

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 **Einfamilienhaus**
mit der Anschrift

Lindenstraße 105 in 49152 Bad Essen

Geschäftsnummer 38 K 22/24

zum **Wertermittlungstichtag 26.05.2025**



Verkehrswert

295.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundneunzigtausend 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.

1. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Eielstädt
Blatt	710
Gemarkung	Eielstädt
Flur	1
Flurstücke	19/50, 54/16
Grundstücksgröße	1.074 m ²



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Essen
Gemarkung: Eielstädt
Flur: 1 Flurstück: 19 / 60

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 07.05.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 07.05.2025.
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20250507_102634

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

(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Lindenstraße 105, ca. 1 km südöstlich des historischen Ortskerns von Bad Essen. Die Lage ist durch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt und weist eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung auf. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit geringer Verkehrsfrequenz innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets.

Bad Essen nimmt im nördlichen Landkreis Osnabrück die Funktion eines Grundzentrums mit zusätzlicher touristischer und kultureller Bedeutung wahr. Innerhalb eines Umkreises von ca. 600 m um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte, eine Bäckerei, diverse Fachgeschäfte sowie Apotheken und sonstige Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Zudem sind verschiedene gastronomische Angebote (Restaurants, Cafés, Eisdiele) fußläufig erreichbar.

Die schulische Infrastruktur ist als gut einzustufen. In Bad Essen sind eine Grundschule, eine Oberschule mit Gymnasialzweig sowie mehrere Kindertageseinrichtungen vorhanden. Der aperiodische Bedarf wird durch das lokale Einzelhandelsangebot und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum sowie durch Angebote in den nahegelegenen Städten (u.a. Bohmte, Osnabrück) abgedeckt. Die medizinische Versorgung erfolgt über ortsansässige Allgemeinmediziner, Fachärzte und das Schwerpunktkrankenhaus Bad Essen.

Über die Bundesstraße B65 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A30 (Melle - West) befindet sich ca. 20 km entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die nahegelegene Bushaltestelle "Eielstädt AOK" (ca. 250 m entfernt) gewährleistet und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Der nächste Bahnhof mit Regionalbahnanschluss befindet sich in Bohmte (ca. 7 km entfernt). Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Osnabrück und Bremen.

Die Entfernung zum nächsten überregionalen Schienenknotenpunkt, dem ICE-Bahnhof Osnabrück Hauptbahnhof, beträgt ca. 25 km. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Münster/Osnabrück (FMO) und liegt ca. 65 km südwestlich des Bewertungsobjekts.

3. Gebäudebeschreibung

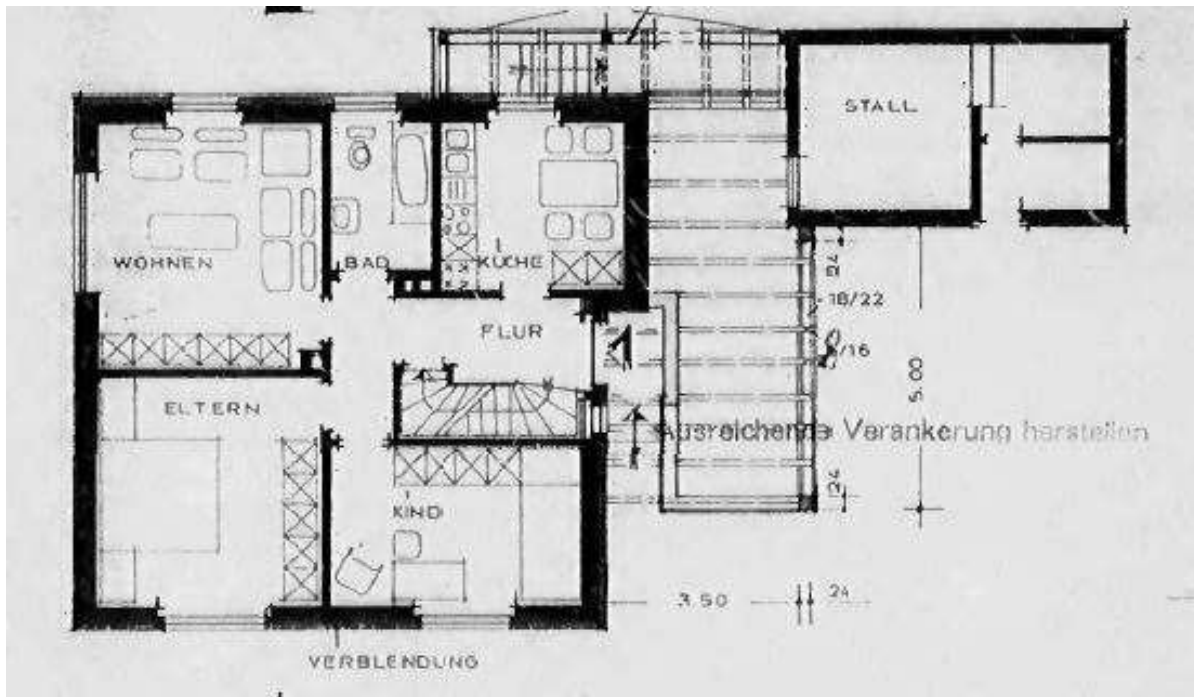
Allgemein

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie angeschlossenen Nebengebäude (ehemals Stall) und zwei weiteren angebauten Garagen. Das Einfamilienhaus wurde in klassischer Bauweise der 1950er/1960er Jahre errichtet. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt und wird auf 1958 geschätzt.

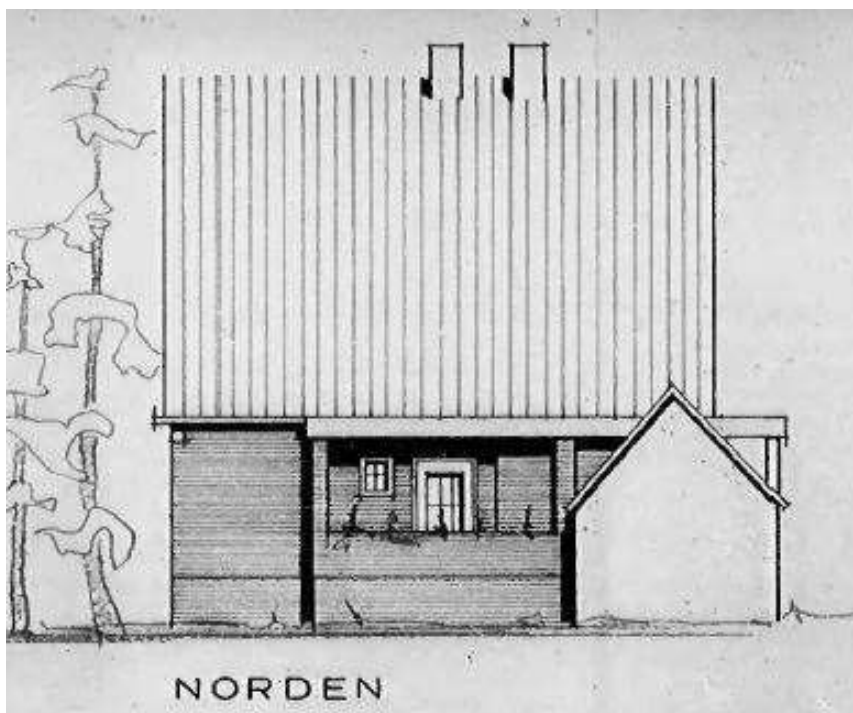
Der Grundriss des Erdgeschosses mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² weist eine funktionale und zeittypische Raumaufteilung auf. Über einen zentralen Flur werden sämtliche Hauptnutzräume erschlossen. Das Wohnzimmer ist großzügig dimensioniert und durch mehrere Fensterflächen gut belichtet. Angrenzend befindet sich die Küche. Weiterhin sind gemäß dem Grundrissplan im Erdgeschoss ein Elternschlafzimmer sowie ein separates Kinderzimmer vorhanden. Das Bad ist vom Flur aus erreichbar. Das Dachgeschoss mit einer geschätzten Wohnfläche von ca. 70 m² teilt sich auf in vier Räume, einen Flur sowie ein Badezimmer.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

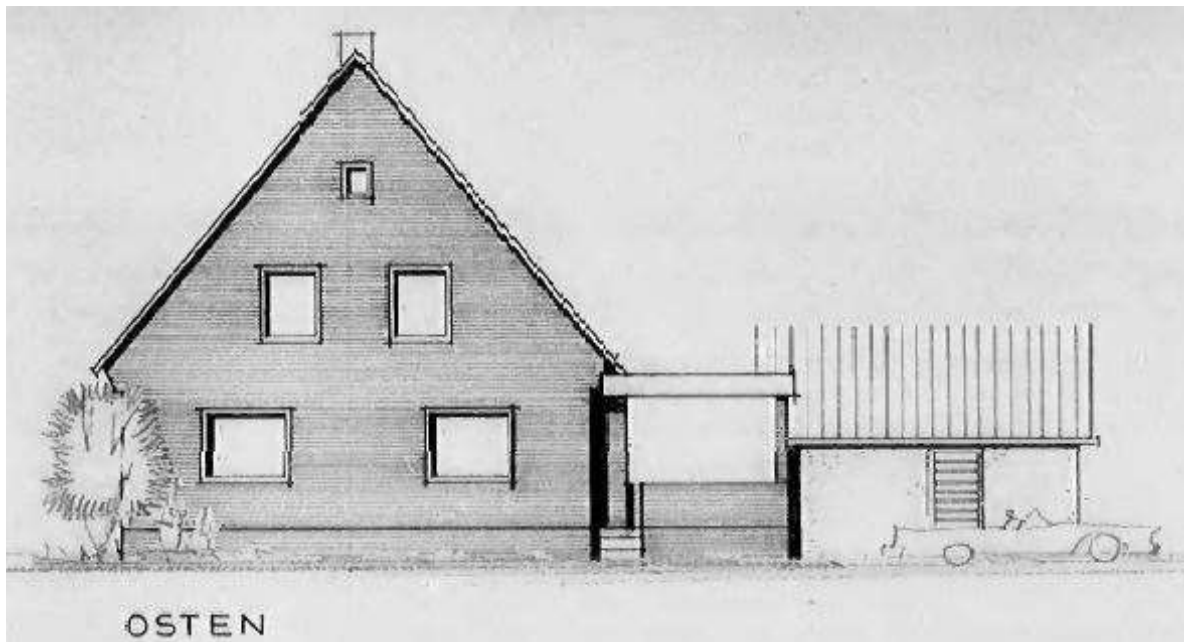
Grundriss, Ansichten



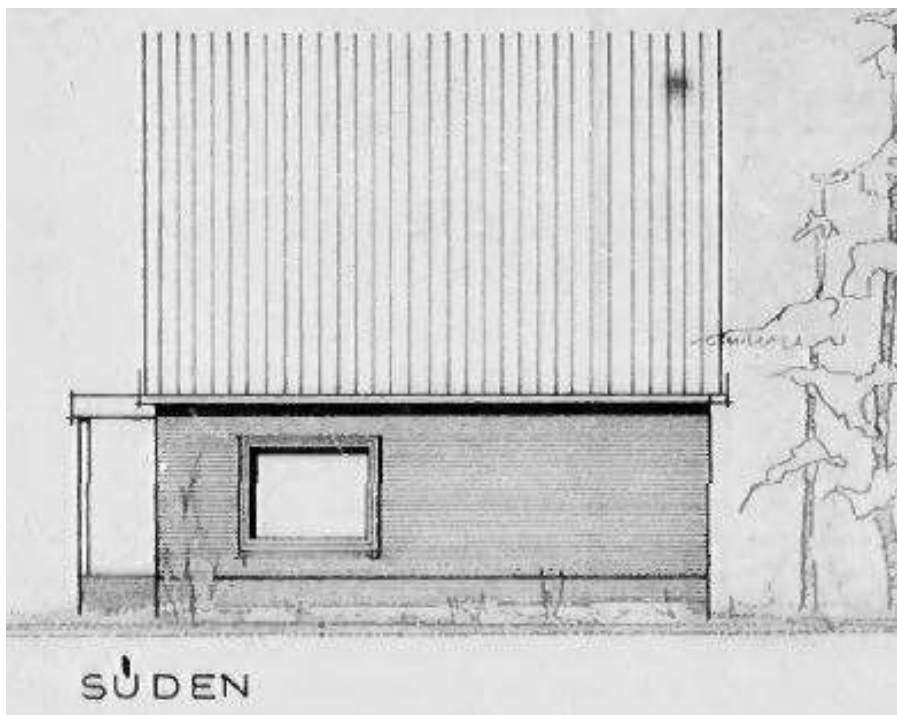
EG - unmaßstäblich



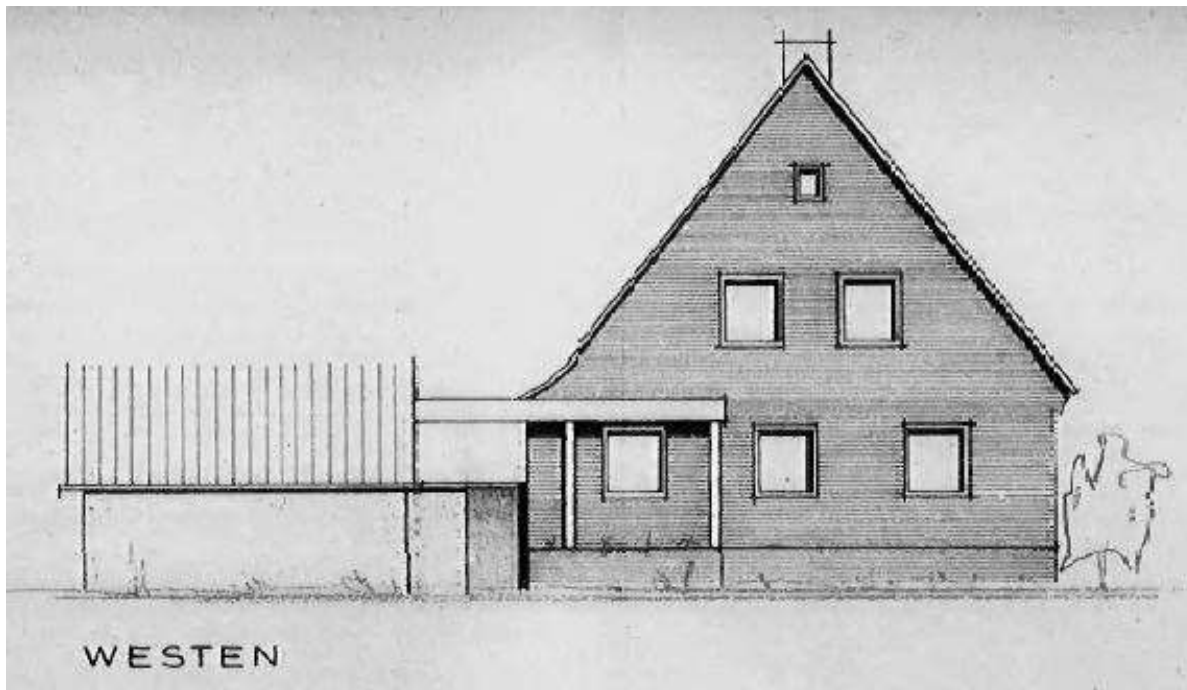
Ansicht Norden - unmaßstäblich



Ansicht Osten - unmaßstäblich



Ansicht Süden - unmaßstäblich



Ansicht

Ansicht Westen - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus
wirtschaftliches Baujahr	1974
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden
Spitzboden	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG	Ortbetondecke
Deckenkonstruktion DG	Holzbalkendecke
Fassadenart	Klinker
Fassadensockel	Klinker
Fassadendämmung	Baujahres entsprechend
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	tlw. vorhanden
Dachgauben	keine
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	keine

Ausbau

Eingangstür	Massivholztür mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.) tlw. mit Glaseinsatz
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Holz
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	Außenjalousien, manuell
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Holzdielen
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Innentreppen – Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen – Belag	Holz
Innentreppen – Geländer m. Handlauf	Holz

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	2
Sanitärausstattung	EG: Stand-WC, Waschbecken, Badewanne DG: Stand-WC, Waschbecken, Badewanne
	Installationen unter Putz
Elektroverteilung / -absicherung	Drehsicherungen
Beleuchtung	Pendelleuchten
Heizungsanlage	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung	Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	2 Elektrokamine
Untergeordnete Nebengebäude	ehemaliger Stall, 2 Garagengebäude, massiv

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Süden
Anzahl Außenstellplätze	0
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang Beete und Sträucher, mittlerer Umfang Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Maschendrahtzaun Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal Abwasser, Kanal Strom Telefon

4. Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht aktuell leer.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie angeschlossenen Nebengebäude (ehemals Stall) und zwei weiteren angebauten Garagen in Bad Essen im Landkreis Osnabrück.

Die Wohnlage bietet überdurchschnittliche Qualitäten, während die infrastrukturelle Lage im Vergleich innerhalb der Gemeinde eher durchschnittlich ausfällt.

Der Grundstückszuschnitt wird mit leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard ist im Wesentlichen leicht unterdurchschnittlich. Der Modernisierungsgrad ist unterdurchschnittlich.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes wird als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

6. Fotodokumentation



Ansicht Ost



Ansicht Nord Anbau



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



Ansicht West



Zufahrt und Außenstellplatz



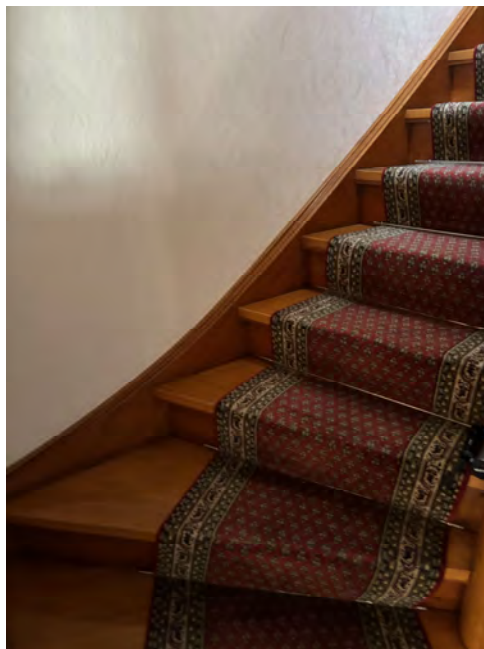
Außenanlagen



Hauseingang



EG Anbau Vorflur



Treppenanlage



EGKüche



EGKüche



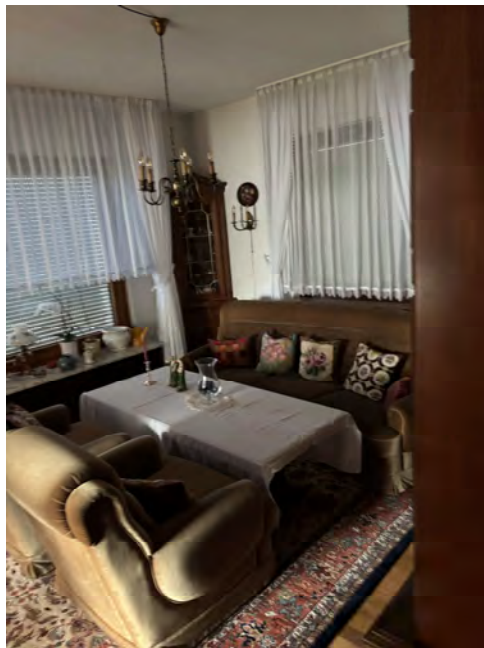
EG Flur



EG Badezimmer



EG Badezimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Zimmer



DG Zimmer



DG Schlafzimmer



DG Zimmer



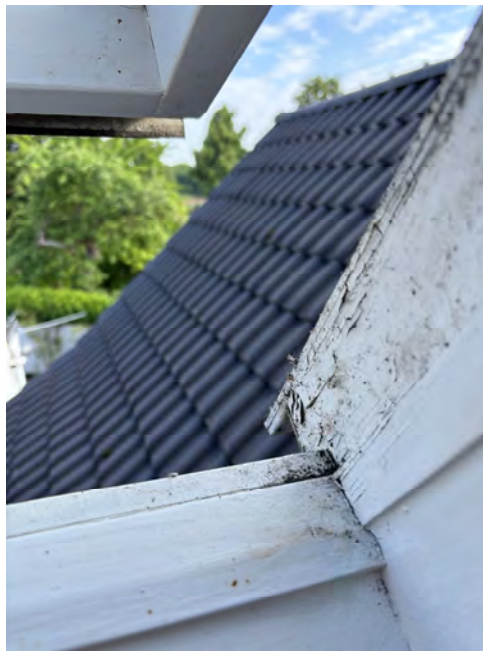
DG Zimmer



DG Badezimmer



DG Badezimmer



DG Dachfenster



DG Zimmer über Anbau



Spitzboden



Spitzboden



Keller



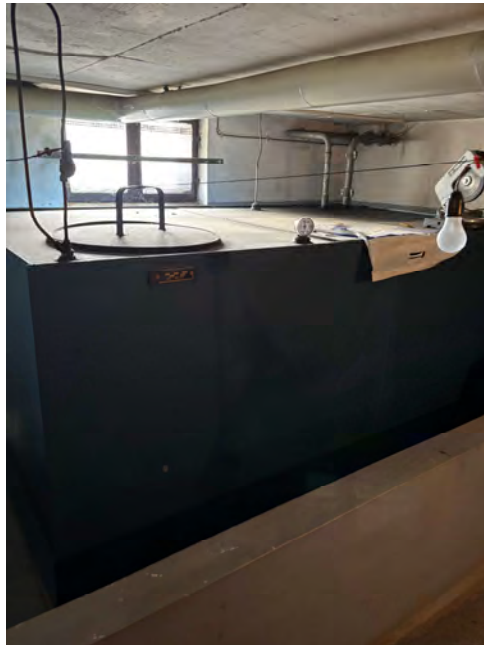
Keller



Keller



Heizungsanlage



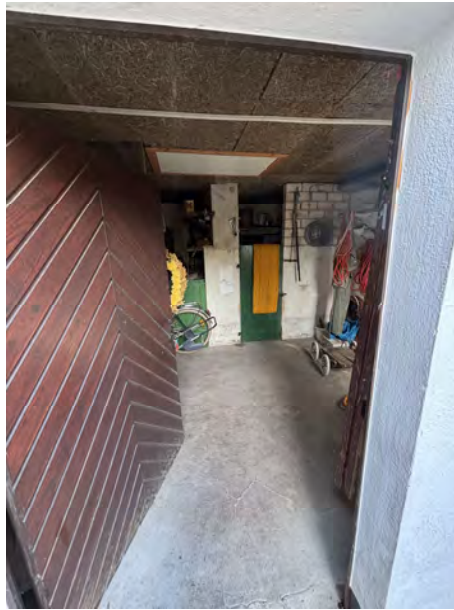
KG Öltanks



Kelleraußentreppe



Sicherungskasten



Nebengebäude ehemaliger Stall



Nebengebäude ehemaliger Stall



Garage



Garage



Garage



Garage



Garage



Werkstattbereich Nebengebäude ehemaliger Stall