KROMBHOLZ & HÜLSHOFF
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG PARTGMBB

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

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
www.khib.de

Zusammenfassung

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über das **Zweifamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht** mit der Anschrift

Eschweg 6 in 49134 Wallenhorst

Geschäftsnummer 60 K 48/24

zum **Wertermittlungsstichtag 18.02.2025**

Verkehrswert

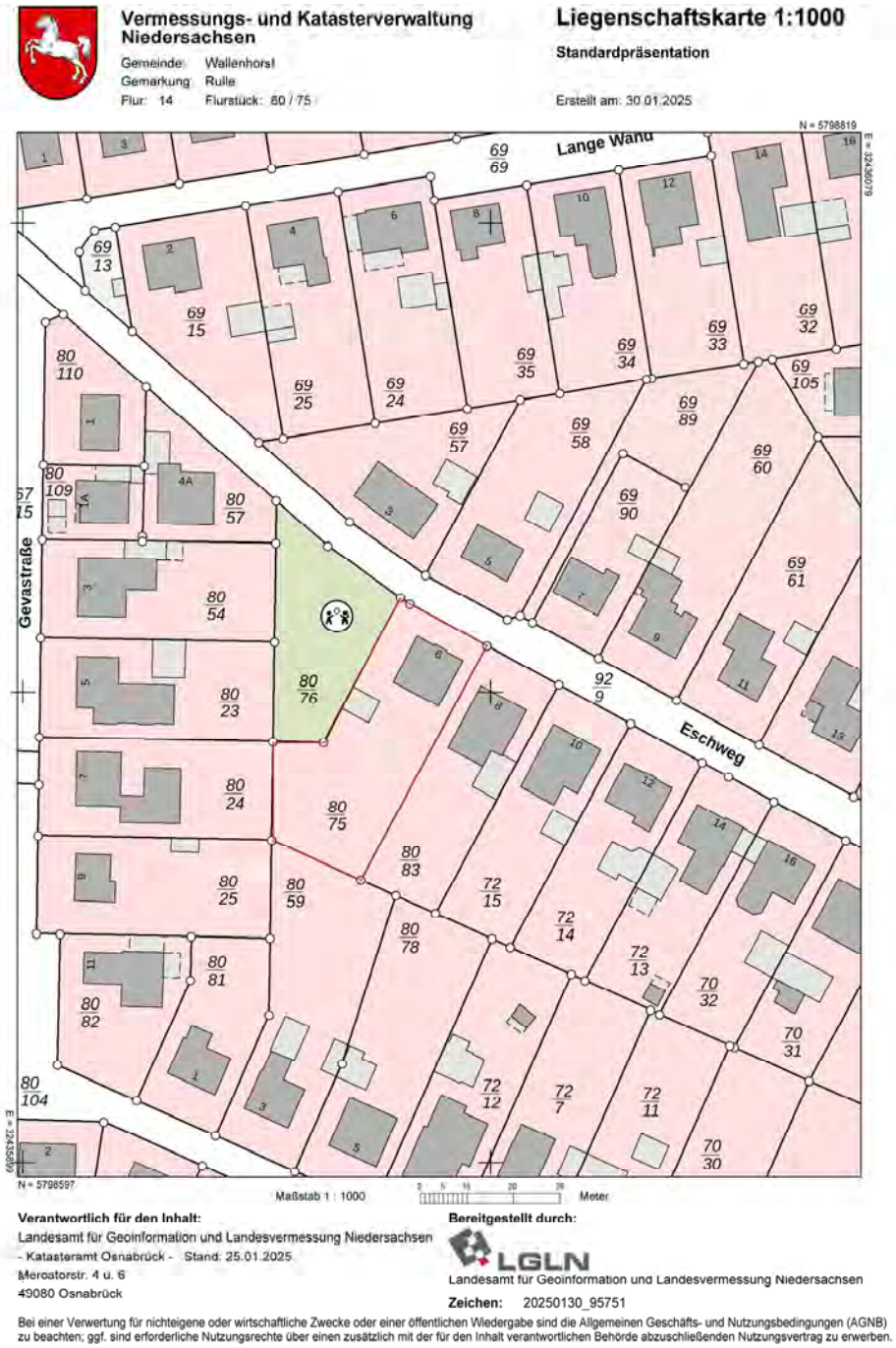
195.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend 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.
Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Rulle
Blatt	2615
Gemarkung	Rulle
Flur	14
Flurstück	80/75
Grundstücksgröße	1.320 m²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Rulle', ca. 3,5 km südöstlich des Ortskerns von Wallenhorst. In einem Umkreis von ca. 2,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wallenhorst bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Wallenhorst ist über die Bundesstraßen B68 und B51 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Nord'. Die Bushaltestelle 'Betriebshaltestelle / Wende' 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 in Osnabrück gelegenen Bahnhof 'Osnabrück Altstadt' mit Regionalzuganbindung. Wallenhorst selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,9 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 34 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

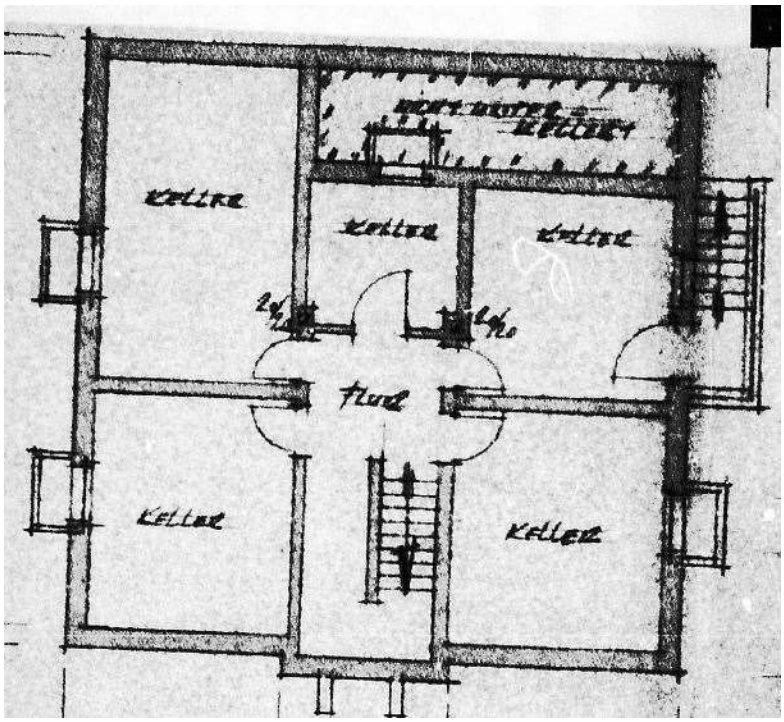
Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich augenscheinlich um ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Weiter gehört ein Garagengebäude zum Objekt. Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist das Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung im Jahr 1959 genehmigt worden.

Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Nord-Seite. Insgesamt weist das Wohnhaus eine Wohnfläche von rd. 163 m². Aktuelle Angaben zur Wärme- und Warmwasserversorgung liegen nicht vor. Im Jahr 1979 wurde der Einbau einer Ölheizung genehmigt. Weitere bauliche und technische Merkmale waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht zu identifizieren.

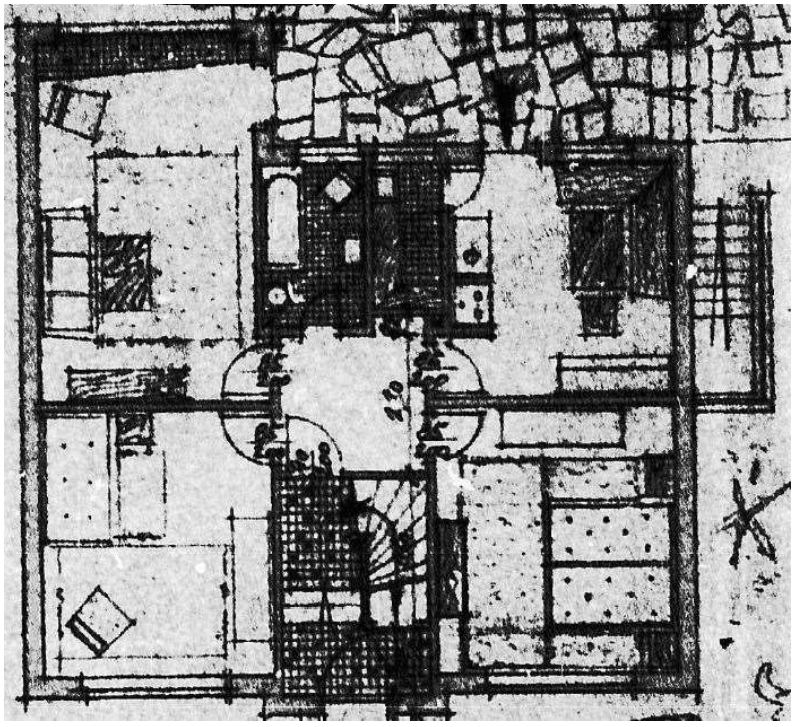
Das Grundstück ist stark bewachsen bzw. verwildert.

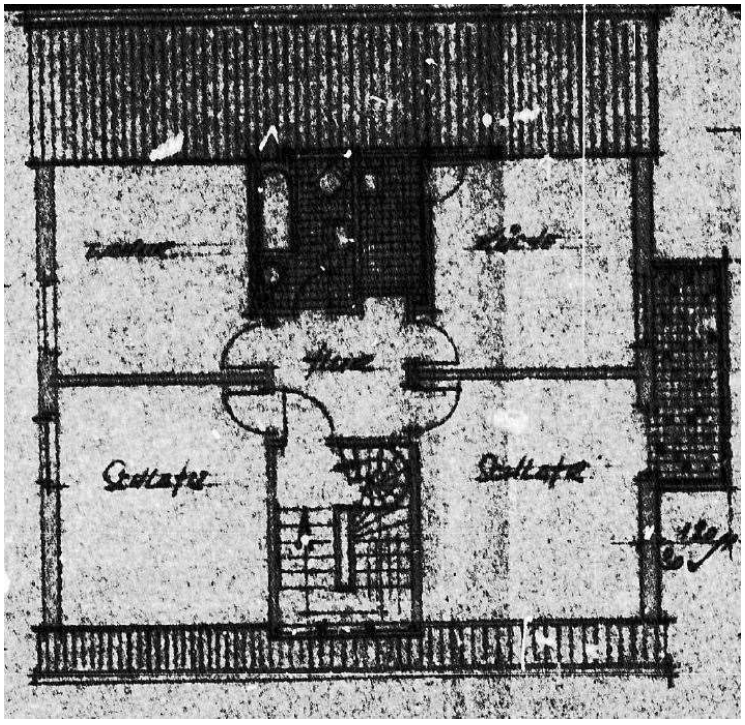
Vor dem Hintergrund des Gesamteindruckes der Liegenschaft wird von einer unterdurchschnittlichen und im Wesentlichen veralteten Ausstattung, einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand sowie einem leicht unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

Gebäudegrundrisse, -schnitt und -ansichten

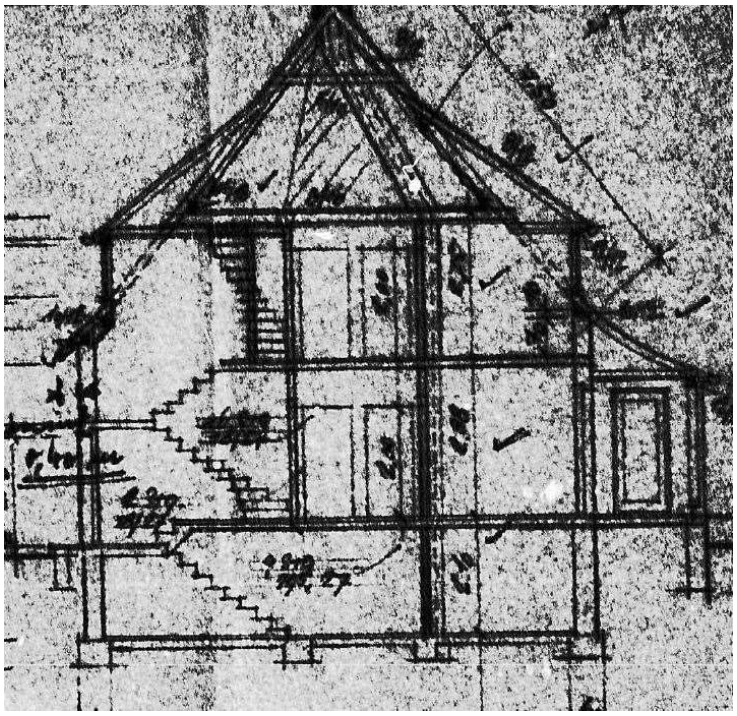


KG - unmaßstäblich

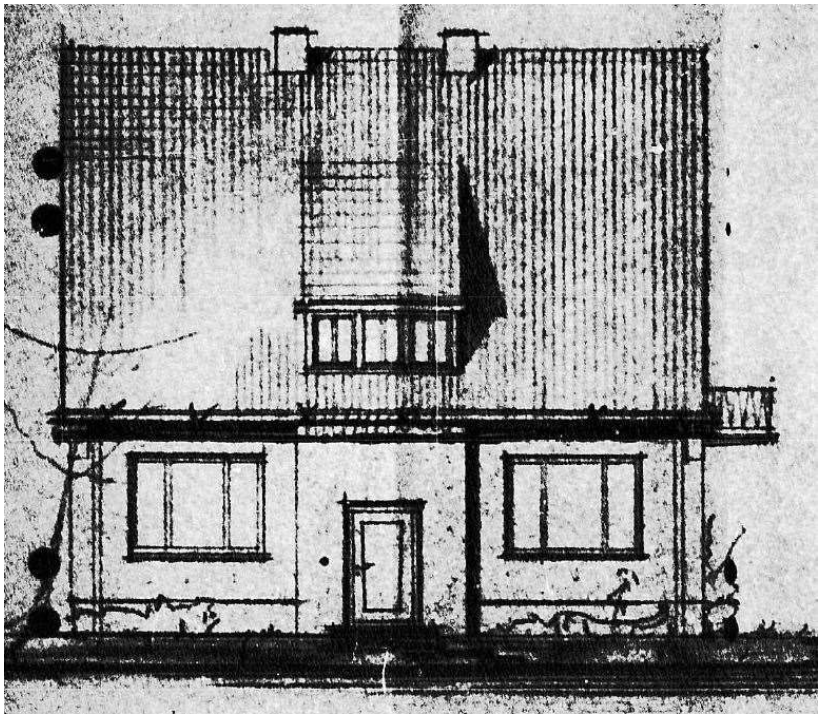

EG - unmaßstäblich



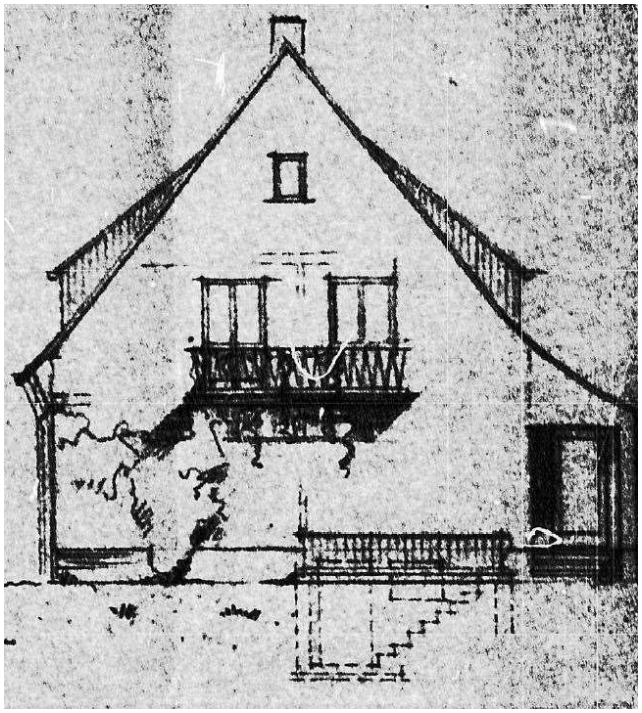
DG - unmaßstäblich



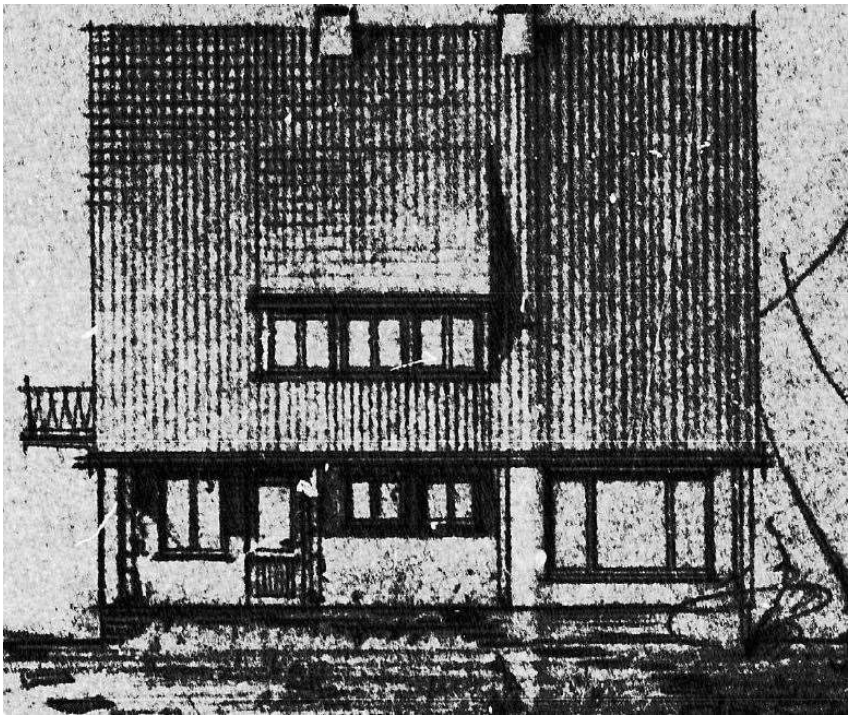
Schnitt - unmaßstäblich



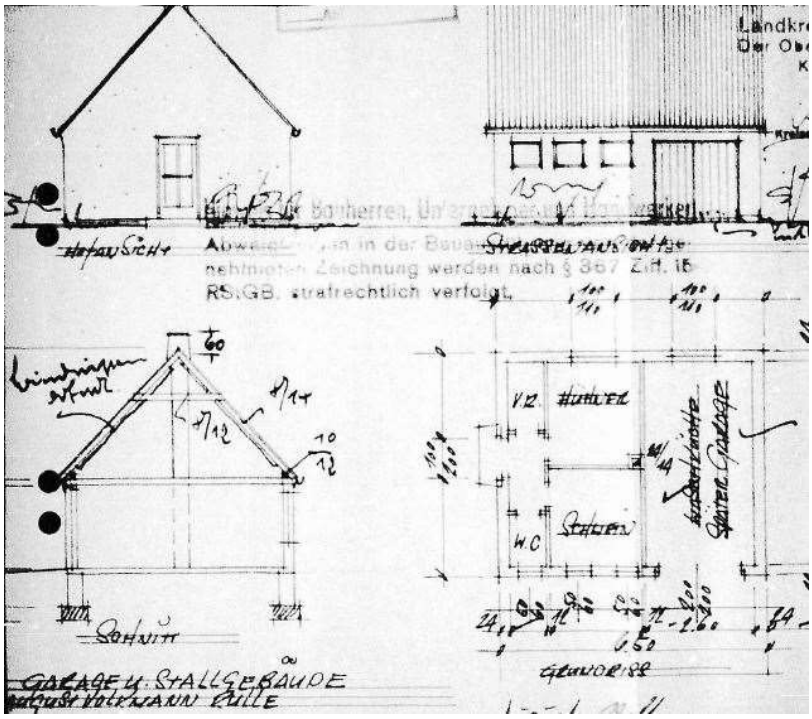
Ansicht Nord - unmaßstäblich



Ansicht West - unmaßstäblich



Ansicht Süd - unmaßstäblich



Garage - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Zweifamilienhaus
wirtschaftliches Baujahr	1959
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Hüttensteine
Tragkonstruktion	Kalksandstein
Innenwände	Kalksandstein
Deckenkonstruktion	Trägerdecke
Fassadenart	Putzfassade, nachträglich Klinker, rot
Fassadendämmung	n.b.
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Hohlziegel
Dachfenster	nicht vorhanden
Dachdämmung	n.b.
Dachgauben	Schleppdachgaube
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	n.b.

Ausbau

Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsatz
Innentüren	n.b.
Türzargen	n.b.
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	n.b.
Sonnen-, Lichtschutz	überw. Außenjalousien
Fensterbänke	n.b.
Innenwandbeläge	n.b.
Bodenbeläge	n.b.
Deckenbeläge	n.b.
Innentreppen – Konstruktion	n.b.
Innentreppen - Belag	n.b.
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	n.b.

Technische Gebäudeeinrichtung	**n.b.**
Sonstige technische Anlagen	n.b.

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Südwesten
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster

Gärtnerische Gestaltung	Bäume und Sträucher, mittlerer Umfang Rasenfläche
Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs, Zaun
Hausanschlüsse	n.b.

4. Vermietungssituation

Informationen zu der Vermietungssituation des Bewertungsobjekts liegen nicht vor.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus im Erbbaurecht. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von rd. 163 m² und wurde im Jahr 1959 im Ortsteil Rulle, in der Gemeinde Wallenhorst, im Landkreis Osnabrück errichtet.

Die Lage kann insgesamt mit durchschnittlich beurteilt werden.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt verweigert, so dass lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Es wird von einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand, einer unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie einem leicht unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

Die Vermietbarkeit wird mit leicht unterdurchschnittlich und die Drittverwendungsfähigkeit wird im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist aufgrund der Marktbedingungen sowie der Lage als durchschnittlich zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation

Ansicht Nord

Ansicht Nord Ost

Ansicht Nord West

Ansicht Nord West

Ansicht Nord West

Ansicht Süd

Außenanlagen

Gaube

Hauseingangstür

Außentreppe Kellerzugang

kaputtes Kellerfenster

Eschweg in Richtung Süd Osten

Eschweg in Richtung Nord Westen