

KURZGUTACHTEN
2024-306
Geschäftsnummer: 9 K 9/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks
„Rijswijker Straße 20“ in 49565 Bramsche



Zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

154.000,00 €

(in Worten: Einhundertvierundfünfzigtausend 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.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage „Rijswijker Straße 20“,
49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 10.01.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

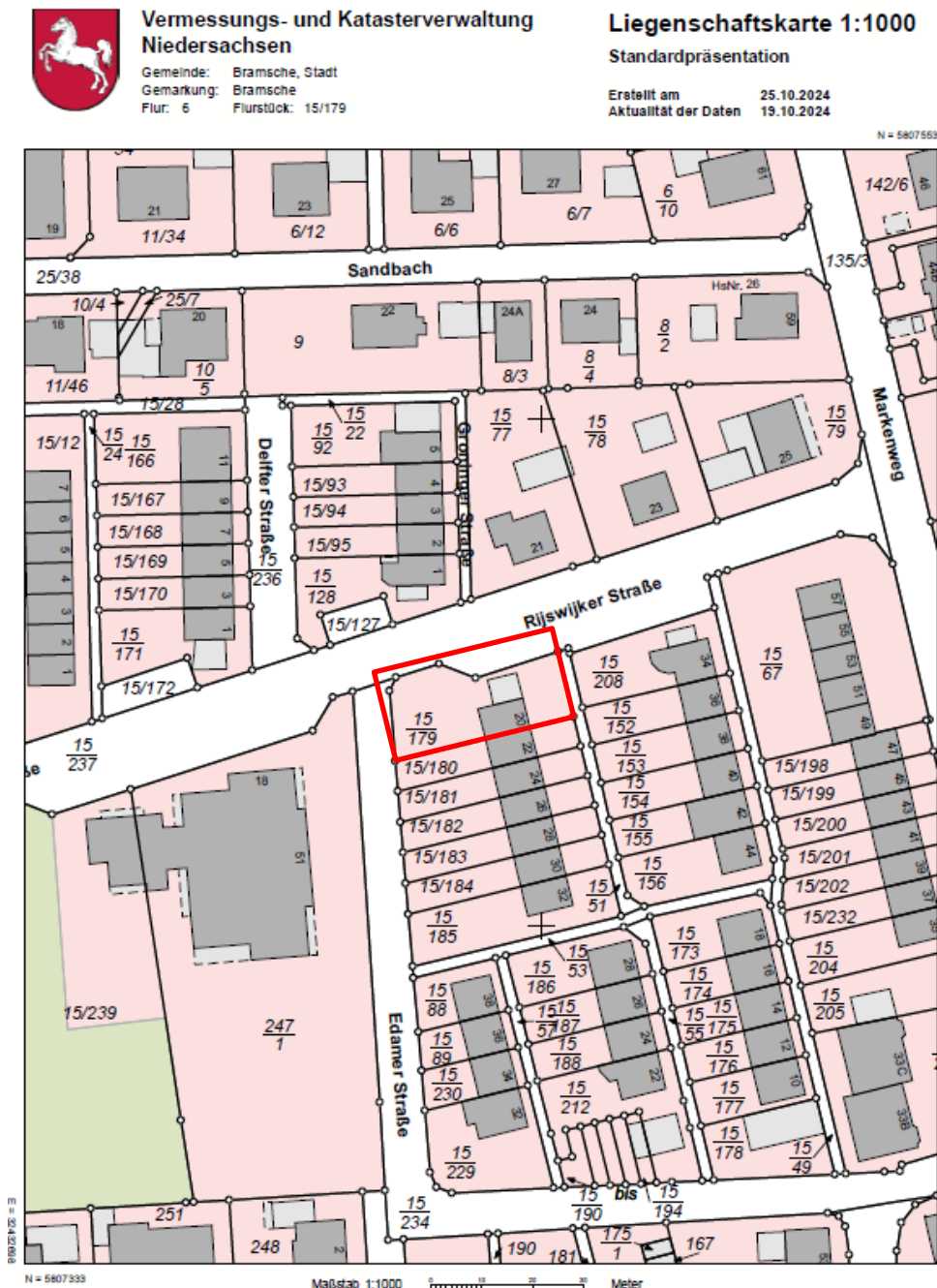
Art des Bewertungsobjekts

Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage

Katasterbezeichnung

Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 15/179, Gebäude- und Freifläche, Rijswijker Straße 20, Größe: 495 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nordöstlichen Bereich von Bramsche, in ca. 2,0 km fußläufiger Entfernung der Stadtverwaltung Bramsche, in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen verläuft in ca. 7,5 km Luftlinie, in südwestlicher Richtung.

Die Bushaltestelle „Markenweg/Edamer Straße“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 220 m fußläufiger Entfernung, südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Hier verkehrt die Buslinie 680.

Der Bahnhof Bramsche befindet sich ca. 3 km (mit dem PKW) westlich des Bewertungsgrundstücks.

Versorgungseinrichtungen

Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen.

Art der Bebauung

wohnbauliche Nutzung

Wohnlage

als Wohnlage gut geeignet

Immissionen

Durch die in ca. 1,3 km Luftlinie östlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Autobahn A1, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmbelästigungen kommen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilien-Reihenendhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes

unterkellertes II-geschossiges Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Nutzung

wohnbauliche Nutzung

Baujahr

ca. 1966, Ausbau des Dachgeschosses ca. 1991
wertrelevantes Baujahr: 1972

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre¹

Restnutzungsdauer

17 Jahre

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

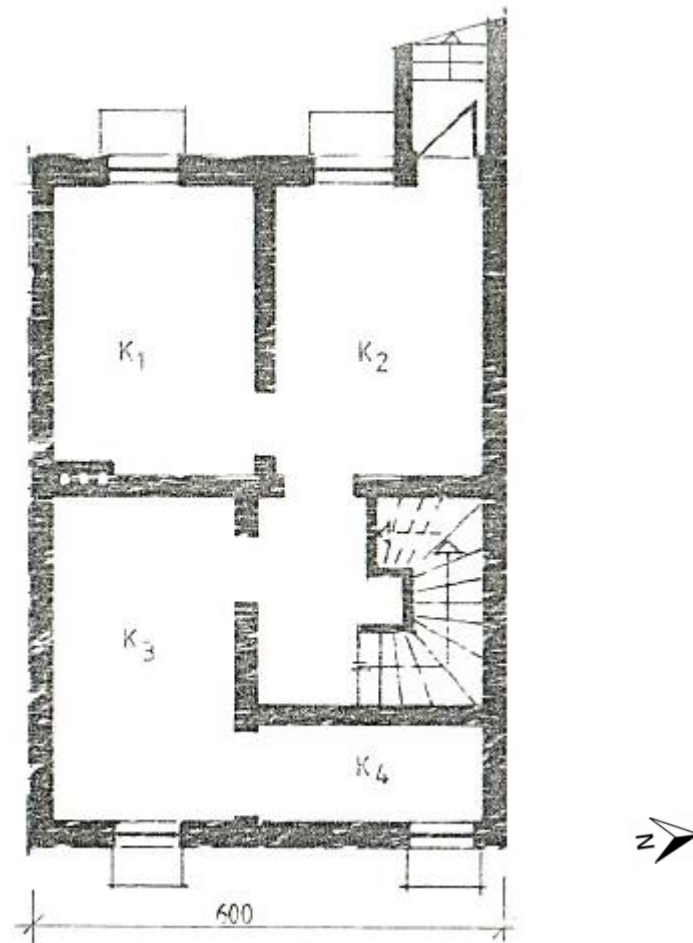
Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen berücksichtigt für Objekte dieser Art eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, legt der Sachverständige ebenfalls eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

3.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1990



Erdgeschoss

Zeichnung von 1990

Die Zeichnung wurde vom Sachverständigenbüro bezüglich des Anbaus (größtenteils in Holzkonstruktion) nicht maßstabsgerecht ergänzt.

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Windfang, Flur, Küche, Wohnzimmer (zum Westen orientiert) mit Zugang zum Anbau größtenteils in Holzkonstruktion, Gäste-WC

**Der unbeheizte Anbau bedarf einer baurechtlichen Klärung.
Dem Sachverständige liegt hierzu keine Baugenehmigung vor.
Dieser Anbau wird nicht mitbewertet.**

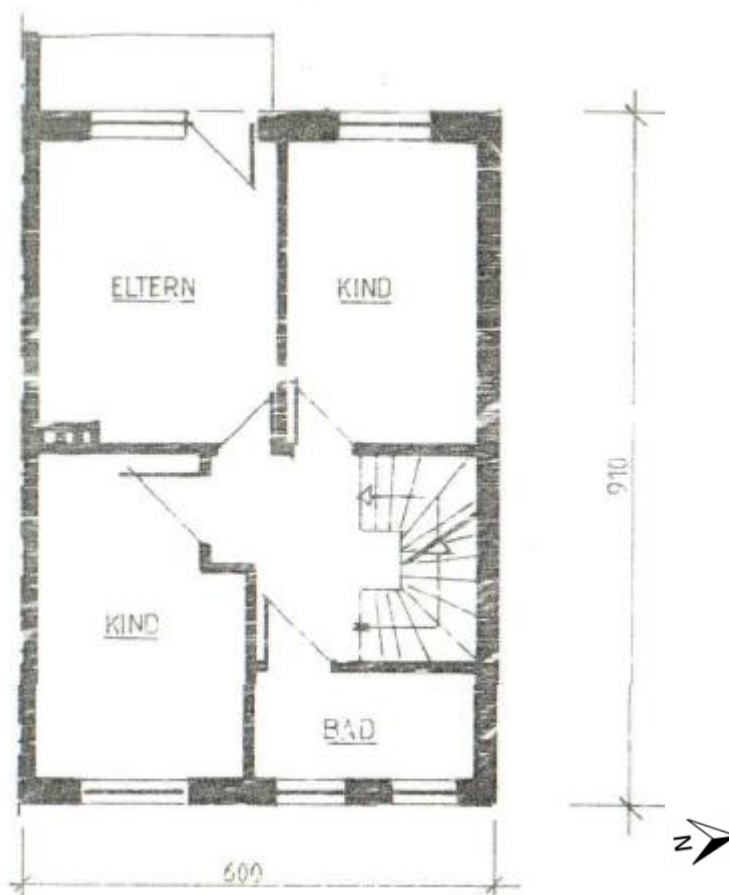


Obergeschoss

Zeichnung von 1990

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen
im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Kinderzimmer (zum Osten orientiert), Schlafzimmer (zum
Westen orientiert), Balkon (zum Westen orientiert), Kinderzimmer
(zum Westen orientiert)



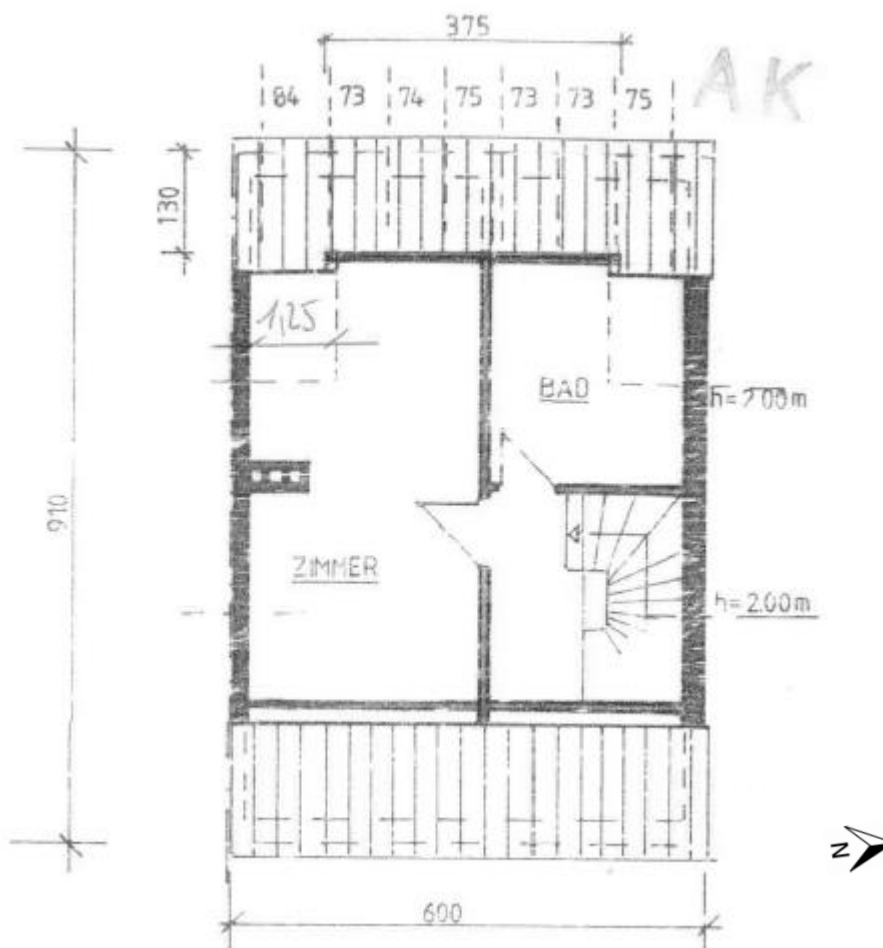
Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage „Rijswijker Straße 20“,
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Dachgeschoss

Zeichnung von 1990

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen
im Uhrzeigersinn:

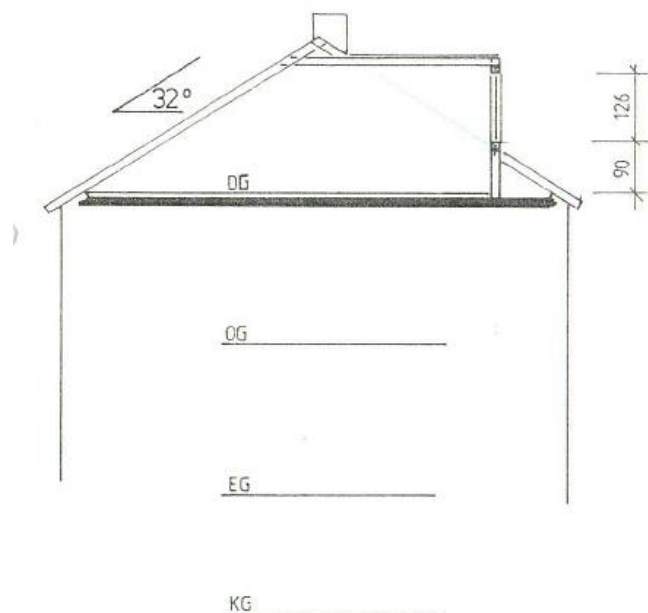
Flur, Zimmer (zum Westen orientiert), Bad (nicht fertig gestellt)



Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage „Rijswijker Straße 20“,
49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 10.01.2025

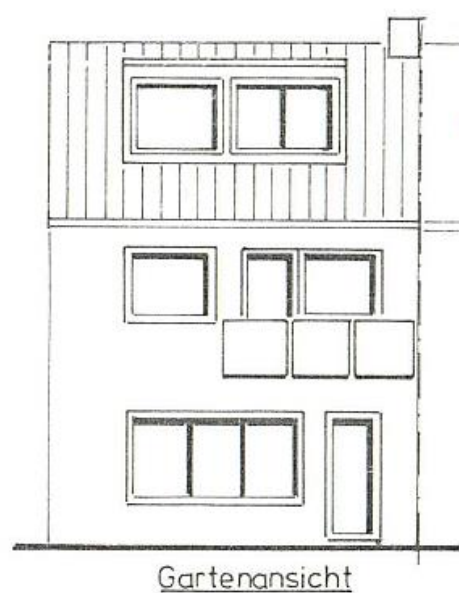
Schnitt

Zeichnung von 1990



Ansichten

Zeichnungen von 1990



3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv
Umfassungswände	massiv
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Marmorbelag, ohne Handlauf, zum DG führt eine offene Holzspartreppe mit Stahlunterkonstruktion (sehr schmal), zum KG führt eine Betontreppe mit Anstrich
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparrendach mit Dachausbauten
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gasheizung (Bj. ca. 1990) Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Plattenheizkörper und zum Teil über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Holzzaun und zum Teil durch einen Stahlmattenzaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Doppelgarage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Im Garten sind Teilbereiche mit roten Pflasterklinkersteinen o.ä. befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden sowie Obstbäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat, PVC-Belag o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Spritzschutz (Arbeitsplattendesign) im Arbeitsflächenbereich, Gäste-WC und Bad zum Teil 2 m hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gestrichen, zum Teil vertäfelt
Fenster	Kunststoffrahmenfenster (Bj. ca. 2018/2019)
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	teilweise vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC im EG: Aufsatzwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten Bad im OG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche Das Bad im Dachgeschoss ist nicht fertig gestellt.
Sanitärobjekte	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Schäden an der Hauseingangstreppe, der Rollläden im Wohnzimmer ist defekt, fehlender Handlauf der Geschosstreppe, leichte Feuchtigkeiterscheinungen an der Kelleraußentür.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage „Rijswijker Straße 20“, 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde vom 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.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.1.8. Wohnfläche

Zusammenfassung:

Erdgeschoss:	37,87 m ²
Obergeschoss:	39,12 m ²
Dachgeschoss:	<u>14,12 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	91,11 m², rd. 91 m² (Circamaß)

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. Doppelgarage

Art des Gebäudes	Doppelgarage bestehend aus 2 Stahlblechgaragen
Baujahr	ca. 1989
Dach	Pultdach 0,5° Dachneigung mit profiliertem Trapezblech (lt. Baubeschreibung vom 13.04.1989)
Tore	2 Normschwingtore

4. Fotos



Hauseingang, Nordosten



Gartenansicht, Westen

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus und Doppelgarage „Rijswijker Straße 20“,
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 10.01.2025



Doppelgarage aus verzinktem Stahlblech