KROMBHOLZ & HÜLSHOFF
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG PARTG

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff, MRICS

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

Schillerstraße 4 in 49565 Bramsche

Geschäftsnummer 9 K 3/26

zum **Wertermittlungsstichtag 19.05.2026**



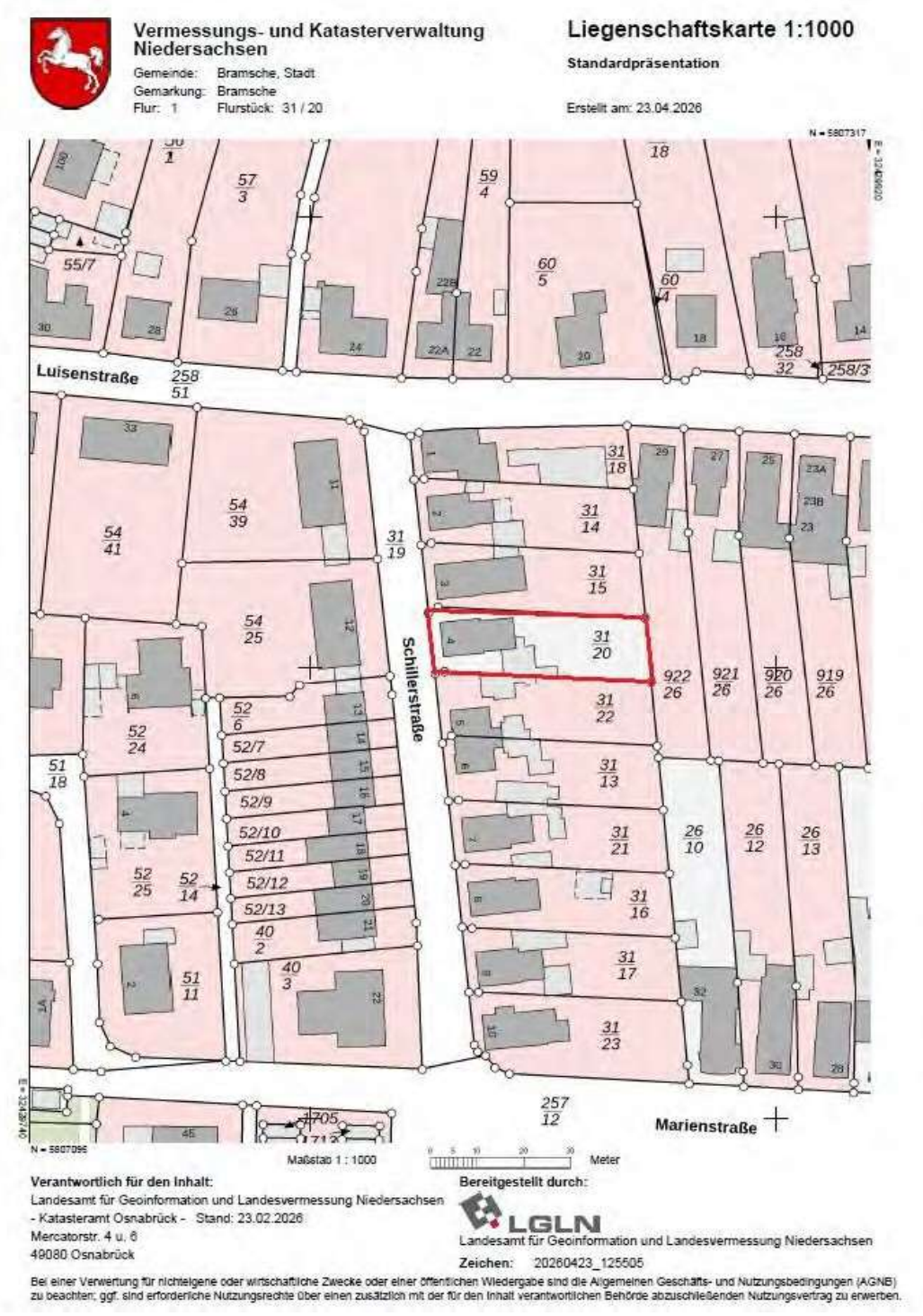
Verkehrswert/ Marktwert am Stichtag: 127.000 €

(in Worten: Einhundertsiebenundzwanzigtausend 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	Bersenbrück
Grundbuch	Bramsche
Blatt	5312
Gemarkung	Bramsche
Flur	1
Flurstück	31/20
Grundstücksgröße	661 m²



(Karte unmaßstäblich)

2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m westlich des Stadtzentrums von Bramsche. Als Mittelzentrum profitiert Bramsche von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'K+K') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bramsche über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bramsche ist über die Bundesstraßen B218 und B68 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort aus nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5,8 km östlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Bramsche'. Die Bushaltestelle 'Grünegräser Weg/Mozartstraße' 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 nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Bramsche' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 36 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

Insgesamt wird die Lage als durchschnittlich bewertet.

3. Gebäudebeschreibung

Allgemein

Die Besichtigung erfolgte ausschließlich von außen im allgemein zugänglichen Bereich. Eine Innenbesichtigung der Innenräume sowie der haustechnischen Anlagen fand nicht statt. Da ebenso keine Bauunterlagen vorliegen, können keine Angaben zum Innenausbau, der Grundrissgestaltung sowie zu konstruktiven Details im Innenbereich getroffen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das vermutlich um das Jahr 1955 errichtet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig ausgeführt und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Den Unterlagen kann nicht eindeutig entnommen werden, ob das Gebäude über ein Kellergeschoss verfügt. Im weiteren Verlauf wird angenommen, dass das Gebäude nicht unterkellert ist. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Baubeschreibung

Konstruktion und Bauweise
Nach dem äußeren Erscheinungsbild ist von einer überwiegend massiven Bauweise auszugehen. Den ursprünglichen Außenwänden wurde offenbar nachträglich eine gedämmte Fassadenkonstruktion mit hölzerner Unterkonstruktion vorgesetzt. Ob Teilbereiche, insbesondere im Giebel, als Holzständerkonstruktion ausgeführt sind, konnte im Rahmen der ausschließlich äußeren Besichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

Dach
Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Satteldach mit beidseitigen Schleppdachgauben. Die Dacheindeckung besteht aus roten Tonpfannen. Insgesamt zeigt sich die Dachfläche in einem funktionsfähigen Zustand mit altersüblichen Gebrauchsspuren und geringfügigem Moosbewuchs. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Rinnen und Fallrohre.

Fassade / Außenwände
Die Außenwände sind mit einer nagelbefestigten Fassadenbekleidung in Klinkeroptik versehen. Aufgrund der sichtbaren Flexibilität und des lagenweisen Aufbaus handelt es sich augenscheinlich nicht um starre Fassadenplatten, sondern eher um bituminöse Fassadenbahnen mit Klinkerprägung.
Die Fassadenbekleidung befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand. Besonders im westlichen Giebelbereich sind große Teile eingerissen, stark verformt, von der Unterkonstruktion gelöst oder bereits vollständig abgefallen. Teilweise hängen größere Abschnitte nur noch an einzelnen Befestigungspunkten frei herab. Hierdurch liegen die hölzerne Unterkonstruktion und die Dämmung ungeschützt offen. Neben dem erheblichen Risiko von Feuchtigkeitseinträgen und daraus resultierenden Schäden an Dämmung, Holzbauteilen und gegebenenfalls der dahinterliegenden Außenwand kann eine Gefährdung durch weitere Ablösungen und herabfallende Teile nicht ausgeschlossen werden. Der betroffene Bereich ist kurzfristig zu sichern, anschließend sind eine fachgerechte Untersuchung des Wandaufbaus sowie eine umfassende Instandsetzung beziehungsweise Erneuerung der Fassadenbekleidung erforderlich.

Fenster und Außentüren
Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Aufgrund der geschlossenen Rollläden war eine detaillierte Beurteilung nur eingeschränkt möglich. Es ist davon auszugehen, dass teilweise Modernisierungen erfolgt sind. Die Haustür besteht aus einer Aluminiumkonstruktion mit Glaseinsätzen und befindet sich in einem gebrauchten, altersentsprechenden Zustand.

Innenausbau
Zum Innenausbau liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Aussagen zum Ausstattungsstandard, zu verwendeten Materialien sowie zum Erhaltungszustand können daher nicht getroffen werden.

Haustechnik
Zur technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung) liegen keine Informationen vor. Eine Bewertung des technischen Standards ist daher nicht möglich.

Außenanlagen
Die Außenanlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Das Grundstück ist großflächig mit Bäumen, Sträuchern und wildem Aufwuchs überwuchert, sodass Wege, Hofflächen und Gebäudeteile nur eingeschränkt zugänglich sind. Die Garage ist durch den dichten Bewuchs derzeit nicht beziehungsweise nur sehr eingeschränkt nutzbar. Im rückwärtigen Hofbereich bestehen zudem erhebliche Müll- und Abfallablagerungen.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden
Der Instandhaltungszustand ist insgesamt stark unterdurchschnittlich, es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Besonders auffällig sind die großflächigen Schäden an der Fassadenbekleidung mit Rissen, Ablösungen und offenen Fehlstellen. Hierdurch sind Dämmung und Unterkonstruktion teilweise ungeschützt der Witterung ausgesetzt, sodass Feuchte- und Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden können. Zusätzlich beeinträchtigen der starke Bewuchs sowie die vermüllten Außenanlagen die Zugänglichkeit und Nutzung des Grundstücks. Eine kurzfristige Sicherung und fachgerechte Instandsetzung der betroffenen Bereiche ist erforderlich.

Besonderheiten / Sonstiges
Ein besonderes Merkmal des Objekts ist eine überdachte Terrassenkonstruktion, deren genaue Ausführung nicht abschließend beurteilt werden konnte.

Energieausweis / Energetischer Zustand
Ein Energieausweis lag nicht vor. Aufgrund des Baujahres und der teilweise schadhaften Dämmung ist von einem energetisch unterdurchschnittlichen Zustand auszugehen.

Tierische und pflanzliche Schädlinge
Hinweise auf einen Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge konnten im Rahmen der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch nicht möglich.

Gebäudeschadstoffe
Aufgrund des Baujahres können bauzeittypische Schadstoffe (z. B. asbesthaltige Baustoffe, teerhaltige Abdichtungen oder künstliche Mineralfasern) nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

Brandschutz
Das Gebäude entspricht hinsichtlich des Brandschutzes dem bauzeitlich üblichen Standard eines Wohnhauses dieser Art.

Schallschutz
Es ist von einem bauzeittypischen Schallschutzniveau auszugehen.

4. Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Außenbesichtigung konnte nicht abschließend festgestellt werden, ob das Objekt bewohnt oder leerstehend ist.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, vermutlich nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Garage in Bramsche, das vermutlich im Jahr 1955 errichtet wurde.

Die Lage kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden.

Das Gebäude befindet sich – soweit aufgrund der ausschließlich erfolgten Außenbesichtigung beurteilbar – in einem insgesamt deutlich unterdurchschnittlichen Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, sodass der tatsächliche Modernisierungsstand und mögliche verdeckte Mängel nicht verifiziert werden konnten. Altersbedingt ist von einem erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen.

Es bestehen Baumängel, Bauschäden und ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Besonders die Fassadenbekleidung befindet sich in einem sehr schlechten Zustand; im westlichen Giebelbereich sind größere Teile der bituminösen Fassadenbahnen beziehungsweise Formschindeln gelöst, eingerissen oder bereits abgefallen. Neben möglichen Feuchte- und Folgeschäden an der Unterkonstruktion kann eine Gefährdung durch herabfallende Teile nicht ausgeschlossen werden. Die Außenanlagen sind stark überwuchert und teilweise vermüllt. Dadurch sind Gebäudebereiche nur eingeschränkt zugänglich, die Garage ist derzeit nicht bestimmungsgemäß nutzbar und die Verkehrssicherheit ist nur eingeschränkt gewährleistet. Es besteht kurzfristiger Sicherungs-, Räumungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist grundsätzlich als durchschnittlich einzustufen, im derzeitigen Zustand ist sie jedoch durch den Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf eingeschränkt. Die Vermietbarkeit ist im derzeit nicht verifizierten Innenzustand nur eingeschränkt beurteilbar. Vor einer nachhaltigen Vermietung dürften neben der Instandsetzung der Fassade und der Außenanlagen gegebenenfalls auch Modernisierungsmaßnahmen am Innenausbau und an der technischen Gebäudeausstattung erforderlich sein.

6. Fotodokumentation



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Nord



Hauseingangstür



Garagengebäude



Schillerstraße Richtung Süden



Schillerstraße Richtung Norden



Schadhafte Fassade



Schadhafte Fassade



Schadhafte Fassade



Überdachter Freisitz mit Vermüllung



Überdachter Freisitz mit Vermüllung