe 3.1.2.
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Baujahr</b>	ca. 2000
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Außenverkleidung</b>	Verblendmauerwerk, verputzt
<b>Tor</b>	Sektionaltor mit Elektroantrieb

### 3.3. Nebengebäude

<b>Art des Gebäudes</b>	Holzgartenhaus (lt. Aussage der Teilnehmer am Ortstermin ca. 10 Jahre alt) mit Satteldach und Tonpfanneneindeckung -wird pauschal bewertet-
-------------------------	--

## 4. Fotos



Nordwestansicht



Südansicht



Eingangsbereich, Norden