

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  
fax

Bank

BIC: OLBODEH2XXX  
IBAN: DE26 2802 00505043979301

email

christoph.koetter@svb-koetter.de  
www.koetter-sachverständige.de

USt-IdNr.

DE 187537502

Bearb. Nr. 23/056- I

Osnabrück 02.11.2023

Sachverständigenbüro Kötter – Rheiner Landstraße 195 a 49078 Osnabrück

## **Internetexposé zum** **Verkehrswertgutachten**

**NZS 38K 17/23**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes  
Osnabrück vom 03.07./05.09.2023 in der  
Zwangsversteigerungssache betreffend das im  
Grundbuch von Hellern, Blatt 2086  
eingetragene Grundstück:  
Erbbaugrundbuch von Hellern, Blatt 2102

**Hofbreede 23, 49078 Osnabrück**

Eingetragener Erbbauberechtigter:  
Herr Helmut Lampe

**Verkehrswert nach § 194 BauGB:**

**281.000,00 €**

=====

**Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:**

**05.10.2023**

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

## 1. Liegenschaftskarte, Fotos und Baupläne



Luftbild







1) Hauseingangsseite Nordostansicht

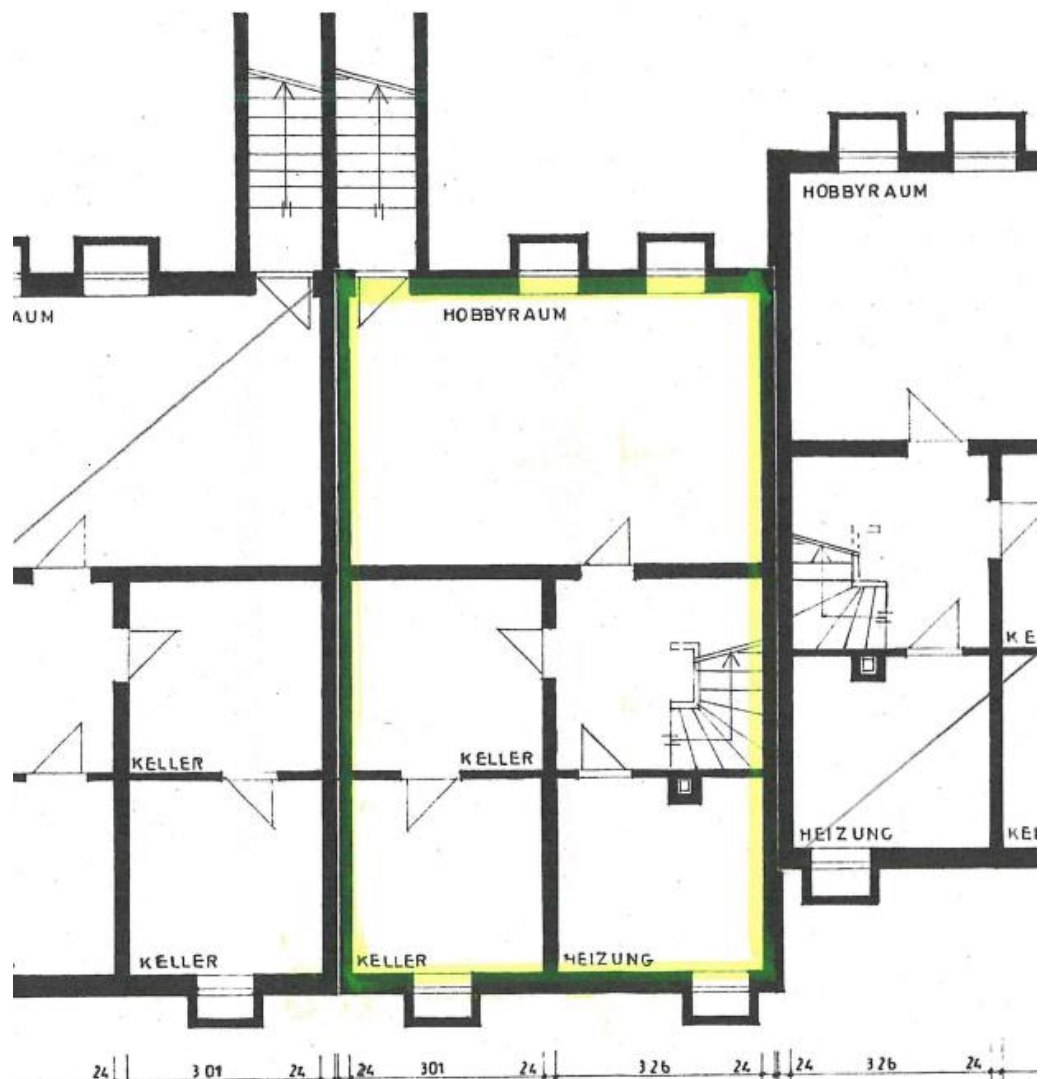


2) Gartenansicht Südwesten

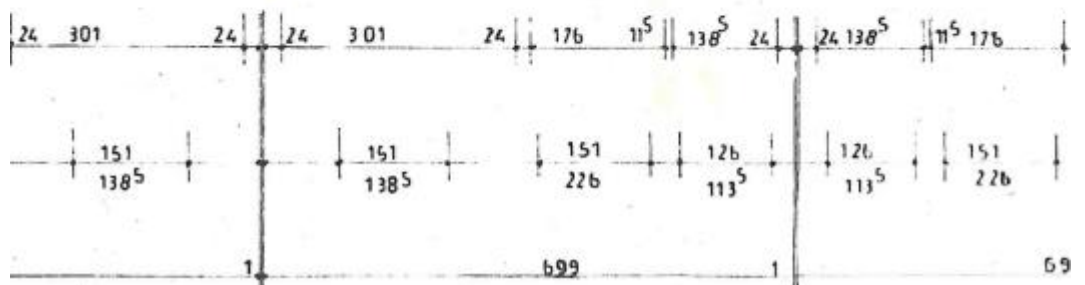
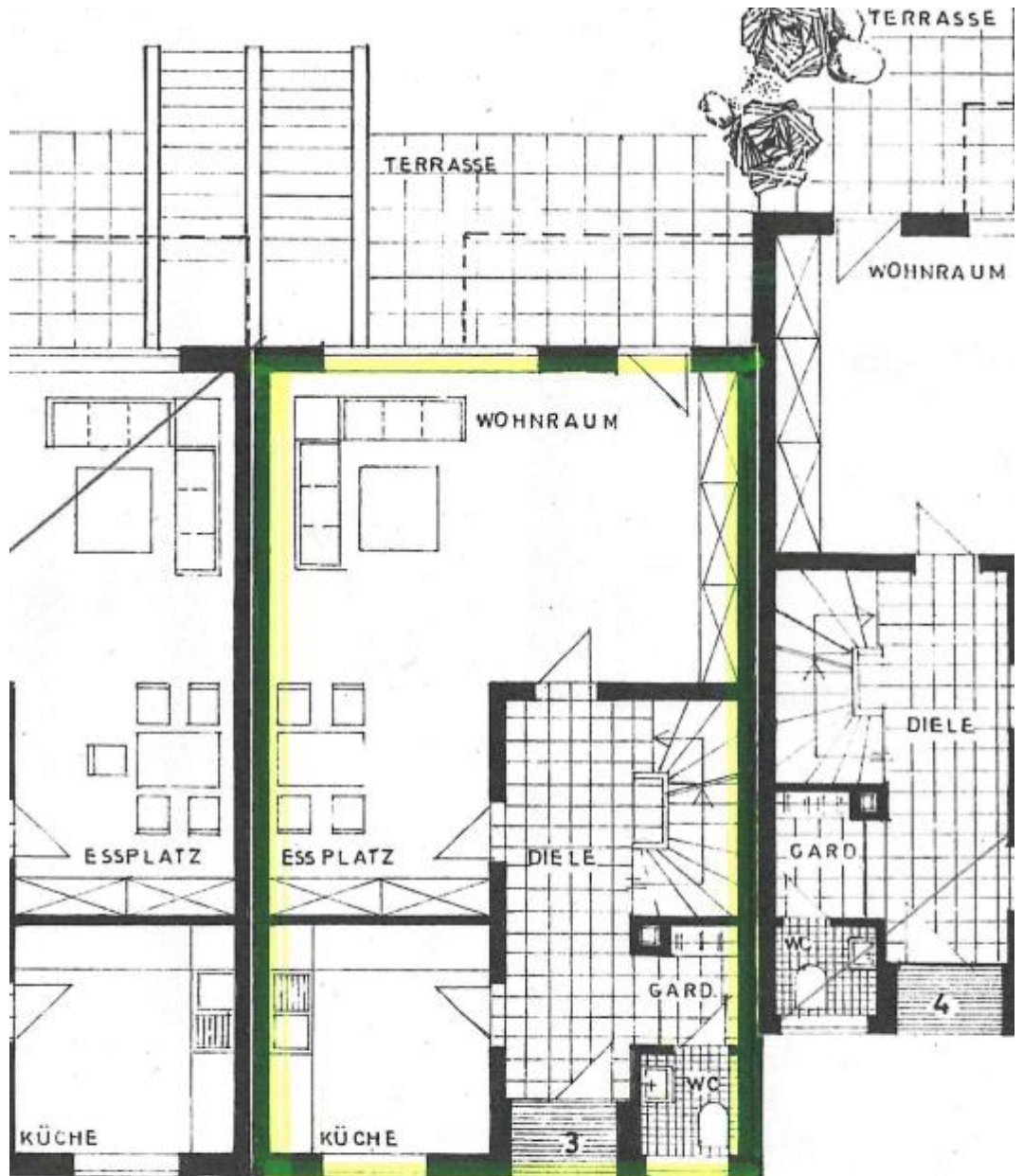
### Bauzeichnungen

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

Reihenmittelhaus

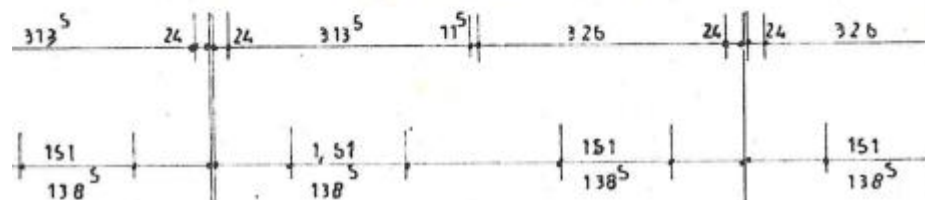
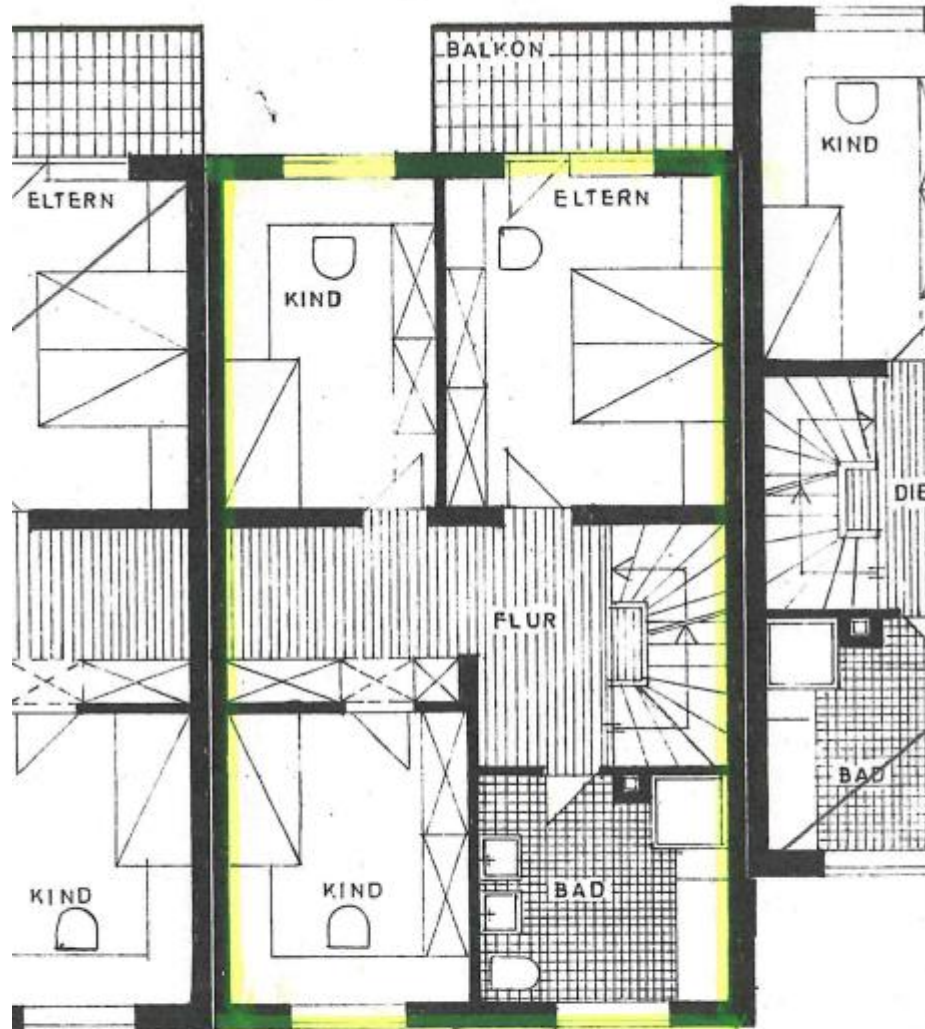


Kellergeschoss

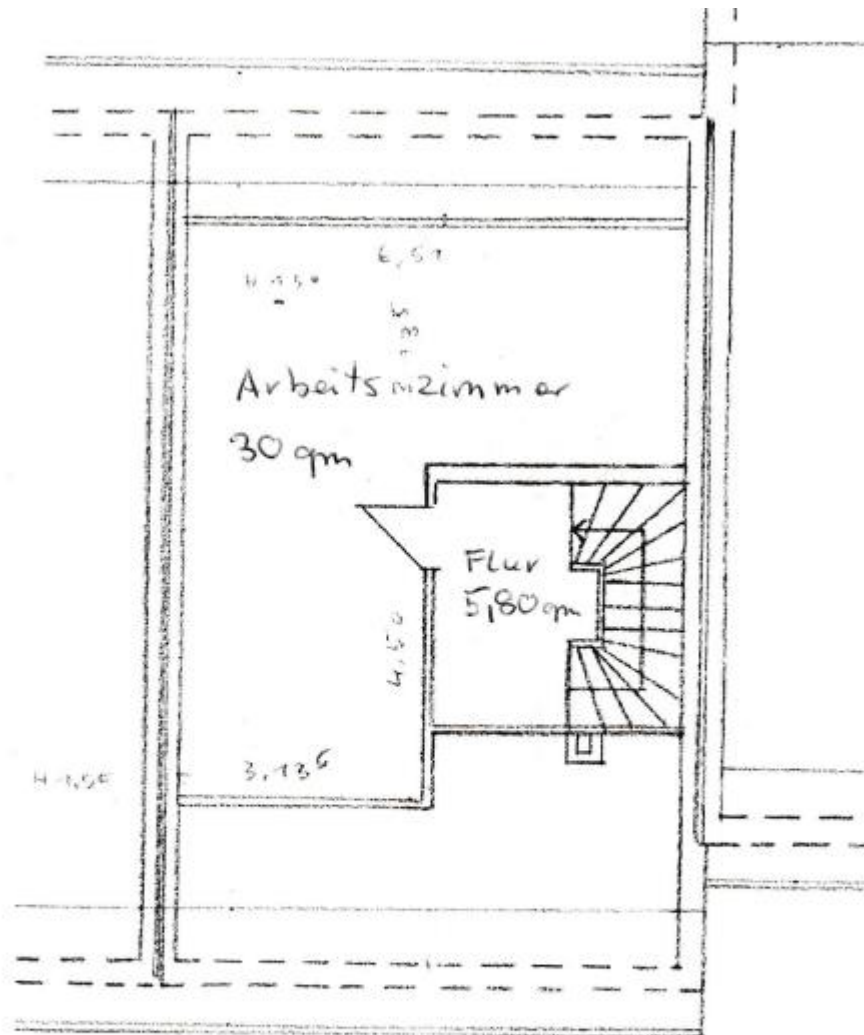


Erdgeschoss



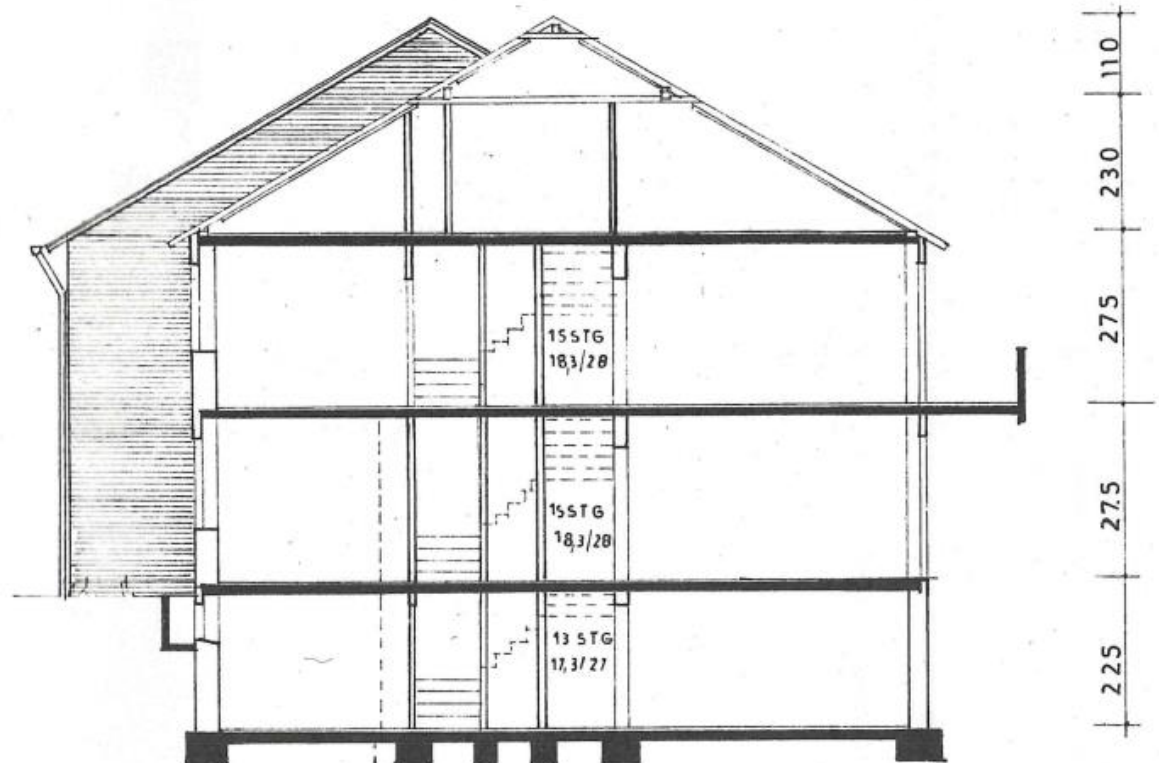


Obergeschoss



Dachgeschoss

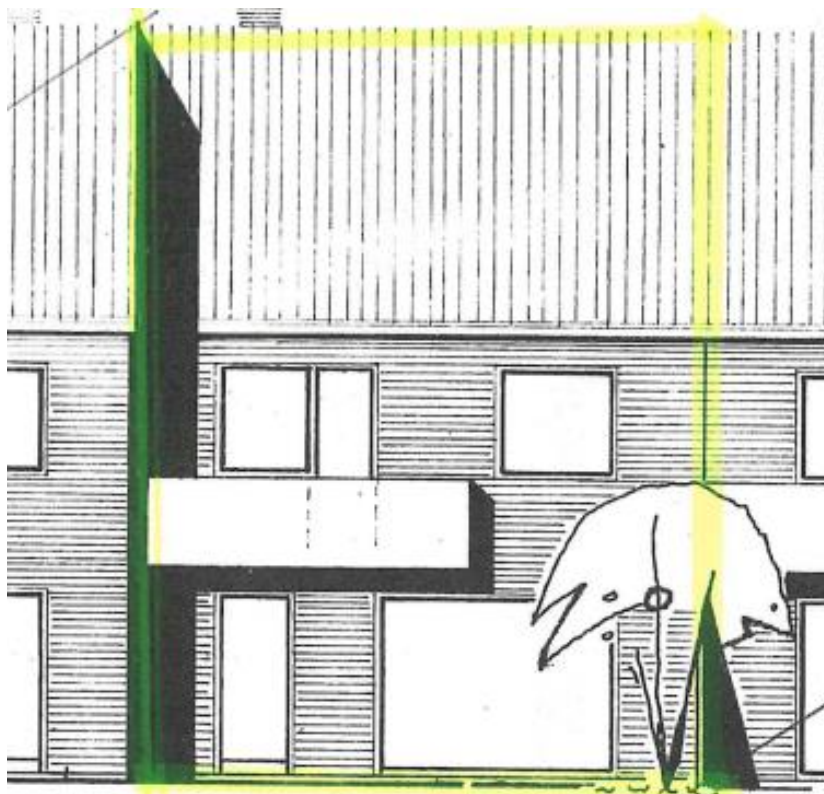




SCHNITT



Ansicht Osten, Hauseingangsseite



Ansicht Westen Garten

**Grundstücksgröße: 242,00 m<sup>2</sup>**

## 2. **Bebauung**

### **Reihenmittelhaus**

Vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

### **Baudaten**

Baujahr 1981/1982

Das Bewertungsobjekt wurde als vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus errichtet. Der Hausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen heutigen Wohnansprüchen an eine Einfamilienhausnutzung mittlerer Objektgröße.

Wohn/Eßbereich mit vom Wohnzimmer zugänglichem Gartenbereich. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss. Erweiterungsfläche mit Nebenraumcharakter (Dachschrägen) im ausgebauten Dachgeschoss.

Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse, sowie Geschosshöhen normal. Raumgrößen partiell kleinteilig.

Großzügige Abstellfläche aufgrund der Vollunterkellerung.

Die zukünftige nachhaltige Verwendung des Objektes ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus zu sehen.

Negativaspekt:

Es besteht ein Modernisierung/Instandhaltungsbedarf im Allgemeinen, sowie bezüglich des Wärmeschutz (u. a. Kellerdecke nicht gedämmt).

**Summe Wohnfläche - Wohnhaus gesamt**                      **rd. = 122,00 m<sup>2</sup>**

=====

Die Ausbaufäche im Dachgeschoss bleibt bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Die Ausbaurkosten werden durch marktangepasste Zuschläge berücksichtigt.