



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.: 25-03

Datum: 01.10.2025

## Internetpräsentation zum Verkehrswertgutachten

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Osnabrück vom 22.07.2025 in der Zwangsversteigerungssache **60 K 8/25** betreffend sind die im Grundbuch von Drantum, Blatt 318, lfd. Nr. 1 eingetragene bebaute Grundstücke:

**36/150 Gebäude- und Freifläche, Bodelschwinghstr. 19 C, Melle**

**36/152 Gebäude- und Freifläche, Bodelschwinghstr. 19 C, Melle**

### Nutzung / Konzeption

Bei dem Grundstück 36/150 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt. Das Grundstück 36/152 ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut.

Mühlenstraße 54  
49134 Wallenhorst

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

Grundstücksgrößen:

Lfd.-Nr. 1 Flurstück 36/150	„Bodelschwinghstr. 19 C“	108 m <sup>2</sup>
Flurstück 36/152	„Bodelschwinghstr. 19 C“	<u>1.800 m<sup>2</sup></u>
		1.908 m <sup>2</sup>

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

Mitglied im  
Bund Deutscher Architekten

Die Wohnung im EG hat: 2-Zimmer, offene Küche, Bad, sep. WC, 2 Balkone und ein Abstellraum im Keller. Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>.

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

**BDA**

Landesverband  
Niedersachsen e.V.

Vollunterkellerung. Kellergeschoss über Treppenhaus im Wohnhaus.

Abstellflächen in dem Kellerraum vorhanden.

Pkw-Abstellfläche auf dem Grundstück.

Grundstücksgröße 1.908 m<sup>2</sup>.

Miteigentumsanteil am Grundstück 647/10.000

### **Kurzbeschreibung**

#### **Wohnhaus**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Bauweise: Massivbau

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung ist den Genehmigungsunterlagen der Bauakten entnommen.

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

Geschossdecken: Geschossdecken aus Stahlbeton. Dachkonstruktion aus Holz

Treppen: Treppe in den Geschossen aus Stahlbeton

Dach: Satteldach mit Dachausbauten

Wasserinstallationen: Wasser aus zentralem Netz

Abwasserinstallationen: Anschluss an das öffentliche Netz

Elektroinstallation: Baualtersklassische Ausstattung

Heizung: zentrale Gasheizung

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Bodenbeläge: Baualtersklassische Ausstattung

Wandbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung

Deckenbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung

Bad: Baualtersklassische Ausstattung

Türen: Baualtersklassische Ausstattung

Unterstellter Gebäudestandard 3.

#### **Außenanlagen**

Hauszuwegung mit Betonsteinen gepflastert. Die restliche Gartenfläche ist einfach angelegt.

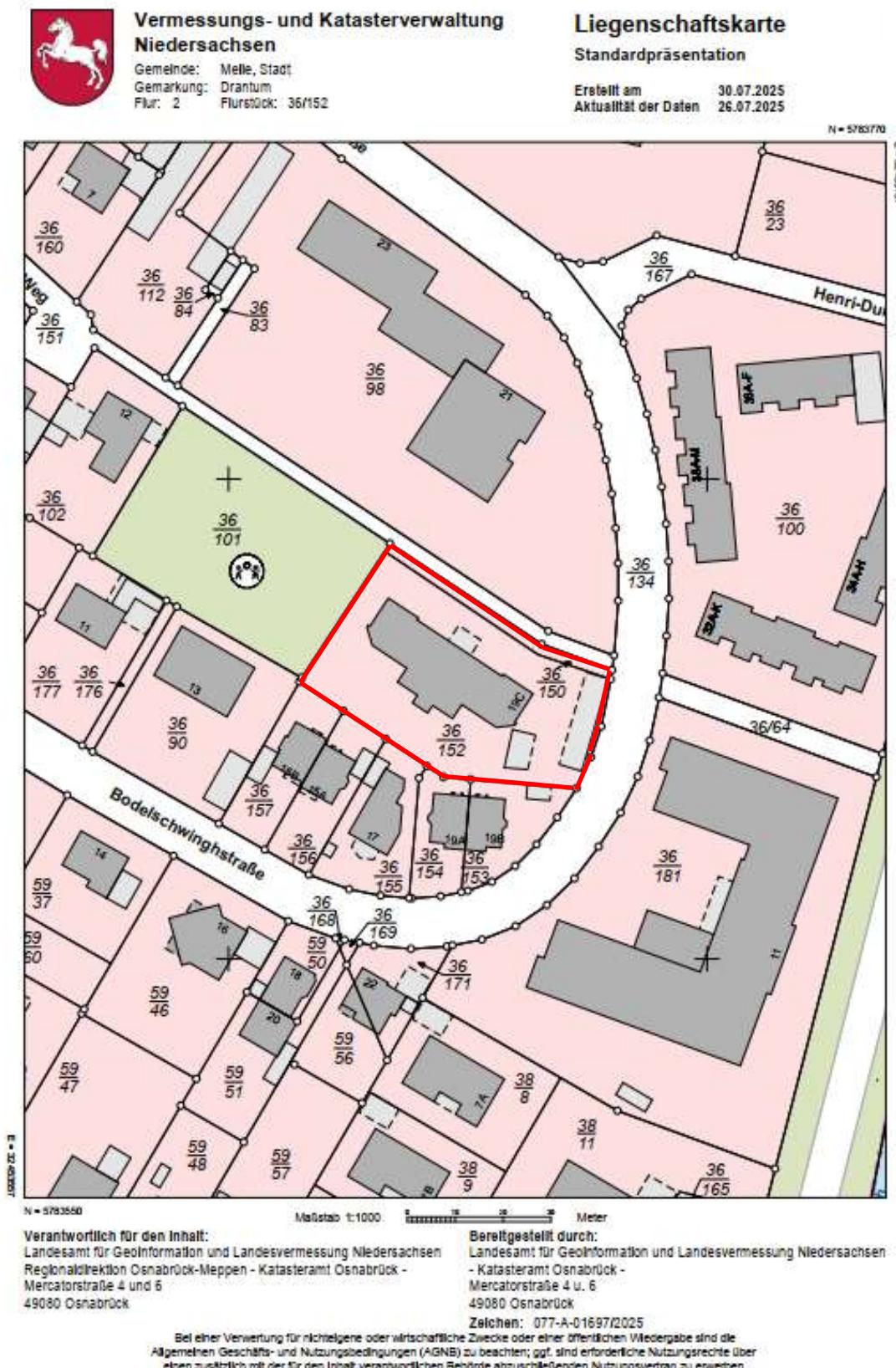
**Beschaffenheit**

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem baulalterstypischen Instandhaltungszustand. Die vorhandenen Schäden (zum Wertermittlungsstichtag), werden durch die Wertminderung berücksichtigt. Die Kosten zur Beseitigung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt.

Bewertungsstichtag: 01.09.2025

**Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 160.000 €**

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Fotos



Ansicht Norden – Hauseingang mit Stellplatz Nr. 2



Ansicht Süden – Wohnung EG Nr.2

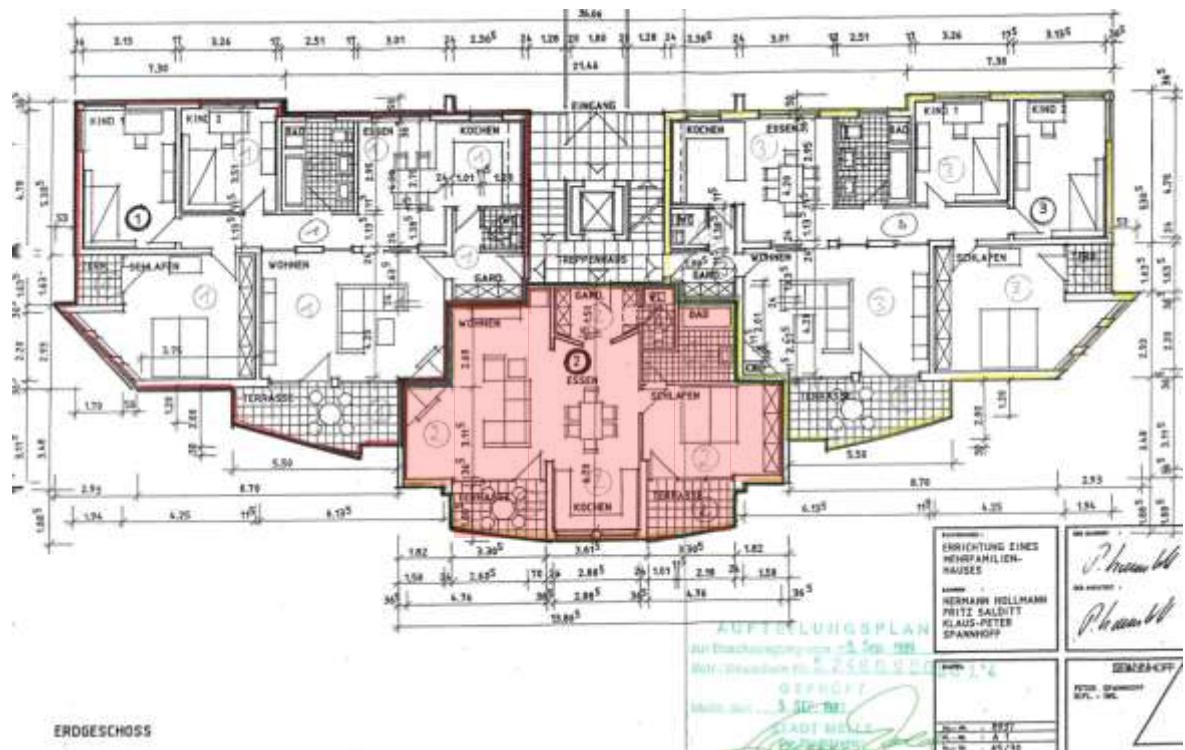


Stellplätze – teilweise mit Carport

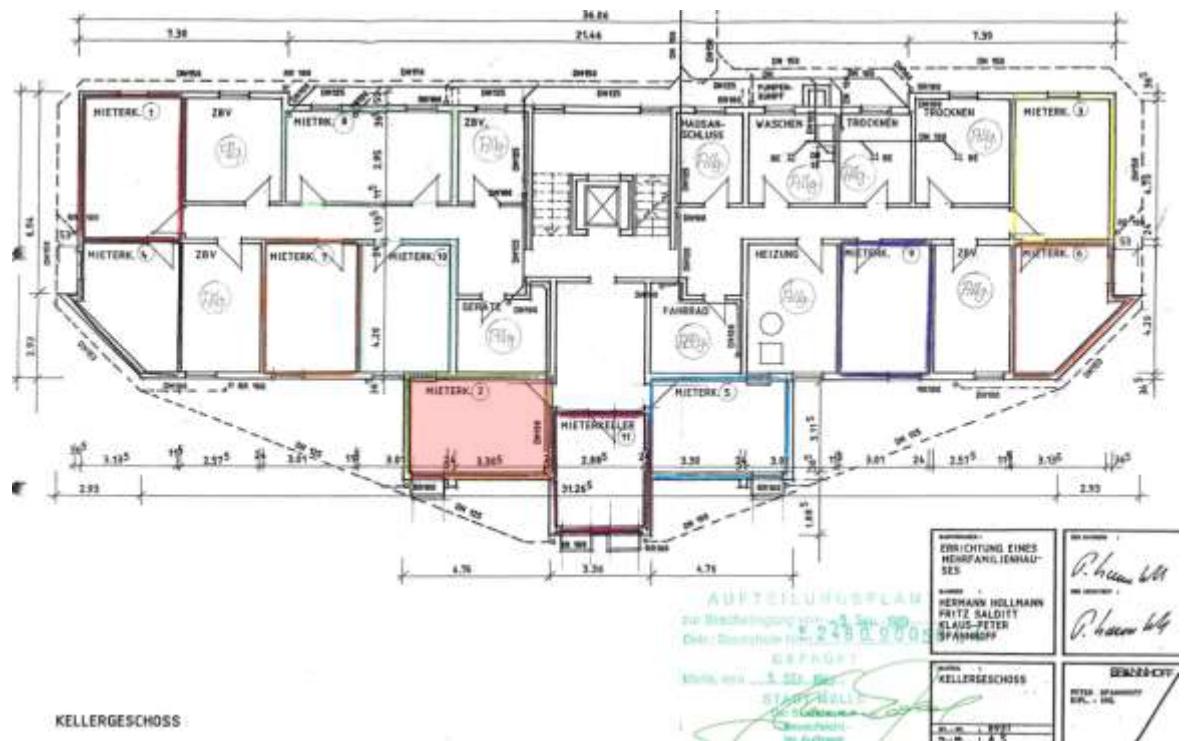


Ansicht Hauseingang mit Briefkastenanlage

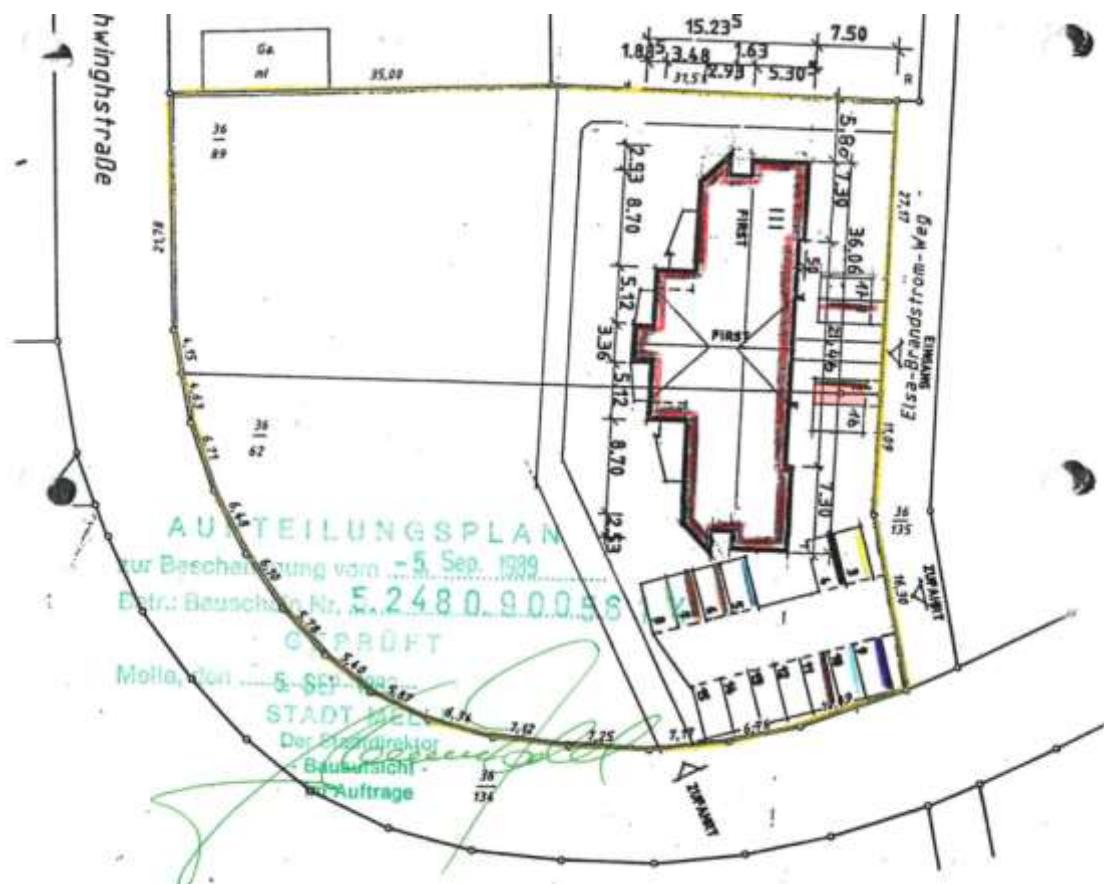
## Baupläne



## Grundriss Wohnung Nr. 2



## Grundriss Kellerraum Nr. 2



## Stellplatz Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan