

Dipl.-Ing. Sophia Döbbeling

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Bestellungskörperschaft: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft-Bentheim)

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Lengericher Landstraße 19 b  
49078 Osnabrück  
T: 0541 – 406 70 44

[info@khib.de](mailto:info@khib.de)

[www.khib.de](http://www.khib.de)

## Zusammenfassung

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über die Doppelhaushälfte  
mit der Anschrift

**Wittekindsweg 33 A in 49324 Melle**

Geschäftsnummer 38 K 47/24

zum **Wertermittlungsstichtag 06.03.2025**



**Verkehrswert**

**315.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

Dies ist die Zusammenfassung des oben genannten Verkehrswertgutachtens für die Internetveröffentlichung. Grundlagen und Annahmen zur Wertermittlung sowie die Berechnungen sind in dieser Zusammenfassung nicht vollständig enthalten. Es wird auf das Verkehrswertgutachten verwiesen.

# 1. Bestandsangaben

Amtsgericht Osnabrück  
Grundbuch Altenmelle  
Blatt 968  
Gemarkung Altenmelle  
Flur 3  
Flurstück 5/9  
Grundstücksgröße 303 m<sup>2</sup>



(Karte unmaßstäblich)

## 2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Altenmelle', ca. 1,4 km südöstlich des Stadtzentrums von Melle. Als Mittelzentrum profitiert Melle von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Marktkauf') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Melle über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Hase', 'Mittellandkanal') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Melle ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A30 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt in unmittelbarer Nähe bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Melle-Ost'. Die Bushaltestelle 'Feuerwehr Altenmelle' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Melle Bahnhof' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bünde (Westf)' bzw. rd. 45 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

## 3. Gebäudebeschreibung

### Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

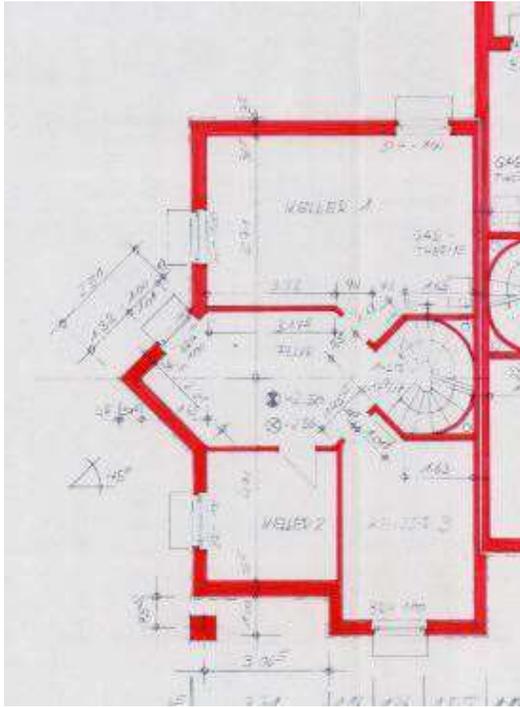
Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Nord-Seite. Die vertikale Erschließung vom Keller bis in den Spitzboden erfolgt über eine Treppenanlage.

Die Wohnfläche beträgt rd. 120 m<sup>2</sup> (EG: 67 m<sup>2</sup> WF; DG: 53 m<sup>2</sup> WF).

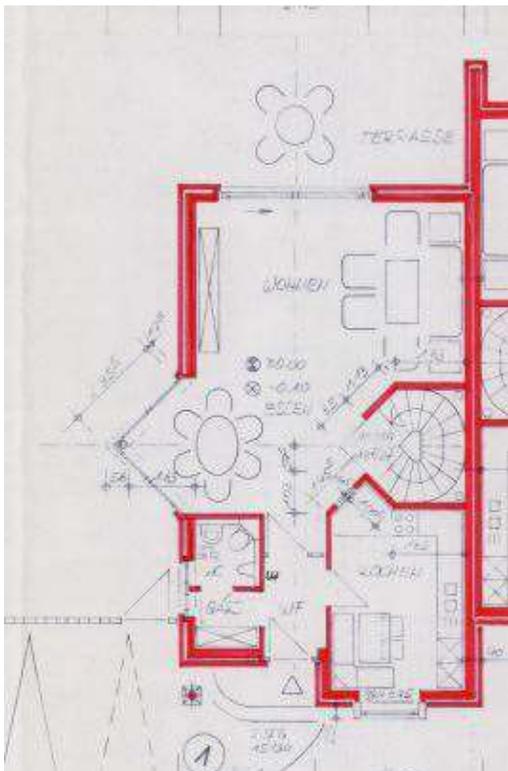
Das Erdgeschoss verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einen Flur sowie ein Gäste-WC. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Flur sowie ein Badezimmer. Der ausgebauten Spitzboden ist ein offener Raum.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

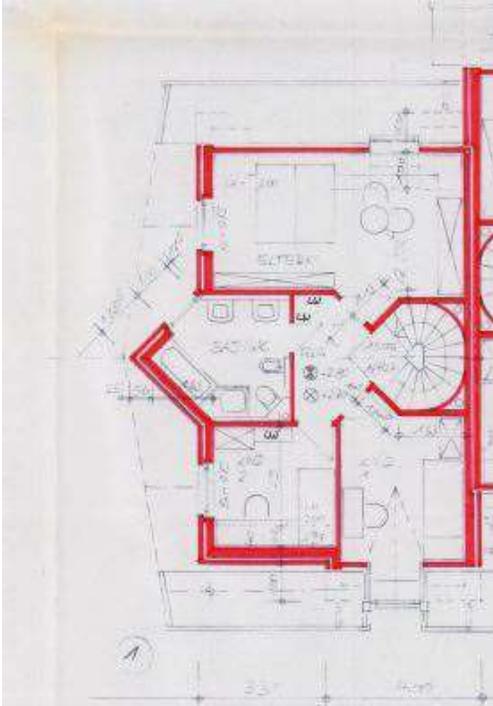
Gebäudegrundrisse, -schnitt und -ansichten



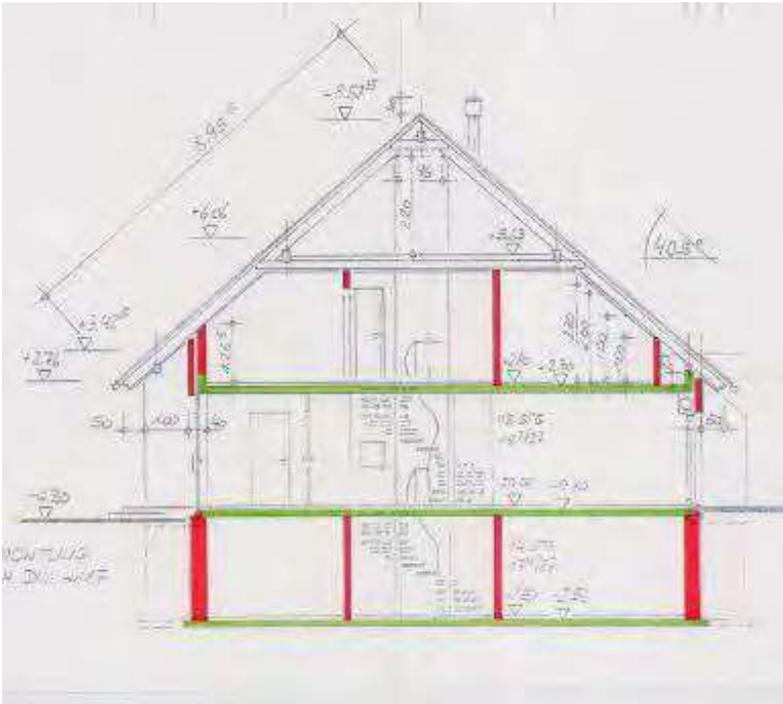
KG - unmaßstäblich



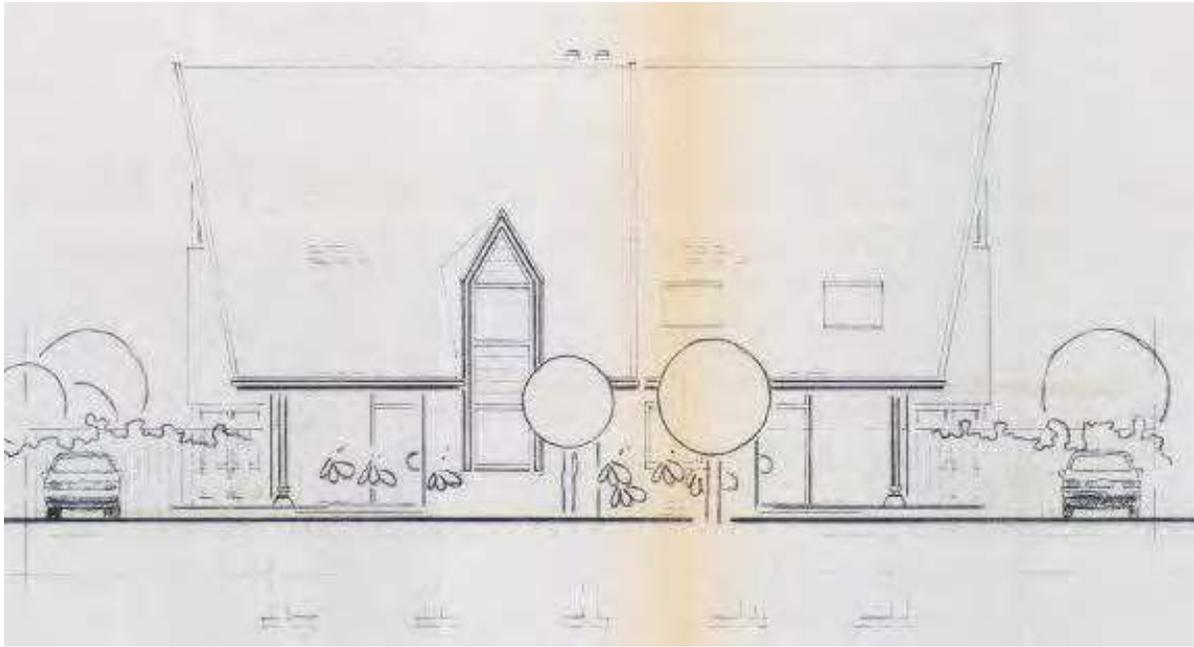
EG - unmaßstäblich



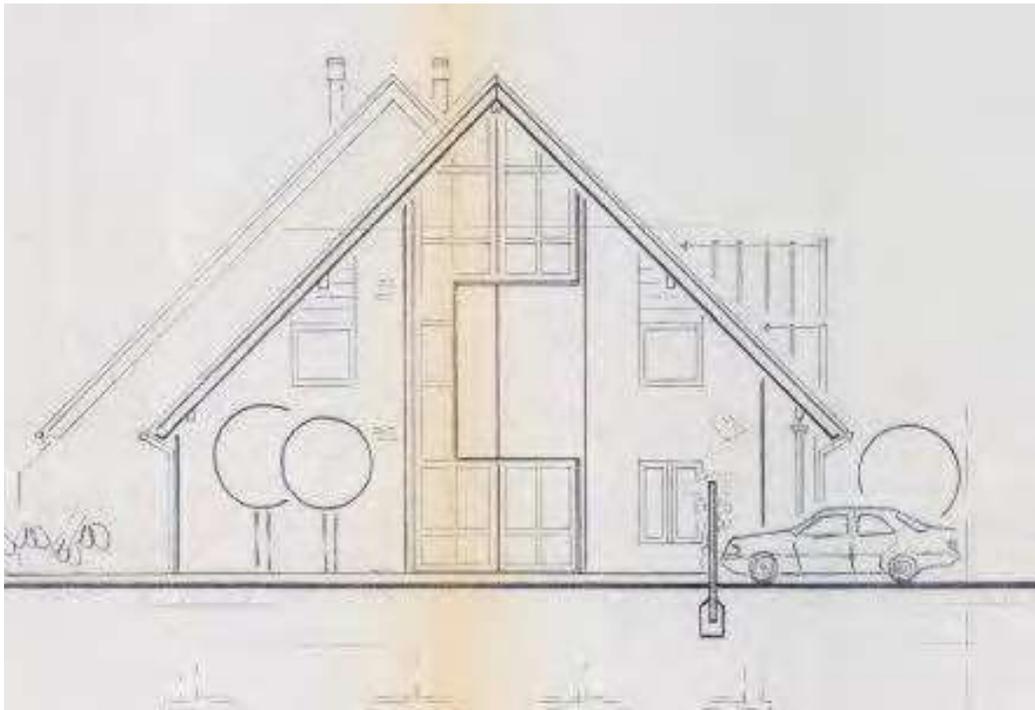
DG - unmaßstäblich



Schnitt - unmaßstäblich



Ansicht Norden - unmaßstäblich



Ansicht Osten - unmaßstäblich

## Baubeschreibung

### **Allgemeines**

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1996
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	ja
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	ausgebaut

### **Konstruktion**

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Stahlbetonplatte
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Stahlbetondecken
Fassadenart	Putzfassade mit Anstrich
Fassadensockel	Sichtmauerwerk
Fassadendämmung	Wärmedämmverbundsystem
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	Warmdach
Dachgauben	keine
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kamin

### **Ausbau**

Eingangstür	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.)
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Aluminium, Dachflächenfenster Holz
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	tlw. Außenjalousien, manuell Ausnahme elektr. Jalousien in Richtung Terrasse
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Vinyl, Holzparkett
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Innentreppen - Konstruktion	Stahlbetontreppe
Innentreppen - Belag	Fliese
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	Metall, im Spitzboden Geländer aus Glas

### **Technische Gebäudeeinrichtung**

Anzahl Sanitärräume	2
Sanitärausstattung	Gäste-WC: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Urinal, Waschbecken, Installationen unter Putz Badezimmer: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche

Elektroverteilung / -absicherung	Kippsicherungen
Beleuchtung	Pendelleuchten
Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Wärmeverteilung	Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	keine
Untergeordnete Nebengebäude	keine

### **Außenanlagen**

Ausrichtung Garten	Süden
Anzahl Außenstellplätze	1
Anzahl Carportstellplätze	1
Anzahl Garagenstellplätze	0
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, mittlerer Umfang
	Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs, Sichtschutzzaun Holz
Hausanschlüsse	Gas
	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telefon

### **Tierische oder pflanzliche Schädlinge**

Tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

### **Baumängel / Bauschäden**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende wertbeeinflussende bauliche Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt (s. a. Anlage Fotodokumentation):

- Spannungsrisse an den Innenwänden
- Spannungsrisse am Schornstein
- 

Für die vorstehenden Positionen wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

### **Altlasten im Gebäude**

Gebäude-Schadstoffe waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

#### **4. Vermietungssituation**

Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

#### **5. Zusammenfassende Beurteilung**

Gegenstand der Bewertung ist eine unterkellerte Doppelhaushälfte in Melle.

Die Wohnlage und die infrastrukturelle Lage können innerhalb der Stadt als durchschnittlich beurteilt werden.

Die Grundstückseigenschaften werden mit durchschnittlich beurteilt.

Es bestehen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Der Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard ist im Wesentlichen durchschnittlich. Der Modernisierungsgrad ist Baujahres entsprechend.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes wird als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist ebenfalls mit durchschnittlich zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Nord Ost



Ansicht Süd Ost



Außenanlagen



Carport



Hauseingangstreppe



EG Flur



EG Garderobe



EG Gäste-WC



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer Kamin



EG Wohnzimmer Essecke



EG Küche



EG Küche



Treppenaufgang



DG Flur



DG Kinderzimmer



DG Kinderzimmer



DG Risse



DG Badezimmer



DG Badezimmer



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



Spitzboden



DG Holzdachfenster



Spitzboden Risse



Spitzboden Risse Schornstein



Keller Heizungsanlage



Keller



Keller Warmwasserspeicher



Keller



Keller Hausanschlüsse



Keller Sicherungskasten



Keller



Kelleraußentreppe