

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	522,60 m²	
Wertrelevantes Baujahr	1961	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	648,00 €/m² BGF ¹³	
Wertermittlungstichtag	22.05.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	193,5	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag	$648,00 \text{ €/m}^2 * 193,5/100 * 1,0 = \text{rd. } 1.254,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten	$522,60 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.254,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	655.340,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 81 % linear = - 530.825,00 €)	$(655.340,00 \text{ €} * 0,19)$	* 0,19
vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus		124.515,00 €

¹³ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung NHK 2010

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	570	635	730	880	1.100

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 570 €/m²	131 €/m²
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m²	95 €/m²
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 635 €/m²	35 €/m²
	11 % * 50 % * 730 €/m²	40 €/m²
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 635 €/m²	70 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % * 100 % * 635 €/m²	70 €/m²
Fußböden	5 % * 100 % * 730 €/m²	37 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 730 €/m²	66 €/m²
Heizung	9 % * 100 % * 730 €/m²	66 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 635 €/m²	38 €/m²
	Summe	648 €/m²

7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

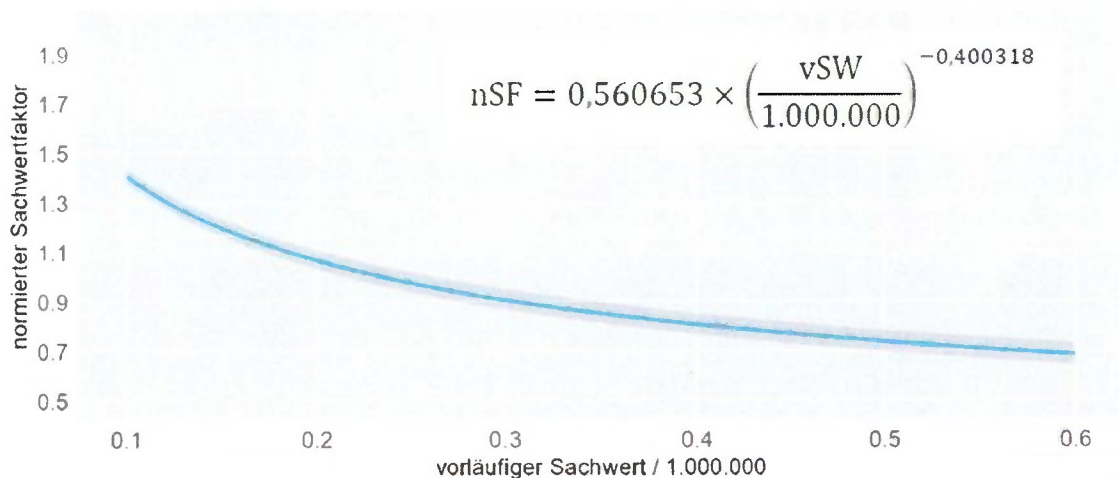
vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	124.515,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %	8.716,00 €
Bodenwert	<u>226.000,00 €</u>
	359.231,00 €
vorläufiger Sachwert	rd. 359.000,00 €

7.3.2.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich immer wieder, dass sich Objekte dieser Art nicht zum ermittelten Sachwert veräußern lassen, sondern einer Anpassung an den Markt bedürfen. Im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die Sachwertfaktoren der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser wurden gemeinsam in einer multiplen linearen Regressionsanalyse ermittelt. Die Grundlage bilden Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2025. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung in diesem Zeitraum wurde im Rahmen der Regressionsanalyse auf das Wertenniveau des Jahres 2025 bereinigt. (...)“

Der für ein individuelles Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor ergibt sich aus der Anwendung der nachfolgenden Funktion für den normierten Sachwertfaktor (nSF) mit anschließender Anwendung der in angegebenen Umrechnungskoeffizienten.“



Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	
		UK	Konfidenzintervall (95 %)
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	[1,00 – 1,00]
	Zweifamilienhaus	0,98	[0,93 – 0,99]
Restnutzungsdauer	Bis unter 15 Jahre	1,11	[1,06 – 1,17]
	15 bis unter 30 Jahre	1,00	[0,98 – 1,03]
	30 bis unter 45 Jahre	1,00	[0,99 – 1,01]
	45 bis unter 60 Jahre	1,10	[1,07 – 1,12]
	60 bis unter 75 Jahre	1,11	[1,08 – 1,14]
	75 Jahre und größer	1,17	[1,12 – 1,21]
Gebietsgliederung	Altenberge	1,23	[1,18 – 1,29]
	Emsdetten	1,09	[1,05 – 1,12]
	Greven	1,19	[1,15 – 1,22]
	Hopsten	0,85	[0,79 – 0,91]
	Hörstel	0,93	[0,89 – 0,97]
	Horstmar	1,04	[0,98 – 1,11]
	Ibbenbüren	1,00	[0,97 – 1,03]
	Ladbergen	1,09	[1,02 – 1,16]
	Laer	1,06	[0,99 – 1,13]
	Lengerich	1,02	[0,98 – 1,07]
	Lienen	1,04	[0,97 – 1,11]
	Lotte	1,09	[1,05 – 1,14]
	Metelen	0,93	[0,87 – 0,99]
	Mettingen	1,01	[0,95 – 1,06]
	Neuenkirchen	0,96	[0,91 – 1,01]
	Nordwalde	1,14	[1,08 – 1,19]
	Ochtrup	1,01	[0,96 – 1,05]
	Recke	0,85	[0,80 – 1,00]
	Saerbeck	1,06	[1,00 – 1,13]
	Steinfurt	1,08	[1,05 – 1,11]
Index (Basis 2025)	2016	0,75	[0,70 – 0,79]
	2017	0,80	[0,75 – 0,84]
	2018	0,88	[0,82 – 0,91]
	2019	0,94	[0,90 – 0,98]
	2020	1,04	[1,00 – 1,08]
	2021	1,13	[1,09 – 1,18]
	2022	1,22	[1,18 – 1,26]
	2023	1,05	[1,00 – 1,09]
	2024	1,05	[1,00 – 1,10]
	2025	1,00	[0,97 – 1,03]

vorläufiger Sachwert: 359.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,560653 * (359.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,400318} = 0,84$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Restnutzungsdauer	30 bis unter 45 Jahre	1,00	15 Jahre	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Lengerich	1,02
Index	2025	1,00	2025	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,84 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 = 0,86$

vorläufiger Sachwert	359.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,86
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	308.740,00 € <u>rd. 309.000,00 €</u>

7.3.2.4. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Sachwert	309.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Gebäudebezogene Besonderheiten

- 5 % wg. Unwägbarkeiten, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte	- 15.450,00 €
---	---------------

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Abriss des abgängigen Nebengebäudes, pauschal	- 5.000,00 €
---	--------------

Bodenbezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Besondere Rechte und Belastungen

keine	0,00 €
	288.550,00 €
Sachwert	<u>rd. 289.000,00 €</u>

7.3.3. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Er stellt das Verhältnis vom verkehrswertbezogenen Sachwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zur Wohnfläche dar.

Wohnflächenwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert	309.000,00 €
Wohnfläche gesamt:	186 m ²

Berechnung: $309.000,00 \text{ €} : 186 \text{ m}^2 = 1.661,29 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) **rd. 1.661,00 €/m²**

7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

7.4.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Nebengebäude „Tecklenburger Straße 38“ in 49525 Lengerich
 Wertermittlungstichtag: 22.05.2026

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Erläuterungen siehe 7.3.1.

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Immobilienrichtwert in der Lage des zu bewertenden Objekts an:

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2026

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lengerich.

Die gewählte Adresse ist: Tecklenburger Str. 38.



Die Karte ist nicht maßstäblich.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie beziehen sich auf eine räumliche Zone und werden durch ein für die Zone typisches fiktives Normobjekt beschrieben.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Nebengebäude „Tecklenburger Straße 38“ in 49525 Lengerich
 Wertermittlungsstichtag: 22.05.2026

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Name	Tecklenburger Straße
Immobilienrichtwertnummer	40002
Immobilienrichtwert	2000 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1975
Wohnfläche	155 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	700 m²
Boden-/Lagewert	210 €/m²

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen wie folgt zu bewerten:

Umrechnungskoeffizienten

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt	
Normobjekt	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,92
	Zweifamilienhaus	1,09	1,00

Baujahr

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2026

Normobjekt zum Stichtag 01.01.2026	Baujahre	2022 - 2016	2015 - 2001	2000 - 1986	1985 - 1966	1965 - 1936	1935 u. älter
	2022 – 2016	1,00	0,91	0,74	0,63	0,55	0,48
	2015 – 2001	1,10	1,00	0,81	0,69	0,60	0,52
	2000 – 1986	1,36	1,24	1,00	0,85	0,74	0,65
	1985 – 1966	1,59	1,45	1,17	1,00	0,87	0,76
	1965 – 1936	1,83	1,67	1,34	1,15	1,00	0,87
	1935 u. älter	2,09	1,91	1,54	1,32	1,14	1,00

Wohnfläche**Bewertungsobjekt**

Normobjekt	Wohnfläche [m²]	bis 90	91 - 110	111-130	131-150	151-200	201-250	251 u. größer
	bis 90	1,00	0,89	0,82	0,78	0,71	0,64	0,55
	91 - 110	1,12	1,00	0,91	0,87	0,79	0,71	0,62
	111 - 130	1,23	1,10	1,00	0,96	0,87	0,78	0,68
	131 - 150	1,28	1,15	1,05	1,00	0,91	0,82	0,71
	151 - 200	1,41	1,26	1,15	1,10	1,00	0,90	0,78
	201 - 250	1,57	1,40	1,28	1,22	1,11	1,00	0,87
	251 u. größer	1,81	1,62	1,47	1,41	1,28	1,15	1,00

Grundstücksfläche**Bewertungsobjekt**

Normobjekt	Grundstücksfläche [m²]	bis 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1.000	1.001 - 1.200	1.200 u. größer
	bis 250	1,00	1,28	1,37	1,46	1,54	1,62	1,66	1,75
	251 - 350	0,78	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,30	1,37
	351 - 450	0,73	0,93	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,28
	451 - 600	0,68	0,87	0,94	1,00	1,05	1,11	1,14	1,20
	601 - 800	0,65	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,14
	801 - 1.000	0,62	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,09
	1.001 - 1.200	0,60	0,77	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,06
	1.201 u. größer	0,57	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00

Lagewert**Bewertungsobjekt**

Normobjekt	Lagewert [€/m²]	bis 50	51 - 75	76 - 100	101 - 125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 225	226 - 250	251 - 275	276 - 300	301 - 325	326 - 350	351 - 375	376 u. größer
	bis 50	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42
	51 - 75	0,97	1,00	1,02	1,05	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,32	1,35	1,37
	76 - 100	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34
	101 - 125	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,20	1,22	1,25	1,28	1,30
	126 - 150	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,26
	151 - 175	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24
	176 - 200	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20
	201 - 225	0,82	0,85	0,87	0,90	0,93	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,15	1,17
	226 - 250	0,81	0,84	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	1,13	1,15
	251 - 275	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,96	0,97	1,00	1,03	1,04	1,07	1,10	1,12
	276 - 300	0,77	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09
	301 - 325	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,86	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
	326 - 350	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
	351 - 375	0,72	0,74	0,76	0,78	0,81	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02
	376 u. größer	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Nebengebäude „Tecklenburger Straße 38“ in 49525 Lengerich
 Wertermittlungstichtag: 22.05.2026

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Baujahr	1975	1961	0,87
Wohnfläche	155 m ²	186 m ²	1,00
Grundstücksfläche	700 m ²	1.080 m ²	1,08
Lagewert	210 €/m ²	235 €/m ²	1,02
Faktor durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten			0,96

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlichten Immobilienrichtwerte beinhalten Nebengebäude in ortsüblicher Ausfertigung.

Das zu bewertende Nebengebäude ist abgängig und weist keinen Wert auf.

Der Sachverständige hält einen 5%igen Abschlag (Faktor 0,95) für das fehlende Nebengebäude für angemessen.

Angepasster Immobilienrichtwert:

$$2000 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 0,95 = 1824 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor 1824 €/m²

Berechnung:

$$\text{Wohnfläche} \times \text{Vergleichsfaktor} = 186 \text{ m}^2 \times 1824 \text{ €/m}^2 = 339.264,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,
 entspricht dem marktangepassten
 vorläufigen Vergleichswert**

rd. 339.000,00 €

7.4.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 339.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

- 5 % wg. Unwägbarkeiten, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte - 16.950,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Abriss des abgängigen Nebengebäudes, pauschal - 5.000,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine 0,00 €
317.050,00 €

Vergleichswert rd. 317.000,00 €

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert, gesamt (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
226.000,00	289.000,00	317.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Sachwert auszugehen, da Objekte dieser Art üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Der Vergleichswert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 10 %.

Der Verkehrs- / Marktwert

des mit einem Einfamilienhaus und abgängigem Nebengebäude bebauten Grundstücks „Tecklenburger Straße 38“ in 49525 Lengerich

Grundbuch von Lengerich

Blatt 1868A

Gemarkung

Lengerich

Flur 120

Flurstück 221

wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026

mit

289.000,00 €

(in Worten: Zweihundertneunundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 1.554,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 29.07.2026


Dipl.-Ing. Peter Roos

Architekt
Dipl.-Ing.
Peter
Roos
Osnabrück
EL 7238

IN DIE ARCHITECTENLISTE DER ARCHITECTENKAMMER NIEDERSACHSEN • EINGETRAGEN

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



1-Fam. Haus, Tecklenburger
Str. 38, Lengerich,
Straßenansicht,,Südwesten



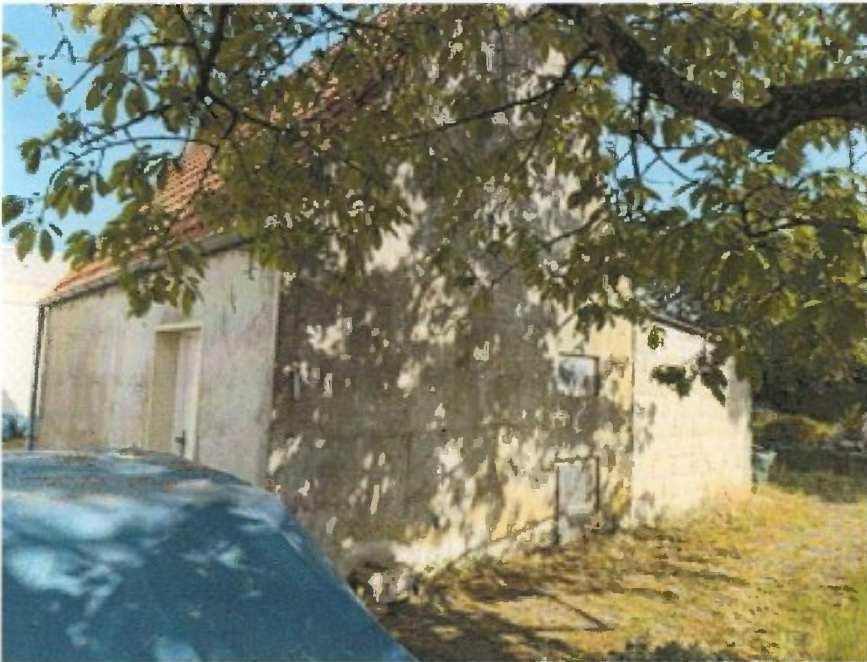
Hofansicht, Norden



Gartenansicht, Nordosten



Nebengebäude



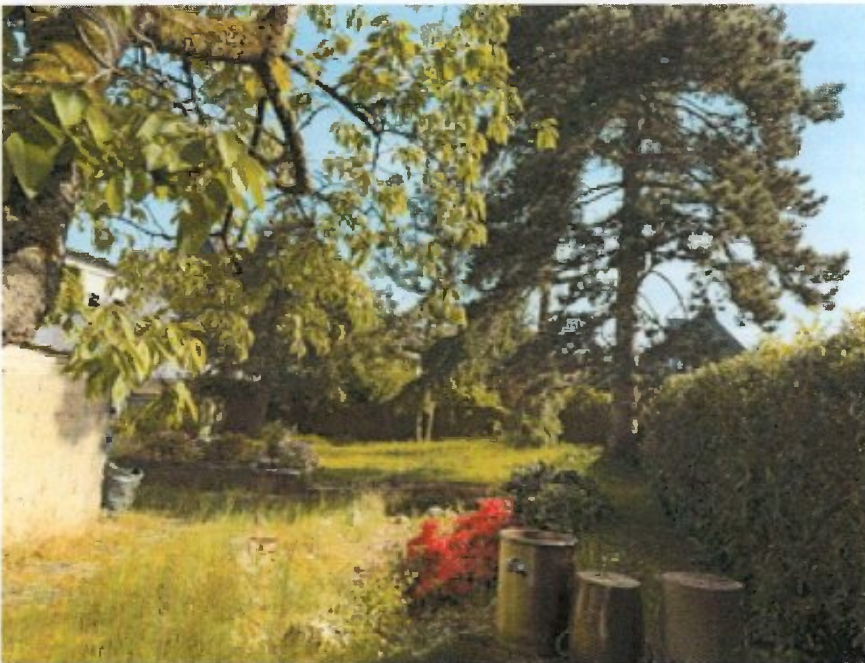
Wie vor



Wie vor mit Garage , ohne Tor



Garten



Garten