

KURZGUTACHTEN
2025-392
Geschäftsnummer 60 K 4/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) und Einzelgarage bebauten Grundstücks „Lindenstr. 18“ in 49324 Melle



Zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

201.000,00 €

(in Worten: Zweihunderteintausend Euro)

ermittelt.

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.

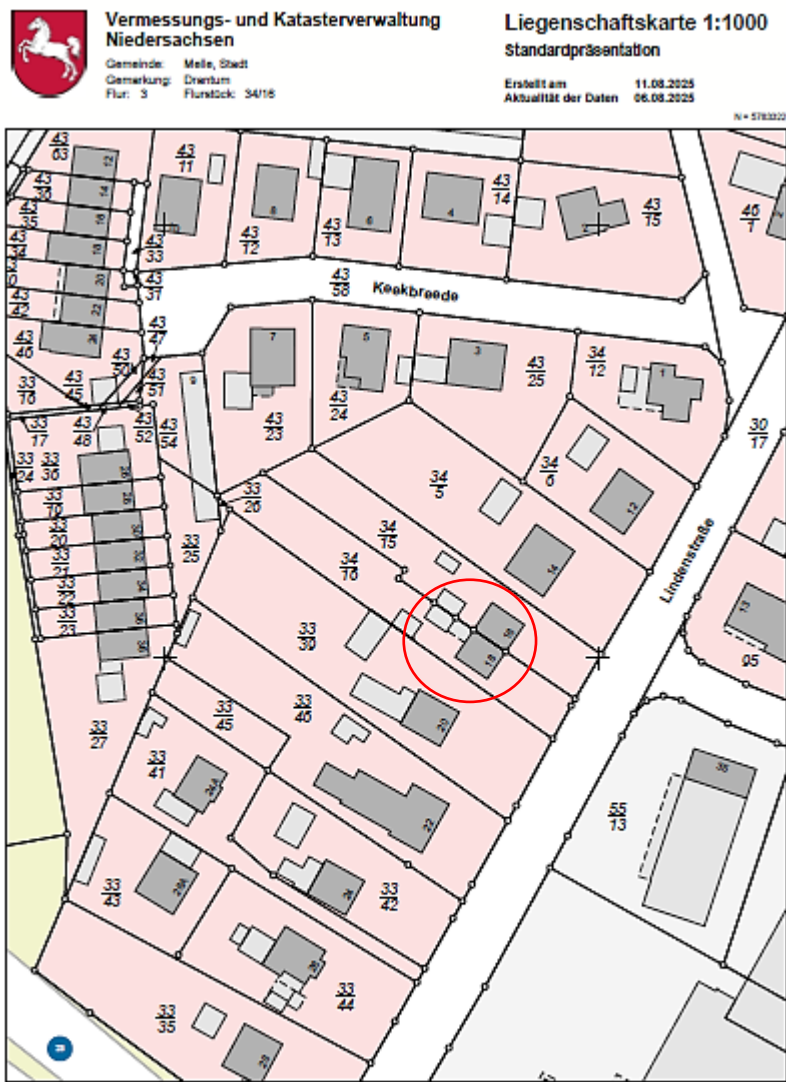
Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage, „Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts bebautes Grundstück mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) und Einzelgarage

Katasterbezeichnung Gemarkung Drantum, Flur 3, Flurstück 34/16, Gebäude- und Freifläche, Lindenstr. 18, Größe 997 m²



Diese Karte ist nicht maßstäblich!

N=578202
Maßstab 1:1000
Meter

Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - Mercatorstraße 4 und 6 49080 Osnabrück	Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Osnabrück - Mercatorstraße 4 u. 6 49080 Osnabrück Zeichen: 077-A-01775/0025
---	---

Erlaubt eine Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGN) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage, „Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Sozial schwache Kleinstädter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Melle-West (0,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Melle (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (19,5 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (43,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Wasserwerk (0,5 km)

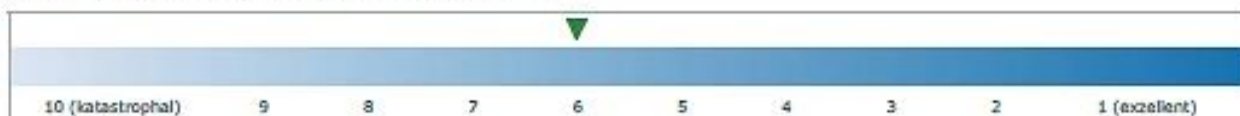
VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,3 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(1,3 km)
Apotheke	(1,3 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(18,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(1,4 km)
Realschule	(7,4 km)
Hauptschule	(12,0 km)
Gesamtschule	(0,5 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(16,8 km)
DB Bahnhof	(2,2 km)
DB Bahnhof ICE	(19,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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.



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
 1 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

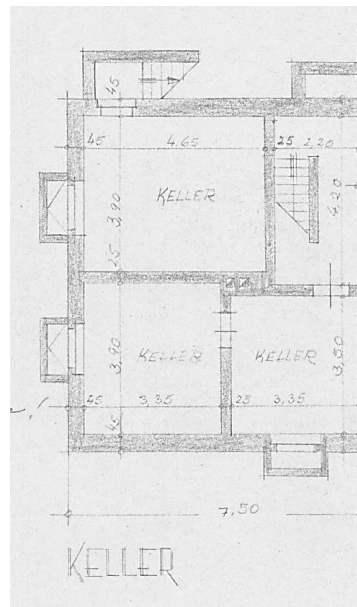
Art des Gebäudes	unterkellerte, I-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1951, spätere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung wertrelevantes Baujahr: 1969
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre
Energetische Eigenschaften	<p>Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.</p> <p>Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.</p>
Barrierefreiheit	<p>Das Gebäude ist nicht barrierefrei.</p> <p>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.</p>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage,
„Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungsstichtag: 03.09.2025

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

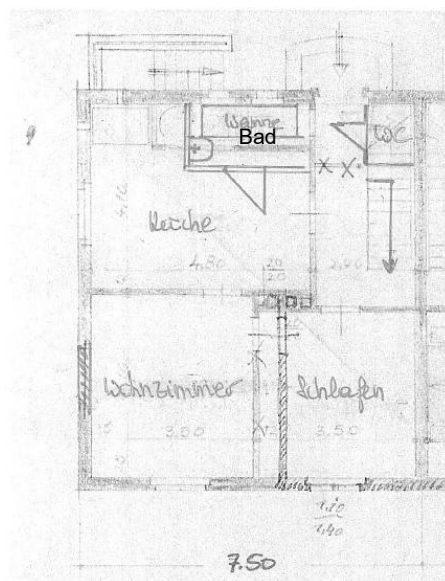
Die Sachverständige hat in den nachfolgenden Zeichnungen Eintragungen vorgenommen, diese dienen lediglich der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr erstellt worden.
Die dargestellten Zeichnungen sind ohne Maßstab abgebildet.

Kellergeschoss



Erdgeschoss

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:
Flur, Gäste-WC, Schlafzimmer (zum Südosten orientiert), Wohnzimmer (zum Südosten orientiert als gefangener Raum), Küche, Bad



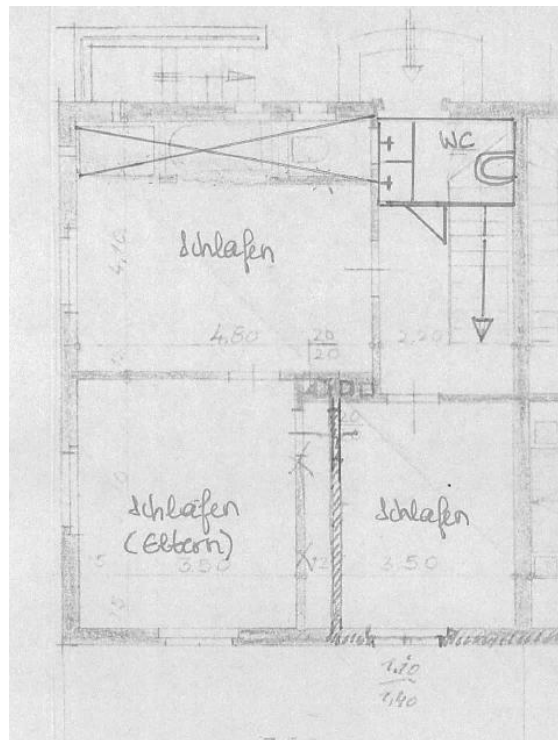
Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage,
„Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

Dachgeschoss

Die Sachverständige hat Eintragungen in den nachfolgenden Bauzeichnungen von 1951 vorgenommen.

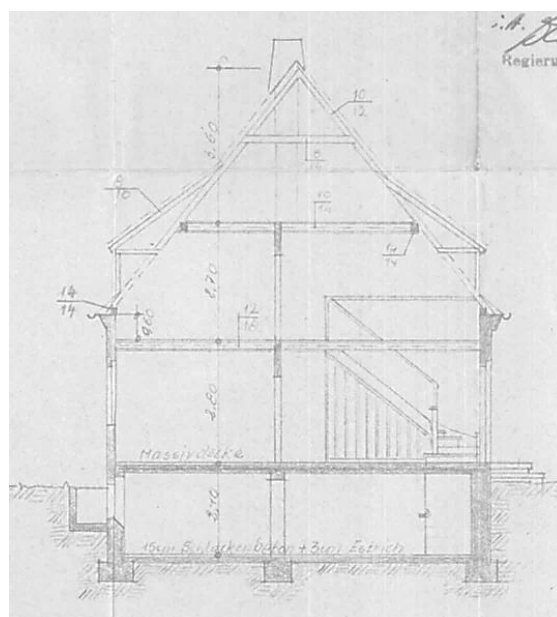
Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Schlafzimmer (zum Südosten orientiert), Schlafzimmer (zum Südosten und Südwesten orientiert), Schlafzimmer (zum Südwesten orientiert), WC



Schnitt

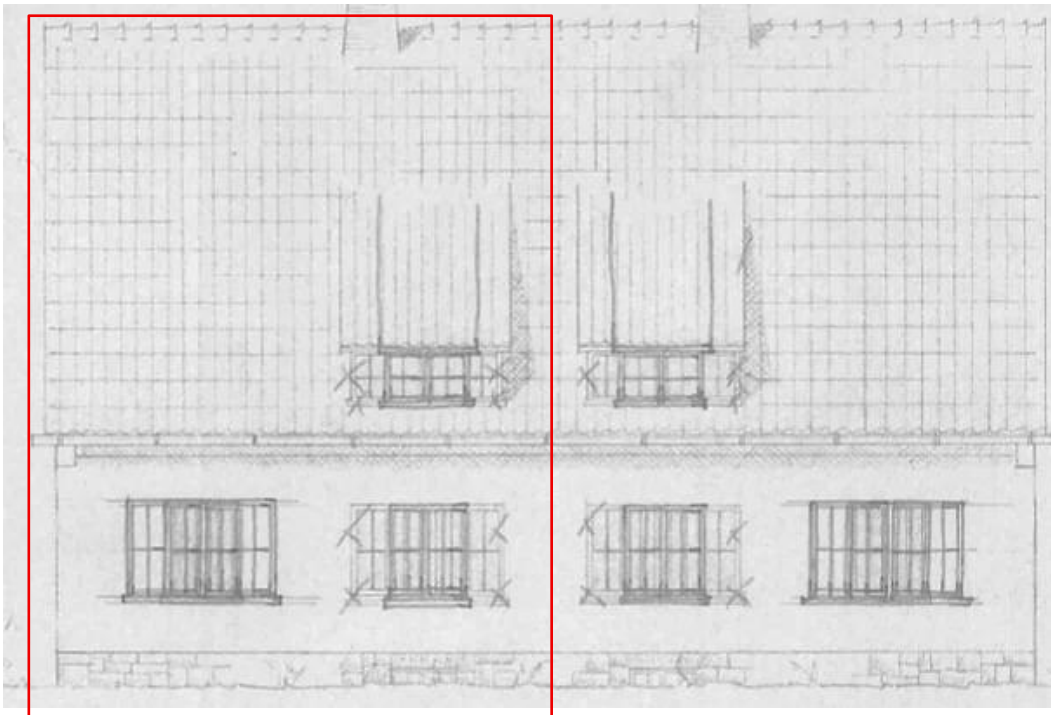
Zeichnung von 1951



Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage,
„Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

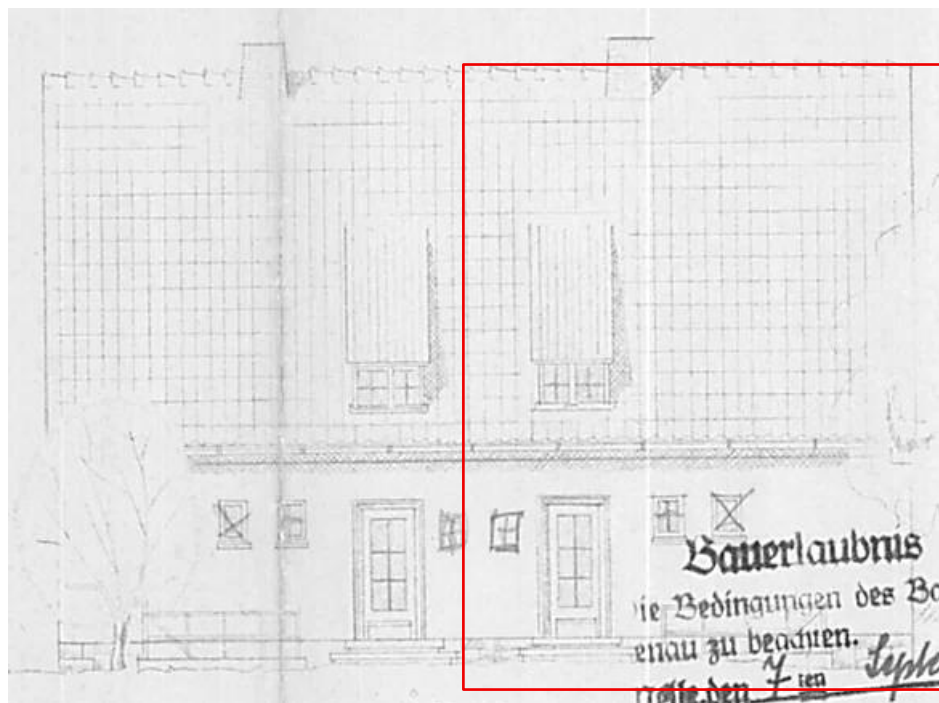
Ansicht Süd-Ost (Straßenseite)

Zeichnung von 1951



Ansicht Nord-West

Zeichnung von 1951



3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton o.ä.
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 45 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 25 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 12 cm– 25 cm
Geschossdecken	über KG: Schlackenbeton über EG-DG: Holzbalkenlage
Kellertreppe	Beton
Geschosstreppen	Beton mit Terrazzobelag, Holzwangengeländer
Kelleraußentreppe	Beton
Hauseingangstreppe	Natursteintreppe o.ä.
Fassade	Riemchenverkleidung, verfugt (ca. 1970)
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachkonstruktion	Sparren ohne Schädlingsbefall
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	überdachter Bereich zwischen Wohnhaus und ehem. Stallgebäude, jetzt Garage
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung, im KG auf Putz
TV- Anschluss	Satellitenanlage
Heizung	Ölheizung, Niedertemperaturkessel Domomat (Schäfer Heiztechnik , Baujahr: 1996), Es sind 4 Kunststoff-Batterietanks á 1.000 Liter Fassungsvermögen zur Ölbevorratung vorhanden. Die Beheizung der Räume erfolgt z.T. über Plattenheizkörper und DIN-Radiatoren.
Warmwasser	Wasserspeicher

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage, „Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

Lüftung allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung Das Grundstück ist zur Straße und im Garten zum Teil durch Heckenbepflanzung, zum Teil durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Bodenbefestigung Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen, der überdachte Freisitz zwischen Wohnhaus und ehem. Stallgebäude mit Steinplatten ausgelegt. Hinter dem ehem. Stallgebäude ist eine mit Waschbetonplatten befestigte Sitzfläche vorhanden.

Gartengestaltung Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Blumen, Stauden und Baumbepflanzungen.

Außenanlagen Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand. Der Garten zur Straßenseite ist mit Büschen und kleiner Rasenfläche angelegt. Der hintere Bereich des Gartens ist einfach und nicht aufwendig angelegt.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden im Allgemeinen Fliesen, Dielung mit Teppich und PVC- Belägen

Wandbekleidung Die Wände sind im Allgemeinen tapeziert und zum Teil mit Wandpaneelplatten verkleidet, Gäste-WC und Bad sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest, Küche mit Spritzschutz im Arbeitsflächenbereich, zum Teil fehlende Wandbekleidung

Deckenflächen überwiegend tapeziert

Fenster Kunststoffrahmenfenster, Baujahr ca. 1970er Jahre

Verglasung Isolierverglasung

Rollläden größtenteils vorhanden

Innentüren Holztüren in Holzzargen aus Ursprungsjahr, im EG zum Teil foliert, jedoch schadhaft

Bad – Ausstattung Gäste-WC im EG:
Stand WC mit aufgesetztem Spülkasten, ohne Waschbecken
Bad im EG:
Waschbecken mit Einhebelmischer und Einbauwanne
WC im DG:
Stand WC mit aufgesetztem Spülkasten, Doppelwaschtisch mit Einhebelmischer

Sanitärobjekte in weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Zum Teil fehlen Fassadensegmente im Fensterbereich (siehe Fenstersturz), die Bäder sind renovierungsbedürftig, teilweise fehlende Wandbekleidungen im DG, es besteht allgemeiner Renovierungsstau, das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist nur über das Schlafzimmer zu begehen (gefangener Raum). Die Hopfpflasterung ist teilweise uneben.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

3.1.8. Wohnflächen

Zusammenfassung:

Erdgeschoss	51,65 m²
Dachgeschoss	46,51 m²
Wohnfläche, gesamt:	98,16 m², rd. 98,00 m²

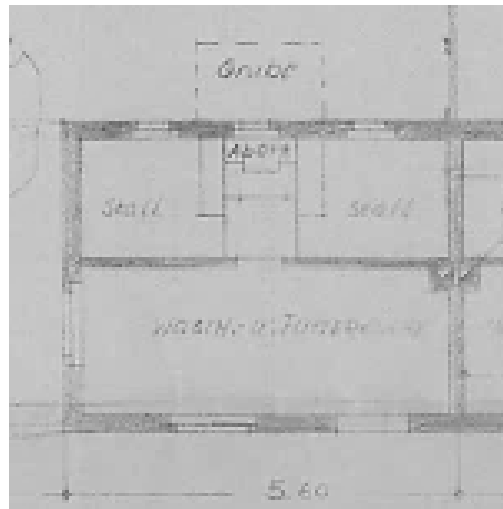
Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.
---	--

3.2. Garage (ehem. Stallgebäude)

3.2.1. Grundriss und Schnitt

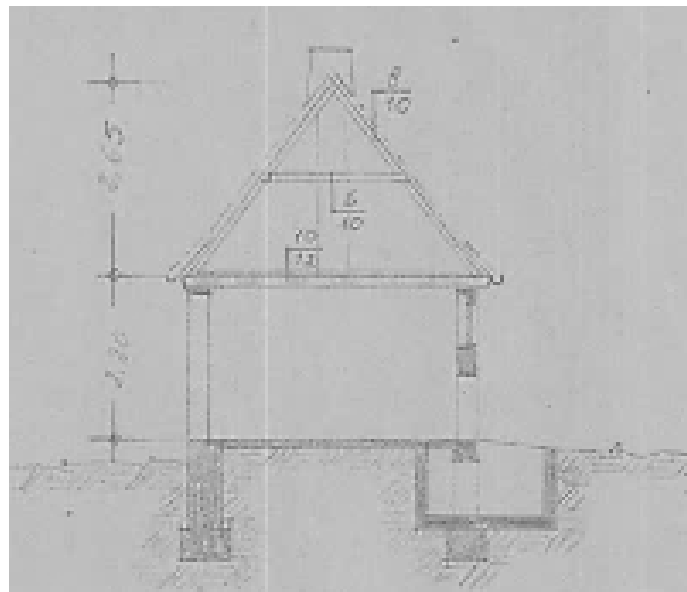
Grundriss

Zeichnung von 1951



Schnitt

Zeichnung von 1951



3.2.2. Gebäudekonstruktion

Art des Gebäudes	Garage (ehem. Stallgebäude)
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1951
Dachform	Satteldach
Außenverkleidung	Putz

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage,
„Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

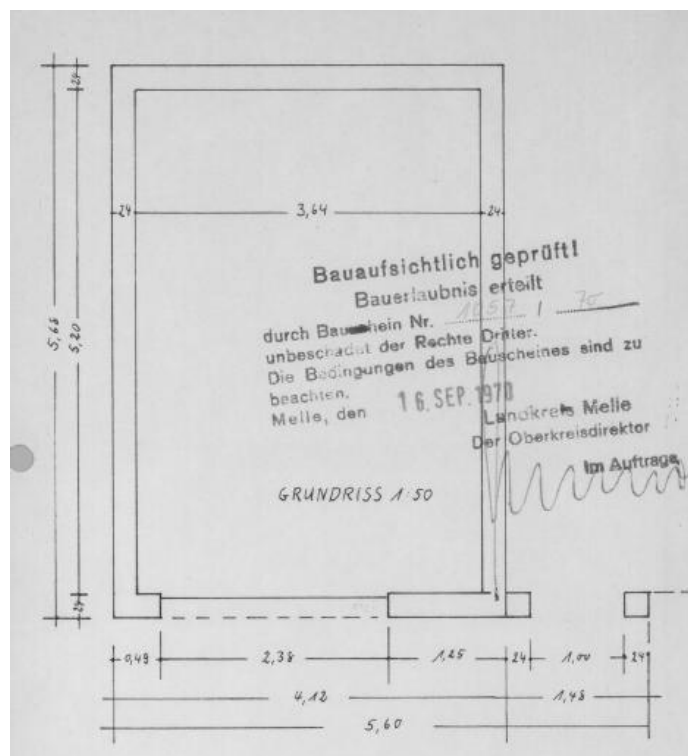
Treppe	keine Treppe vorhanden, das Dachgeschoss ist nur über eine Leiter zu erreichen.
Tor	Normschwinger
Bauschäden/Baumängel	Feuchtigkeit im Mauerwerk sowie Putzabplatzungen

3.3. Einzelgarage

3.3.1. Grundriss, Schnitt und Ansicht

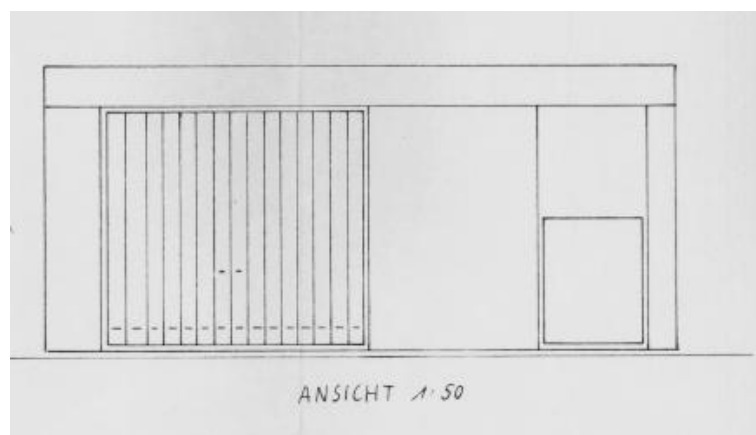
Grundriss

Zeichnung von 1970



Ansicht

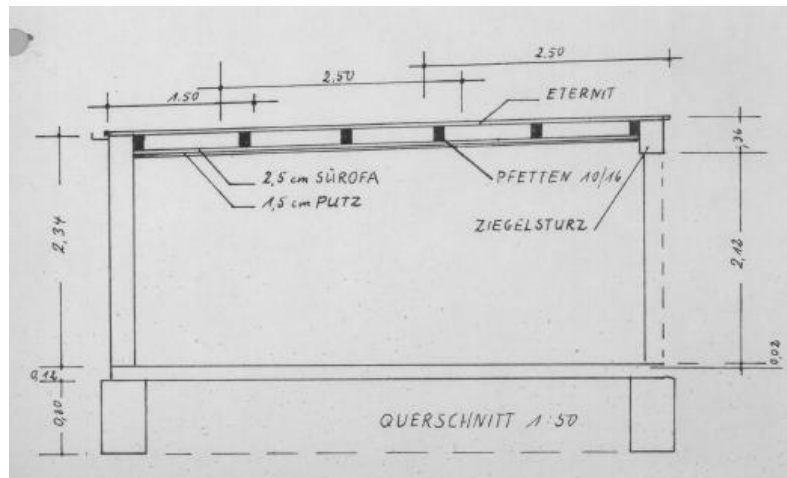
Zeichnung von 1970



Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage,
„Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

Schnitt

Zeichnung von 1970



3.3.2. Gebäudekonstruktion

Art des Gebäudes	Garage
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1970
Dachform	Pulldach
Außenverkleidung	Vorderseite verklinkert, Gartenseite verputzt
Tor	Normschwingtor
Dacheindeckung	Wellasbestzementindeckung, Vorsicht, Entsorgungsproblem!

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (ehem. Stallgebäude) u. Einzelgarage, „Lindenstr. 18“ in 49324 Melle, Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

4. Fotos



Südostansicht



Ansicht ehem. Stallgebäude



Gartensicht