

**KURZGUTACHTEN**  
**2025-431**  
**Geschäftsnummer: 60 K 28/25**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

**126/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 49074 Osnabrück, Schinkelstraße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit Kellerraum, jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplans



Wohnung Nr. 6 im  
2. OG rechts

Zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**42.000,00 €**

(in Worten: Zweiundvierzigtausend 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: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in  
49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

## Art des Bewertungsobjekts

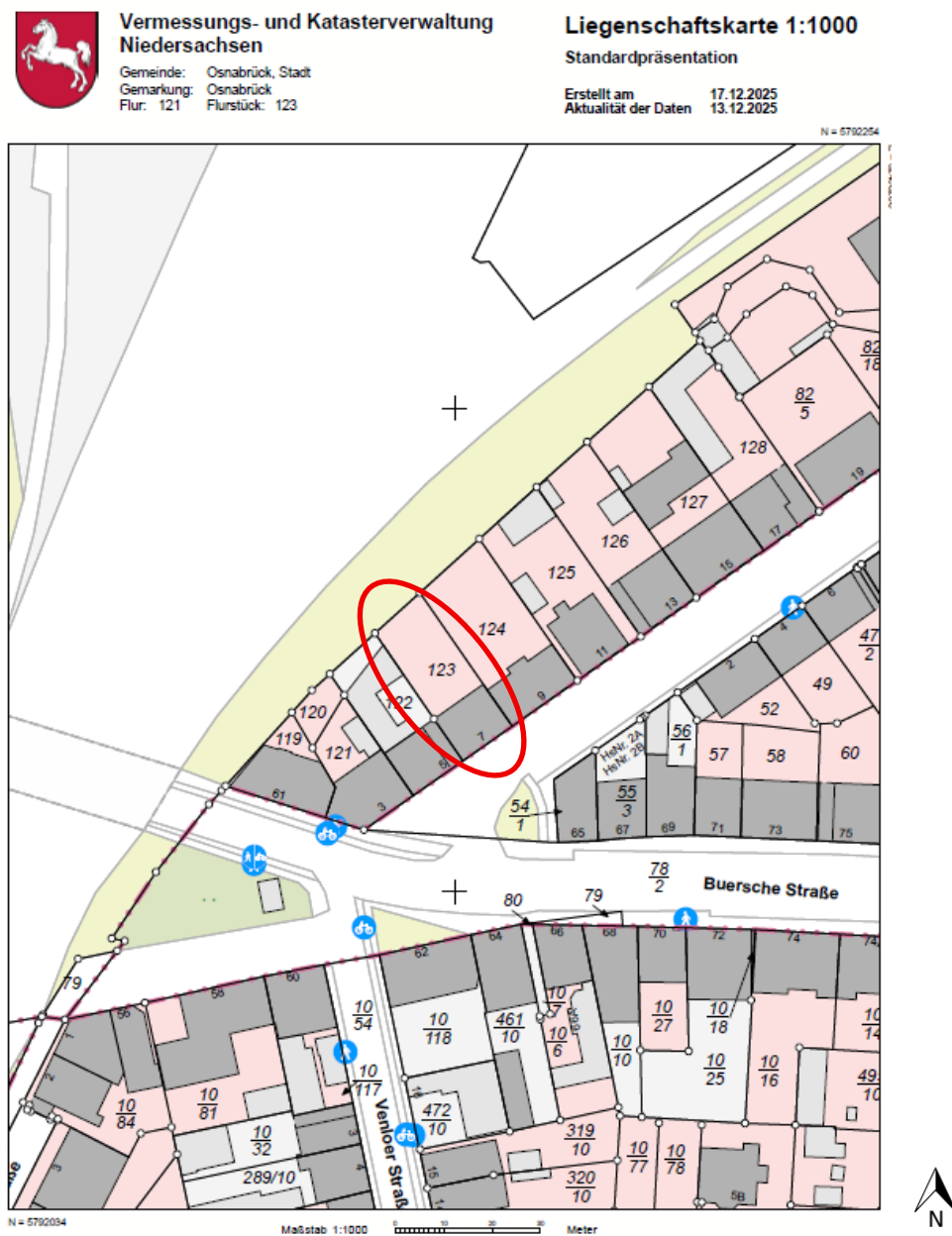
bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus  
mit 8 Wohneinheiten

Hier ist die Wohnung Nr. 6 im 2. OG rechts mit Kellerraum zu  
bewerten.

## Katasterbezeichnung

126/1.000 Miteigentumsanteil an:  
Gemarkung Osnabrück, Flur 121, Flurstück 123, Hof- und  
Gebäudefläche, Schinkelstraße 7, Größe: 408 m<sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

## 2. Mikrolage<sup>1</sup>

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

49074 Osnabrück, Schinkelstr. 7



Geoport



<sup>1</sup> Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025 ;OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

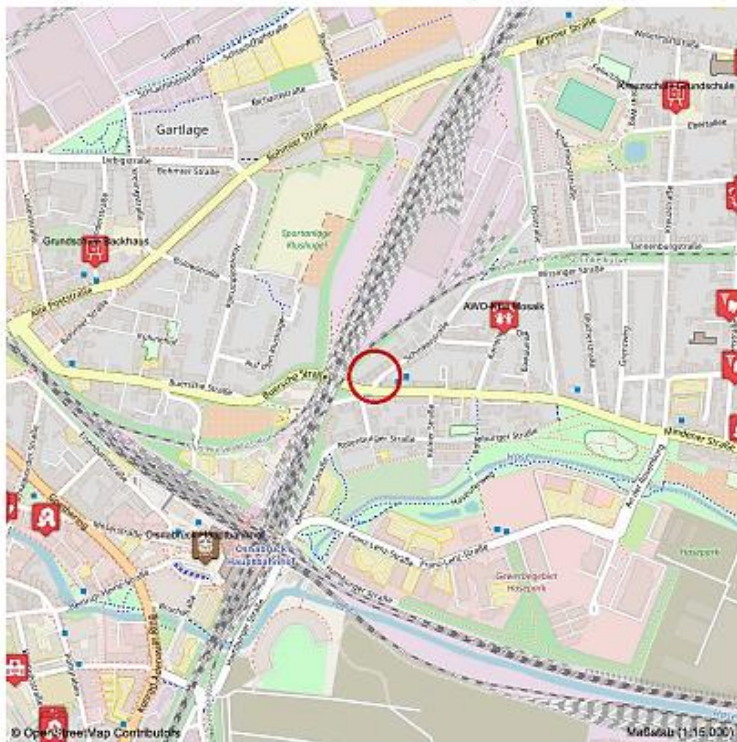
### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Blockbebauung geringen Standards
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Osnabrück-Lüstringen (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (0,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (30 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schinkelstraße (0,1 km)

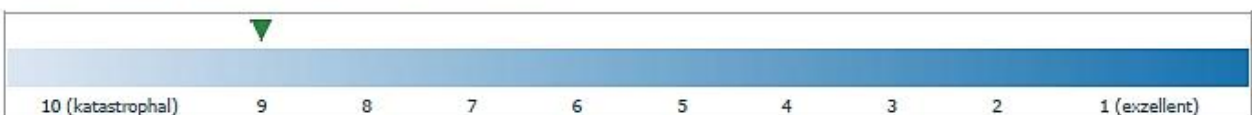
### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(1,1 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(5,0 km)
Hauptschule	(1,6 km)
Gesamtschule	(2,3 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(1,7 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(30,0 km)
DB Bahnhof ICE	(0,5 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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 nahezu direkte Lage an den Eisenbahnlinien zum Hauptbahnhof in ca. 40 m Luftlinie, westlich des Bewertungsobjekts sowie des nahe gelegenen Hauptbahnhofs in ca. 400 m Luftlinie, in südwestlicher Richtung und der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen „Buersche Straße“, sind Lärmimmissionen vorhanden.

Durch diesen Lagenachteil, ist eine Wertminderung erforderlich.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1. Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts**

##### **3.1.1. Gebäudeart und Nutzung**

<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.  Hier ist die Wohnung Nr. 6 im 2. OG rechts mit Kellerraum Nr. 6 zu bewerten.
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1955/1956 wertrelevantes Baujahr: 1964
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	18 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.
<b>Barrierefreiheit</b>	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.

---

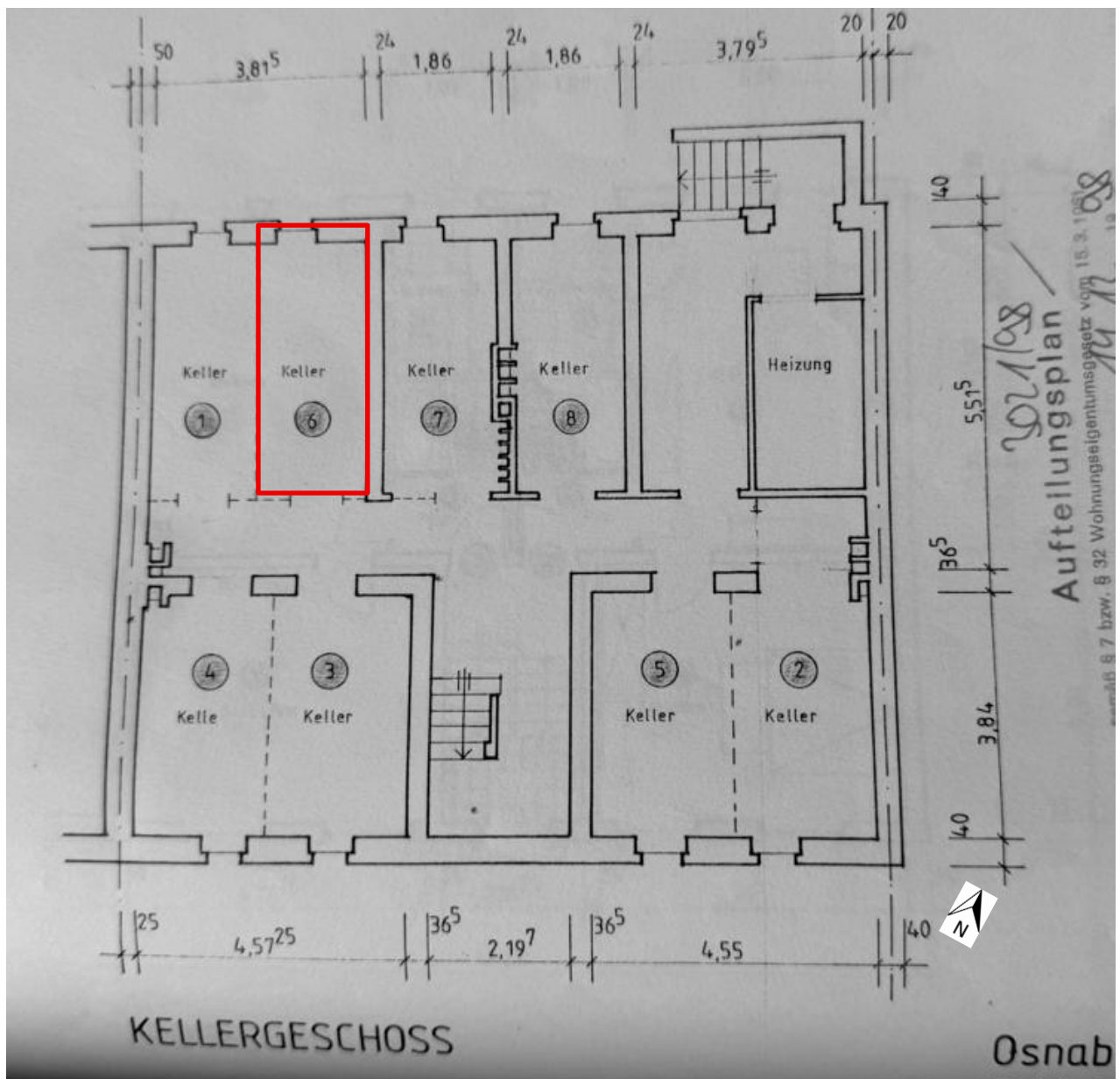
<sup>2</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in  
49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

### 3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen sind Bestandteil der Teilungserklärung vom 12.02.1999. Diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

#### Kellergeschoss

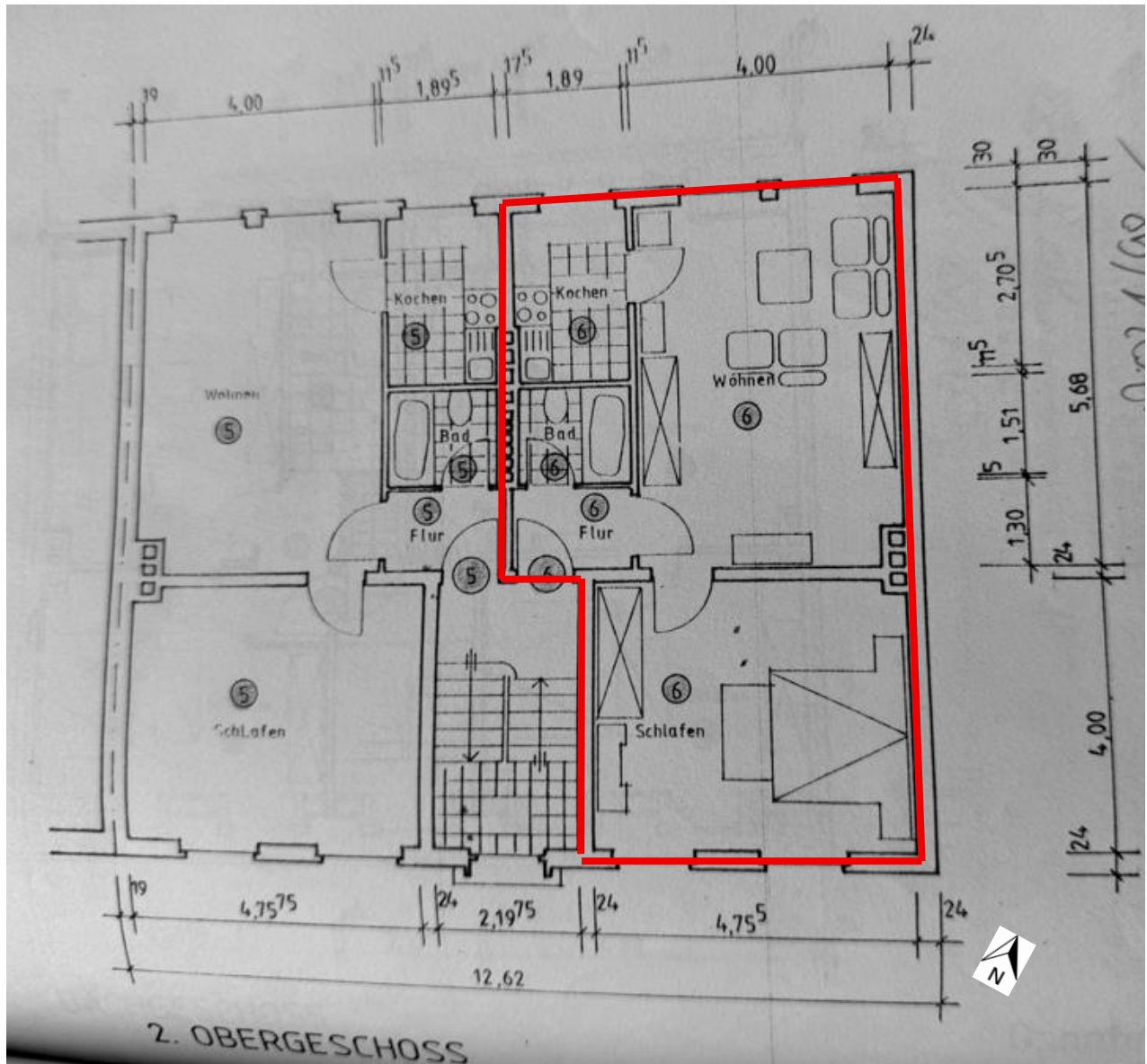


Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

## 2. Obergeschoss

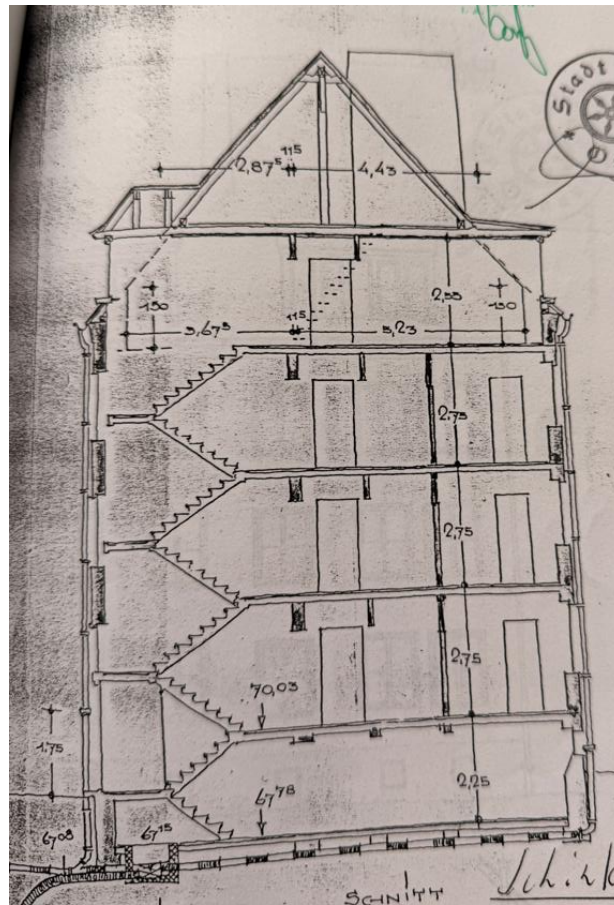
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer (zum Nordwesten orientiert), Schlafzimmer (zum Südosten orientiert)

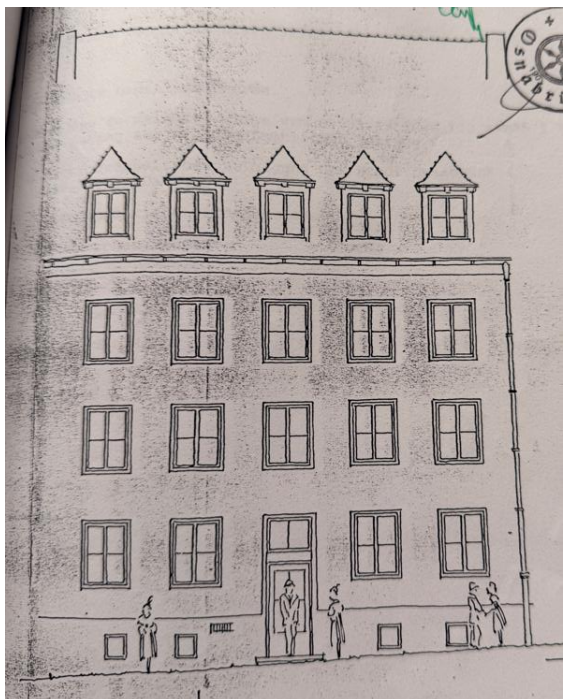


Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

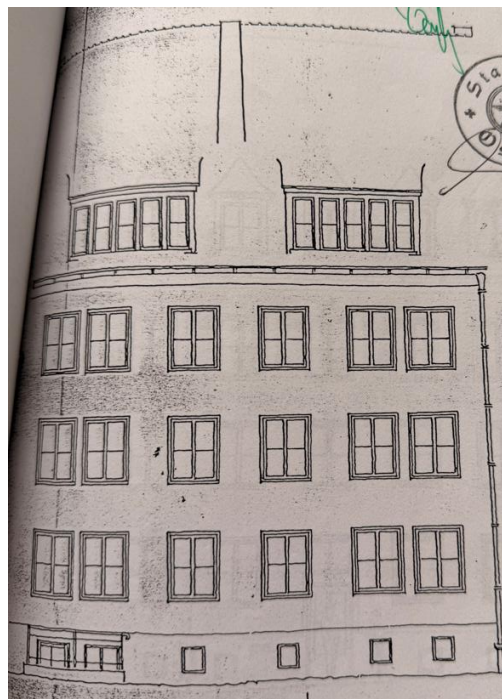
### Schnitt



### Ansichten



**Straßenansicht**



**Hofansicht**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau, zweiseitig angebaut
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	unterkellert
<b>Kellerwände</b>	massiv, ca. 40,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 24,0 - 30,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 – 24,0 cm
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton, über DG Holzbalkenlage
<b>Geschosstreppe</b>	Betontreppe mit Terrazzobelag o.ä., Stahlgeländer mit Anstrich und kunststoffummanteltem Handlauf, zum KG führt eine Betontreppe
<b>Außentreppe</b>	Betontreppe zum Kellergeschoss, Stahlrohrhandlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verputzt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung</b>	Tonpfannen
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparrendach ohne Schädlingsbefall
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	keine

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	Die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	Gasheizung (wurde kürzlich erneuert) Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Die Heizungsleitungen verlaufen über Putz.
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Wasserspeicher

### 3.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und Bewuchs eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Das Gebäude grenzt an einen öffentlichen Gehweg. Im hinteren Bereich wurde eine kleine Fläche am Haus mit Betonplatten befestigt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Sträuchern und Buschwerk.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand.

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen PVC-Belag, Bad gefliest
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, Bad zum Teil gefliest, in der Küche ist ein Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich vorhanden
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 1992)
<b>Innentüren</b>	Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt, in Holzzargen
<b>Wohnungseingangstür</b>	Holztür aus Ursprungsjahr mit Glasausschnitten
<b>Bad – Ausstattung</b>	Stand-WC mit aufgesetztem Kunststoffspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Einbaudusche mit Duschvorhang
<b>Sanitärausstattung</b>	in weiß

### 3.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Das Gebäude weist Unterhaltungsstau auf, die zu bewertende Wohnung ist im Gesamten stark sanierungsbedürftig.
<b>Anmerkung</b>	<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 nicht 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. Wohnfläche

**Wohnfläche Wohnung Nr. 6 im 2. OG rechts:** **50,43 m<sup>2</sup>, rd. 50,00 m<sup>2</sup>**

<b>Plausibilisierung der Wohnfläche</b>	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: Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG rechts, „Schinkelstraße 7“ in 49074 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

#### 4. Fotos



Straßenansicht – Süden



Gartenansicht - Norden