

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

**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

## 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:  
Erbaugrundbuch von Hellern, Blatt 2102

**Hofbreede 23, 49078 Osnabrück**

Eingetragener Erbbauberechtigter:  
Herr Helmut Lampe

**Verkehrswert nach § 194 BauGB:**

**281.000,00 €**

=====

**Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:**

**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



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Osnabrück, Stadt  
Gemarkung: Hellern  
Flur: 7 Flurstück: 132/106

### Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 11.09.2023  
Aktualität der Daten 09.09.2023



Maßstab 1:1000

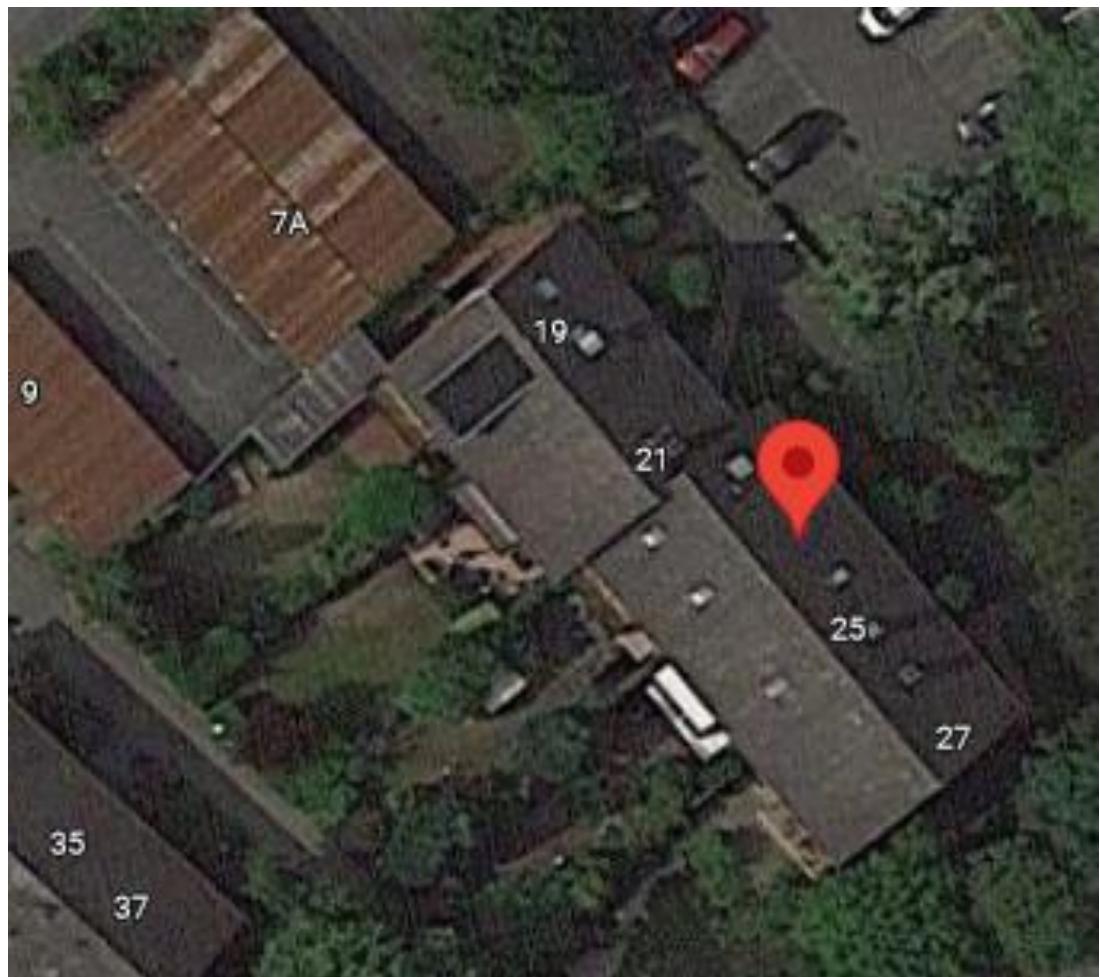
Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
46049 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
46049 Osnabrück

Luftbild





1) Hauseingangsseite Nordostansicht

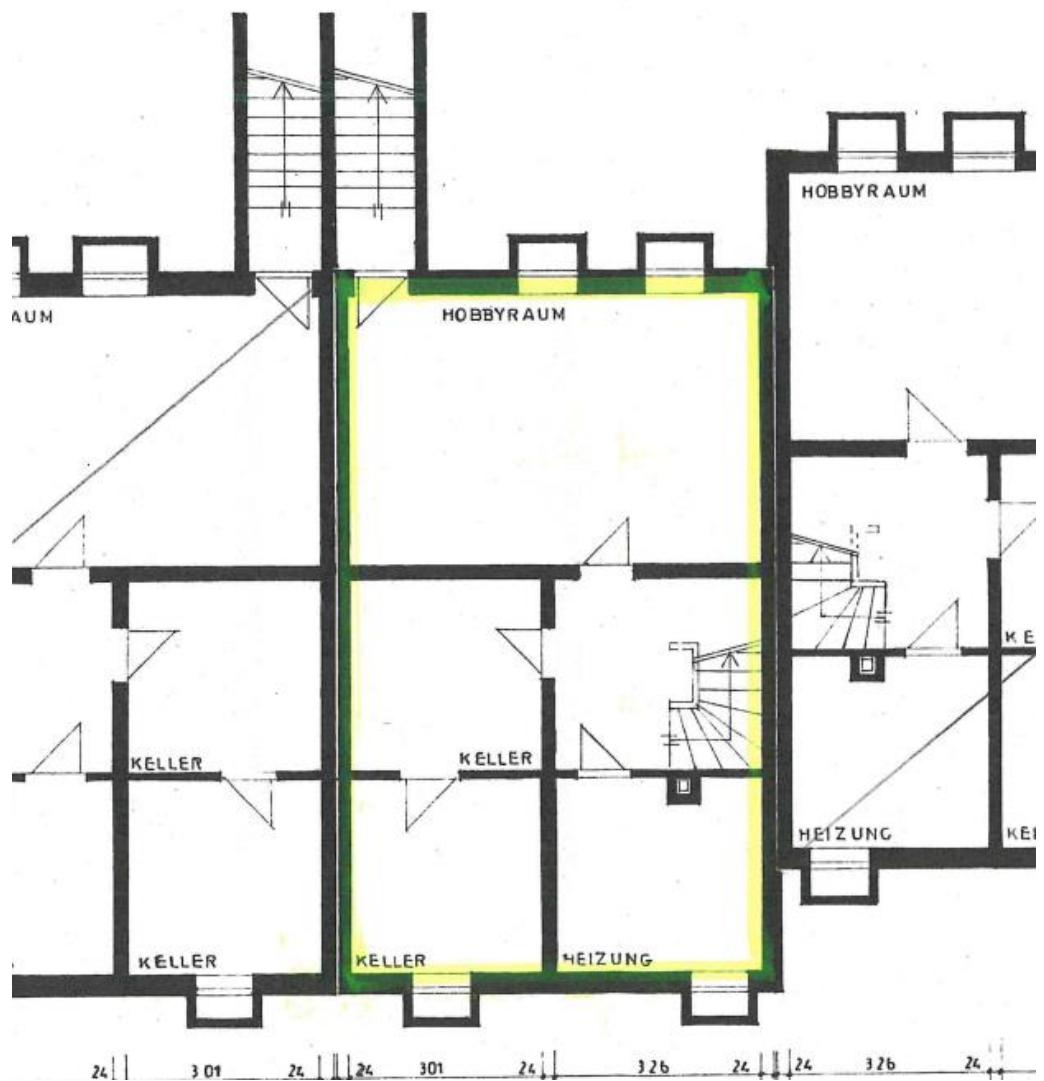


2) Gartenansicht Südwesten

### Bauzeichnungen

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

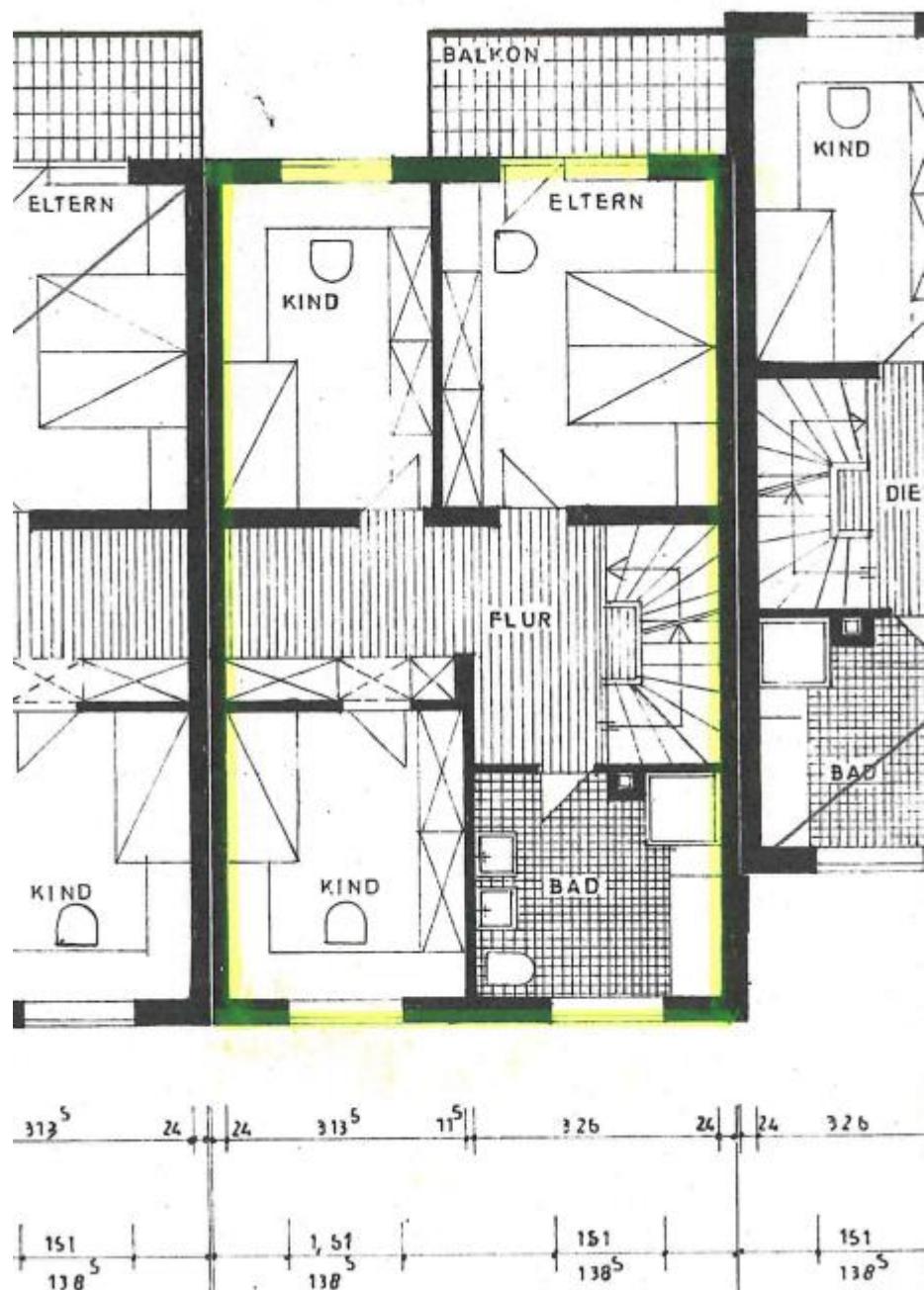
Reihenmittelhaus



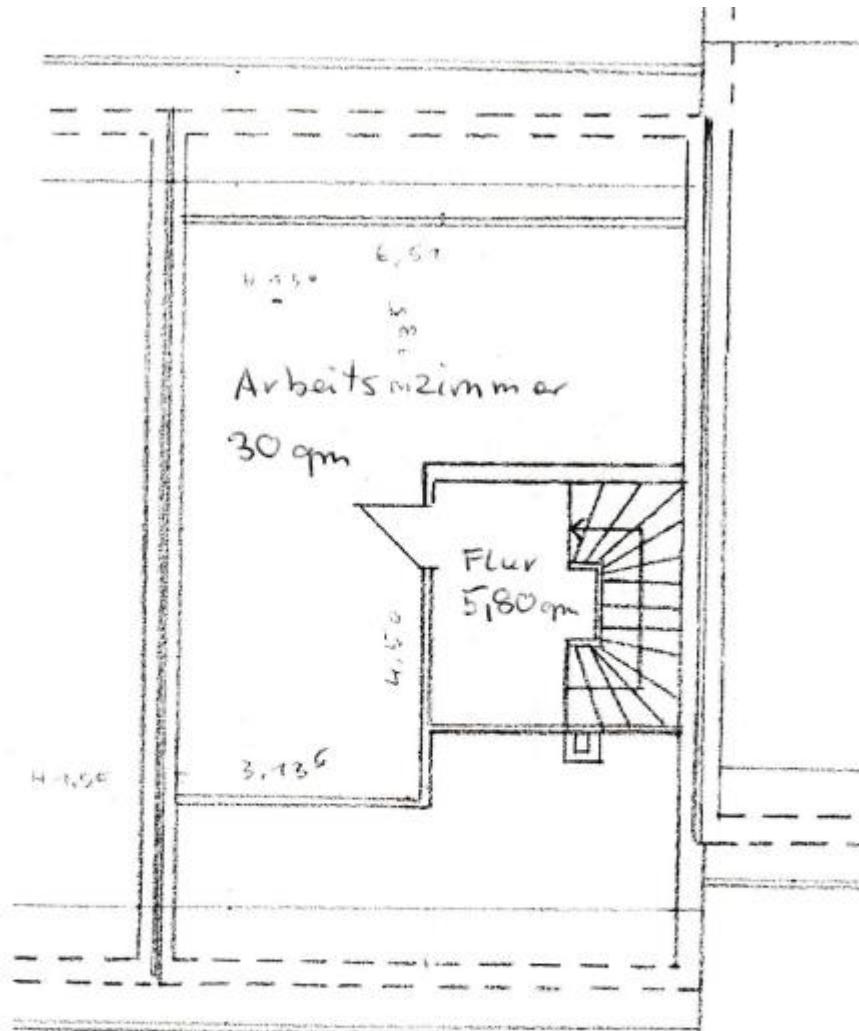
Kellergeschoss



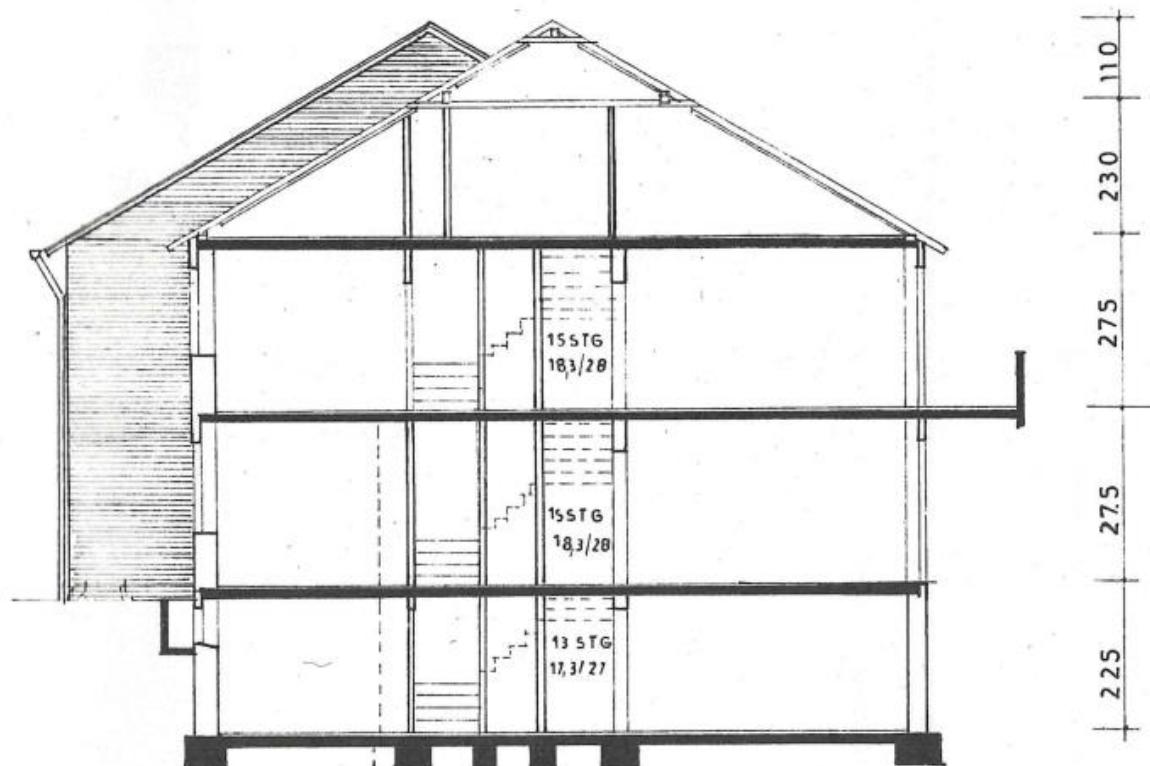
Erdgeschoss



Obergeschoss



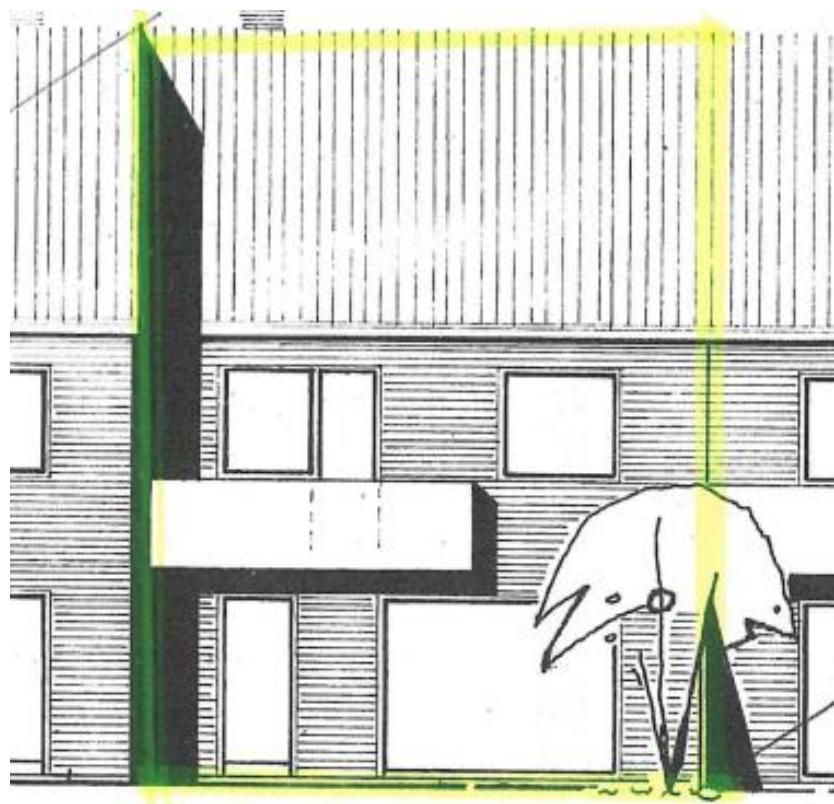
Dachgeschoss



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 Vollunterkellierung.

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