

KURZGUTACHTEN
2024 - 305
Geschäftsnummer: 60 K 26/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage bebauten Grundstücks „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm



Zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert,
ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs**

mit **446.000,00 €**
(in Worten: Vierhundertsechszvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Der Werteinfluss durch das Gasfernleitungsrecht beträgt 2.000,00 €

Der Werteinfluss durch die Reallast – Bepflanzungsrecht beträgt 8.000,00 €

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 mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
 Wertermittlungstichtag: 17.03.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Katasterbezeichnung

Gemarkung Belm, Flur 1, Flurstück 18/2, Gebäude- und Freifläche, Richtstättenweg 33, Größe 882 m²

Gemarkung Belm, Flur 1, Flurstück 18/9, Gebäude- und Freifläche, Richtstättenweg, Größe 100 m²



**Diese Karte
 ist nicht
 maßstäblich!**



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
 Wertermittlungstichtag: 17.03.2025

1.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Solide Rentner in Zweifamilienhäusern
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Osnabrück-Widukindland (0,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (4,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (4,6 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (34,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Belmer Heide (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(1,8 km)
Krankenhaus	(4,4 km)
Apotheke	(1,3 km)
EKZ	(5,2 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(7,6 km)
Hauptschule	(5,5 km)
Gesamtschule	(1,8 km)
Gymnasium	(3,6 km)
Hochschule	(5,2 km)
DB_Bahnhof	(4,6 km)
Flughafen	(34,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(4,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die in ca. 400 m Luftlinie westlich des Grundstücks verlaufende Autobahn A 33, kann es zu Verkehrslärmimmissionen kommen.

¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

2. Gebäudebeschreibung

2.1. Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

2.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2016
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

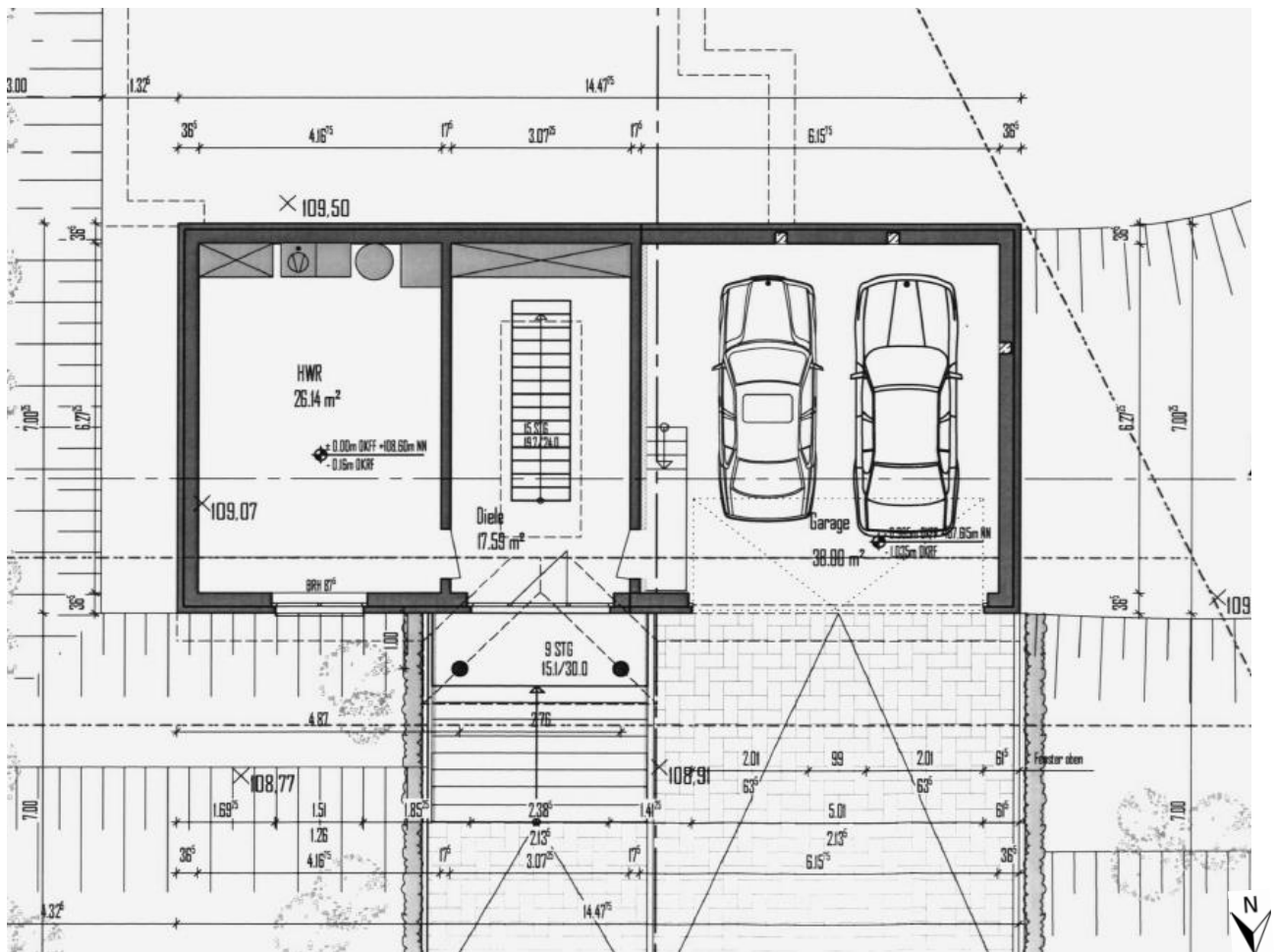
2.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Untergeschoss

Zeichnung vom 08.09.2014

Diele mit Treppenaufgang zum Obergeschoss, Hauswirtschaftsraum, Doppelgarage

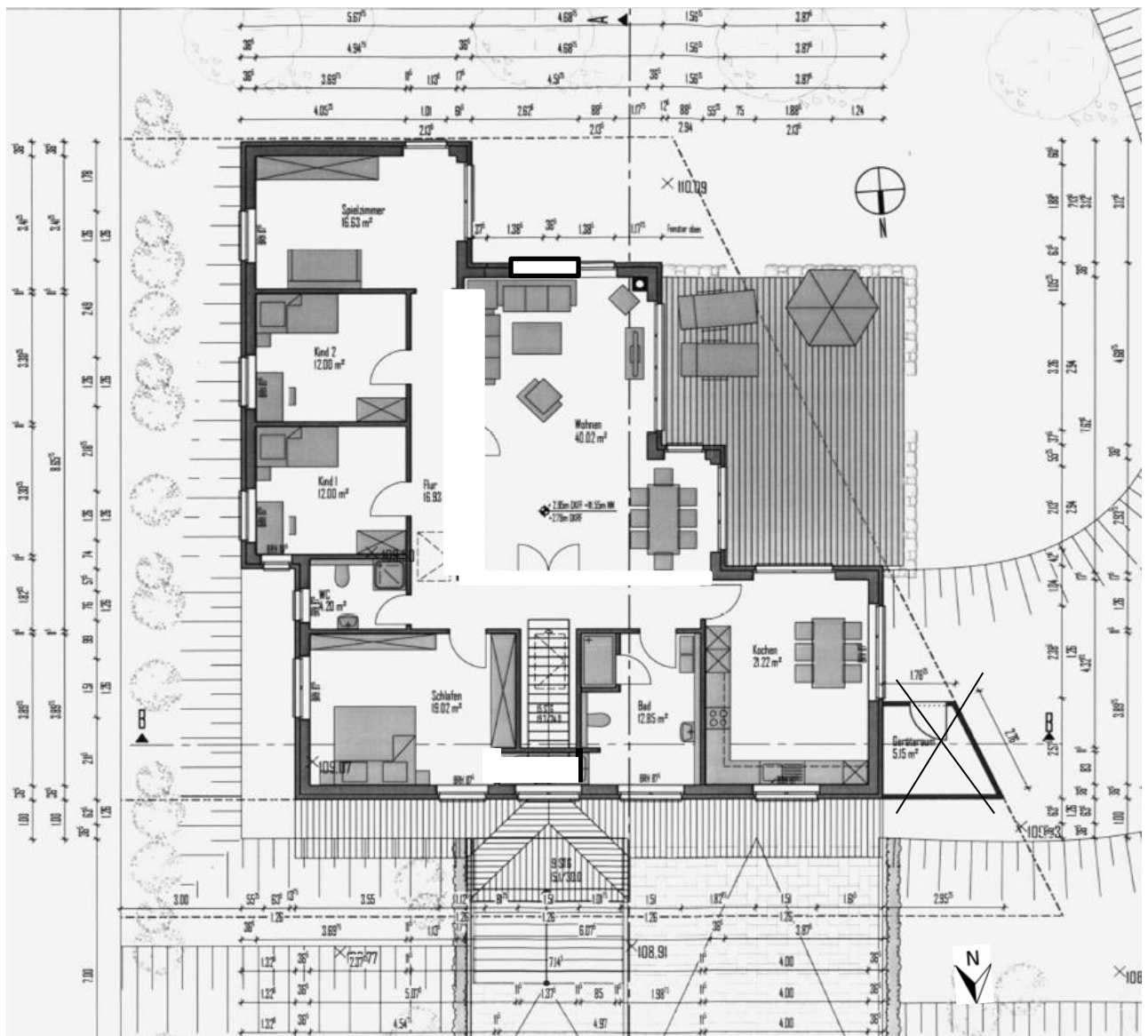


Erdgeschoss

Zeichnung vom 08.09.2014,
 handschriftlich von der Sachverständigen bzgl. u.a. nicht errichteter
 Wände ergänzt.

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

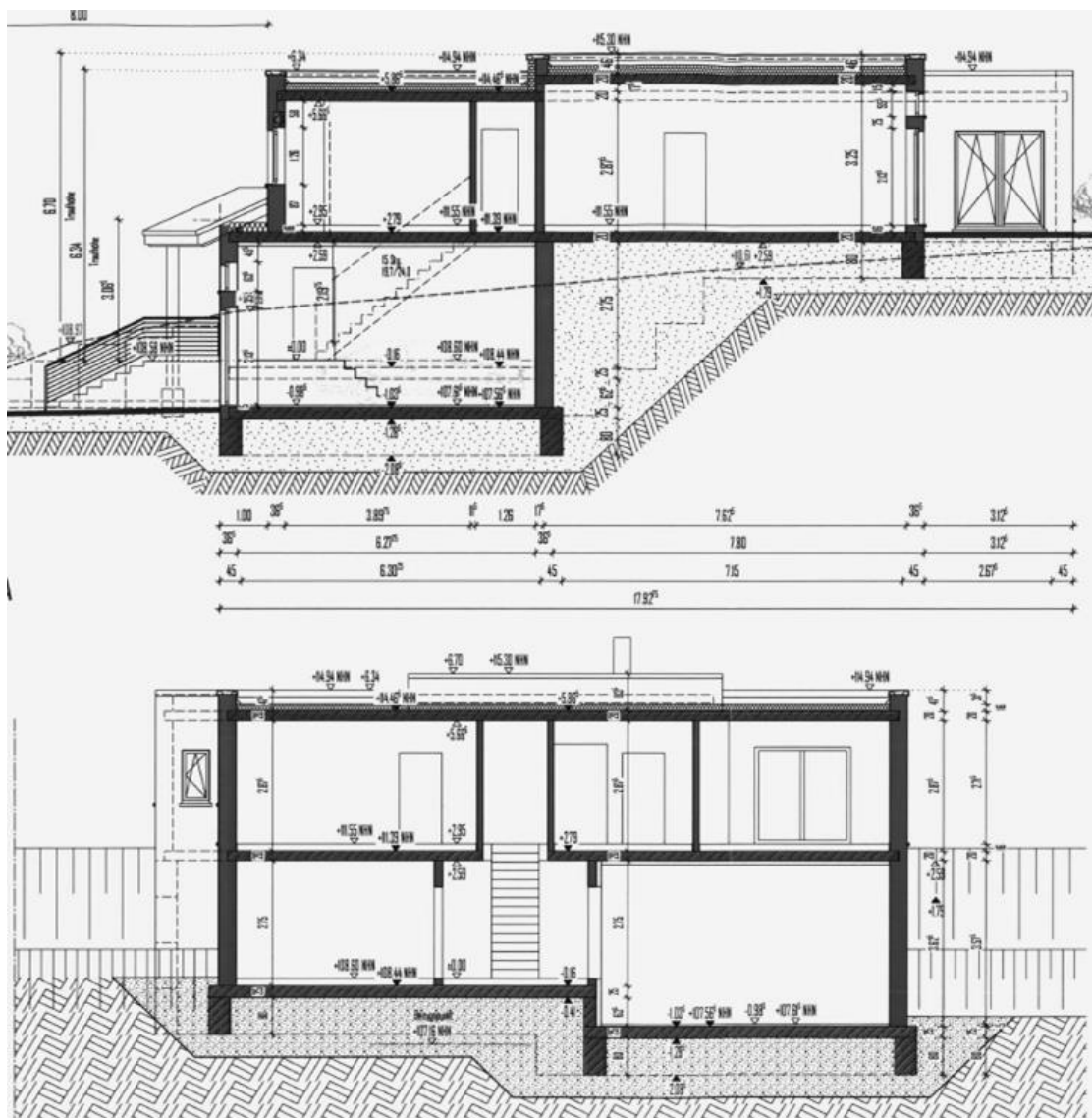
Wohn-/Esszimmer (zum Süden und Westen orientiert), Schlafzimmer (zum Norden und Osten orientiert), Duschbad, Kinderzimmer (zum Osten orientiert), Kinderzimmer (zum Osten orientiert), Spielzimmer (zum Osten und Süden orientiert), Küche, Bad



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
 Wertermittlungstichtag: 17.03.2025

Schnitte

Zeichnungen vom 08.09.2014



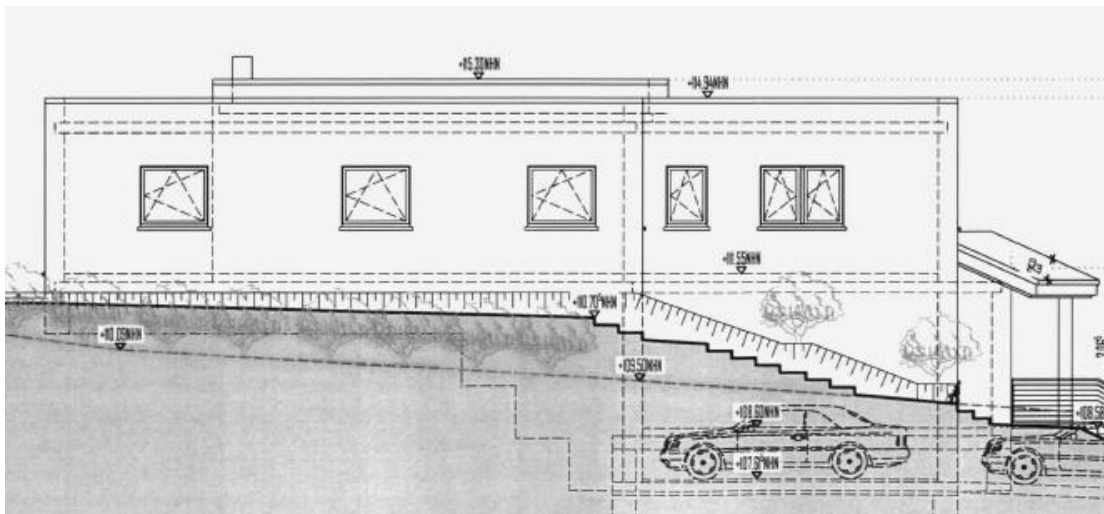
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
Wertermittlungsttag: 17.03.2025

Ansichten

Zeichnungen vom 08.09.2014



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
 Wertermittlungstichtag: 17.03.2025



Ostansicht

2.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Umfassungswände	einschaliges Mauerwerk, Porenbeton-Planstein 36,5 cm, lt. Baubeschreibung zum Bauantrag vom 08.09.2014
Innenwände	ca. 11,5 cm – 17,5 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppe	Stahlbetontreppe ohne Belag und Geländer
Außentreppe	Stahlbetontreppe und Podest ohne Belag
Fassade/Außenverkleidung	UG: Putz EG: großformatige Sandsteinverblendung
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenabdichtung auf Wärmedämmung, lt. Baubeschreibung zum Bauantrag vom 08.09.2014
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

2.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	In Unterputzmontage, zum Teil unfertige Arbeiten vorhanden. Die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Wärmepumpenheizung, auch zur Kühlung des Bodens nutzbar Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung	über Heizung
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

2.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Es ist keine Einfriedung vorhanden.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist nicht befestigt.
Gartengestaltung	Es ist keine Gartengestaltung vorhanden. Eine Terrasse, wie in der Grundrisszeichnung dargestellt, wurde ebenfalls nicht angelegt. Es wurde lediglich eine kleine Fläche vor der Küche mit Holzbeplankung versehen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen müssen noch angelegt werden.

2.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Vinyl-Design-Belag, zum Teil Fliesen
Wandbekleidung	zum Teil tapeziert, zum Teil verputzt und gestrichen, Duschbad raumhoch gefliest, Küche mit Glasspritzschutz hinter dem Kochfeld, teilweise fehlende Wandbekleidung
Deckenflächen	keine Deckenbekleidung vorhanden
Fenster	Kunststoffrahmenfenster, teilweise ohne Fensterbänke
Verglasung	3-fach Isolierverglasung
Rollläden	Außenjalousien mit Elektroantrieb
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Duschbad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, Einbaudusche Das Bad ist im Rohbauzustand. Es ist lediglich eine freistehende Badewanne vorhanden.
Sanitärobjekte	in weiß

2.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Es sind unfertige Arbeiten vorhanden, das Bad, der Flurbereich mit Geschosstreppe sowie Hauswirtschaftsraum sind im Rohbauzustand, fehlende Deckenbekleidungen, zum Teil fehlende Wandbekleidungen, das Fallrohr an der Nordwestseite ist defekt, dadurch ist die dahinterliegende Außenwand feucht, weiterhin ist das Fallrohr nicht an die Regenwasserentwässerung angeschlossen, unfertige Vordachkonstruktion, abgesacktes Erdreich an der Nordwestseite, die Außenanlagen, inkl. Terrasse wurden nicht angelegt.
Anmerkung	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.

2.1.8. Wohnfläche

Zusammenfassung

Untergeschoss:	43,73 m²
Erdgeschoss:	<u>154,85 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	198,58 m², rd. 199,00 m²
Plausibilisierung der Wohnfläche	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 mit integrierter Doppelgarage, „Richtstättenweg 33“ in 49191 Belm,
Wertermittlungstichtag: 17.03.2025

3. Fotos



Nordansicht (straßenseits)



Nordostansicht



Südwestansicht



Nordwestseite