

# KURZGUTACHTEN

## 2023-184

### Geschäftsnummer: 9 K 19/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus bebauten Grundstücks sowie je 1/6 Miteigentumsanteil an Flurstück 1/8 und 1/10 (Weg) „Erlengrund 11“ in 49565 Bramsche



Zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2023 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts**

mit

**150.000,00 €** (in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro) - Flurstück 1/35 (Hausgrundstück)  
**3.000,00 €** (in Worten: Dreitausend Euro) - Flurstück 1/8 + 1/10 (Weg - 1/6 Anteil)

**153.000,00 €** (in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro) - Gesamt

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, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“, 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

## 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

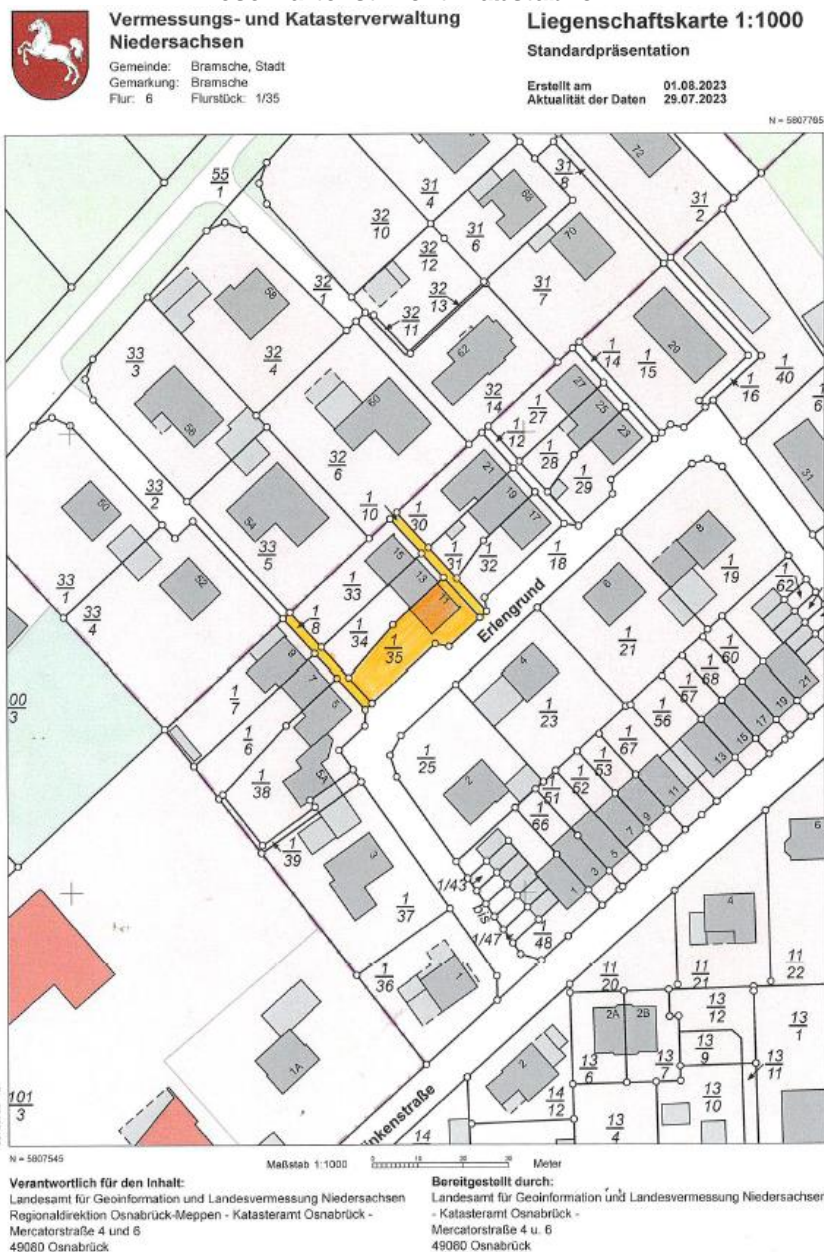
Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus

Katasterbezeichnung

Lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 1/35, Hof- und Gebäude-  
fläche, Erlengrund 11, Größe: 293 m<sup>2</sup>

Lfd.-Nr. 4/zu 3: 1/6 Miteigentumsanteil an  
Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 1/8, Straße, Erlengrund,  
Größe 53 m<sup>2</sup> sowie Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 1/10,  
Straße, Erlengrund, Größe 59 m<sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage

#### Regionale Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Randbereich von Bramsche-Gartenstadt, ca. 3 km (mit dem PKW) nordöstlich des Rathauses von Bramsche. Der Darnsee, als Naherholungsgebiet, befindet sich in ca. 700 m Luftlinie, nordwestlich des Bewertungsobjekts. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen verläuft ca. 8 km Luftlinie südwestlich des zu bewertenden Grundstücks.

Die Bushaltestelle „Schule im Sande“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 450 m fußläufiger Entfernung, in südöstlicher Richtung. Hier verkehrt die Buslinie 680.

Der Bahnhof Bramsche befindet sich ca. 4 km (mit dem PKW) westlich des Bewertungsgrundstücks.

#### Versorgungseinrichtungen

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

#### Art der Bebauung

wohnbauliche Nutzung

#### Wohnlage

als Wohnlage geeignet

#### Immissionen

Durch die in ca. 1,5 km Luftlinie östlich des zu bewertenden Grundstücks verlaufende Autobahn A1, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen 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. 1969

##### Energetische Eigenschaften

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

##### Barrierefreiheit

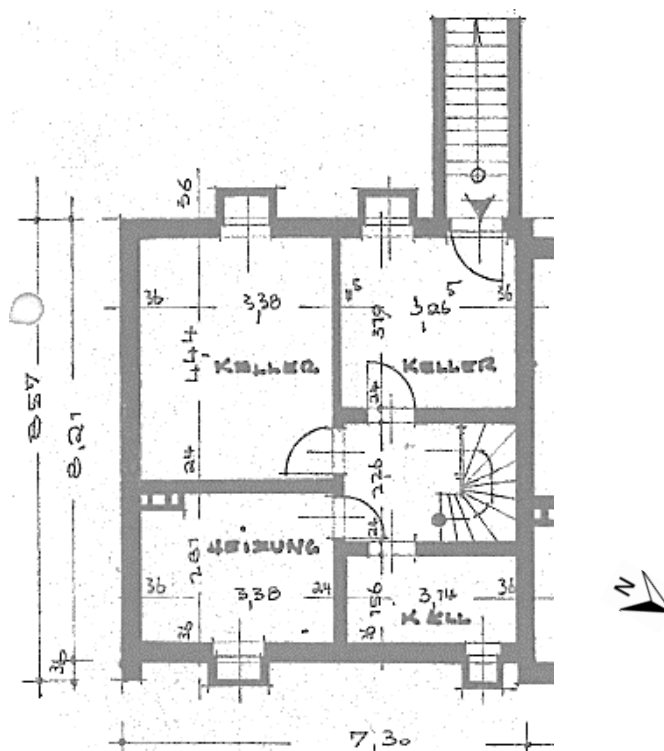
Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“,  
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

### 3.1.2. Grundrissgestaltung

#### Kellergeschoss

Zeichnung von 07.09.1967

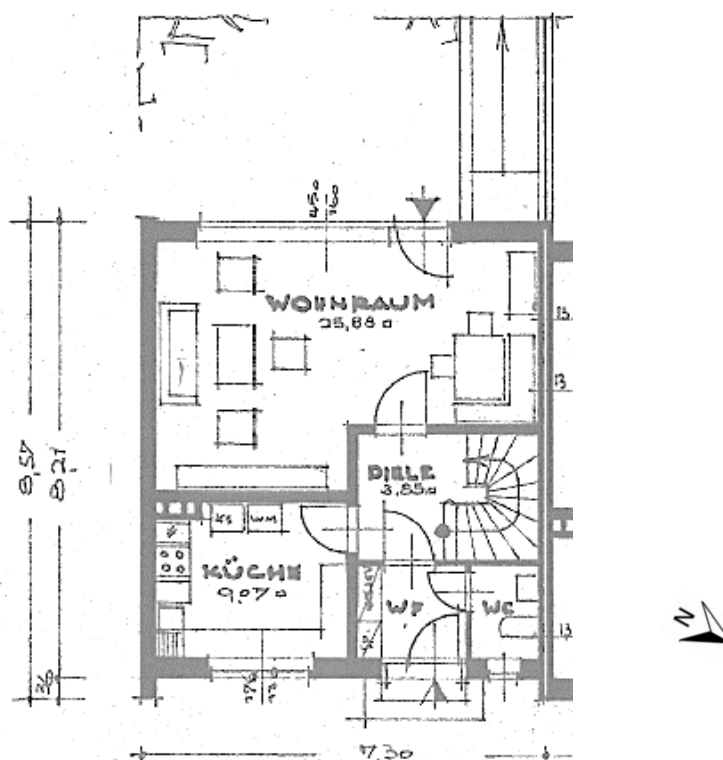


#### Erdgeschoss

Zeichnung von 07.09.1967

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Windfang, Diele, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Südwesten orientiert), Gäste-WC



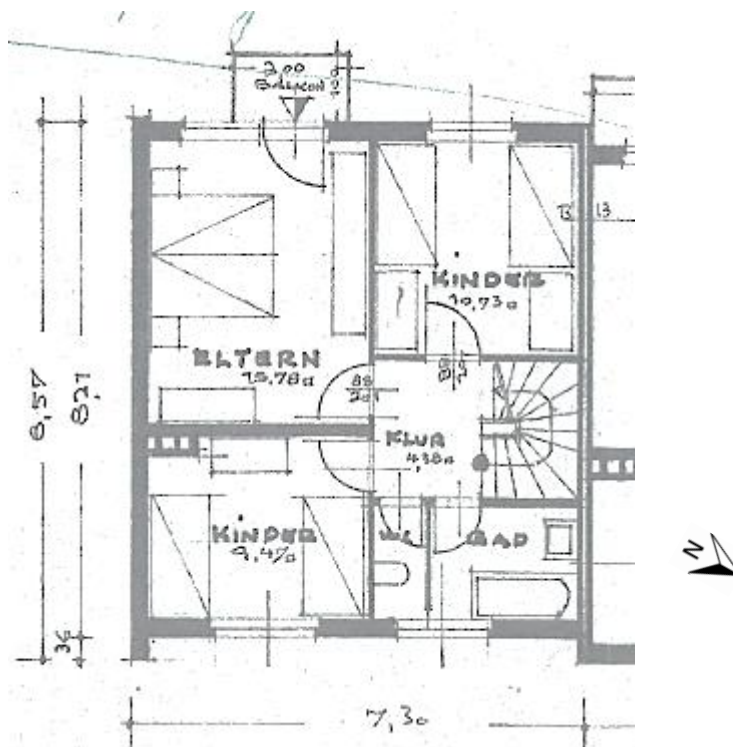
Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“,  
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

### Obergeschoss

Zeichnung von 07.09.1967

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Kinderzimmer (zum Nordosten orientiert), Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (zum Südwesten orientiert, Balkon (zum Südwesten orientiert), Kinderzimmer (zum Südwesten orientiert)

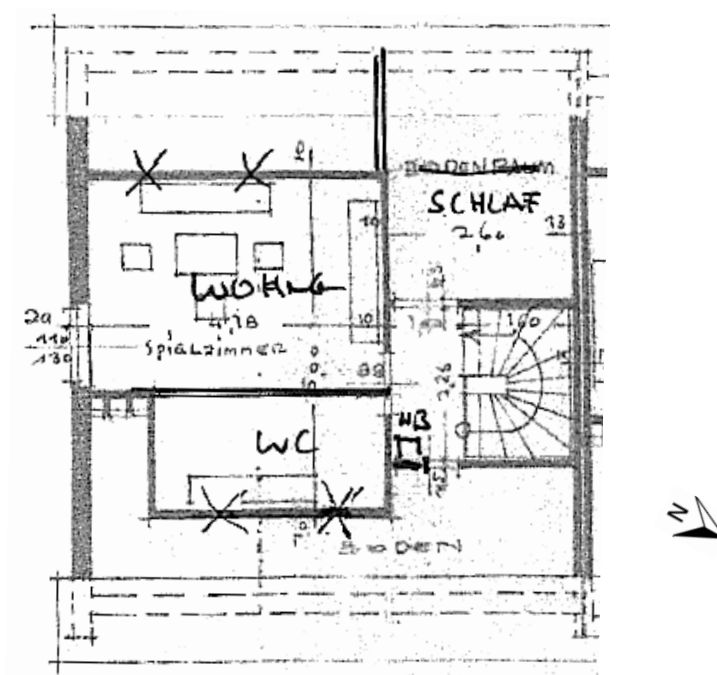


### Dachgeschoss

Zeichnung von 07.09.1967

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur mit Waschbecken, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

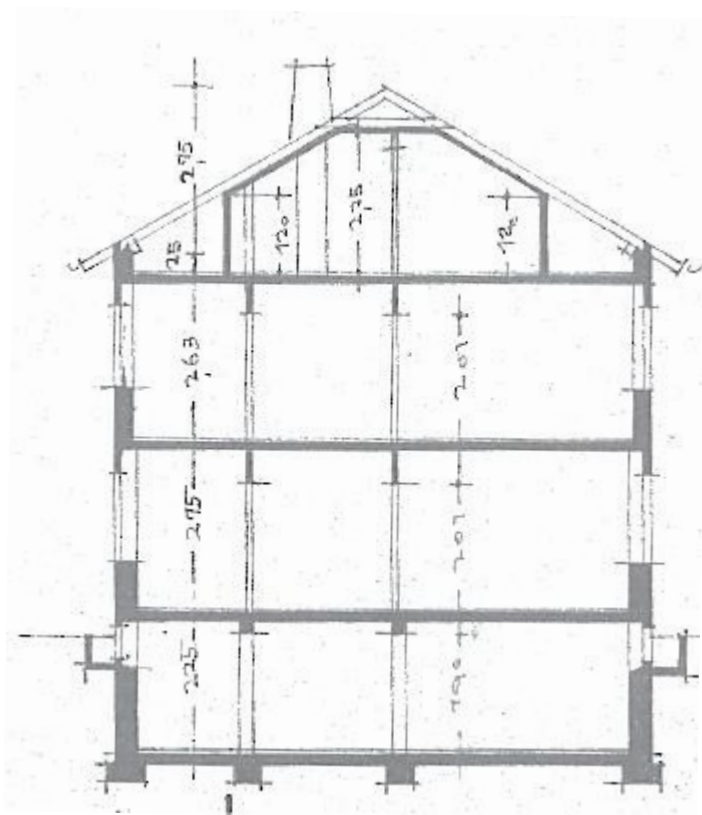




Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“,  
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

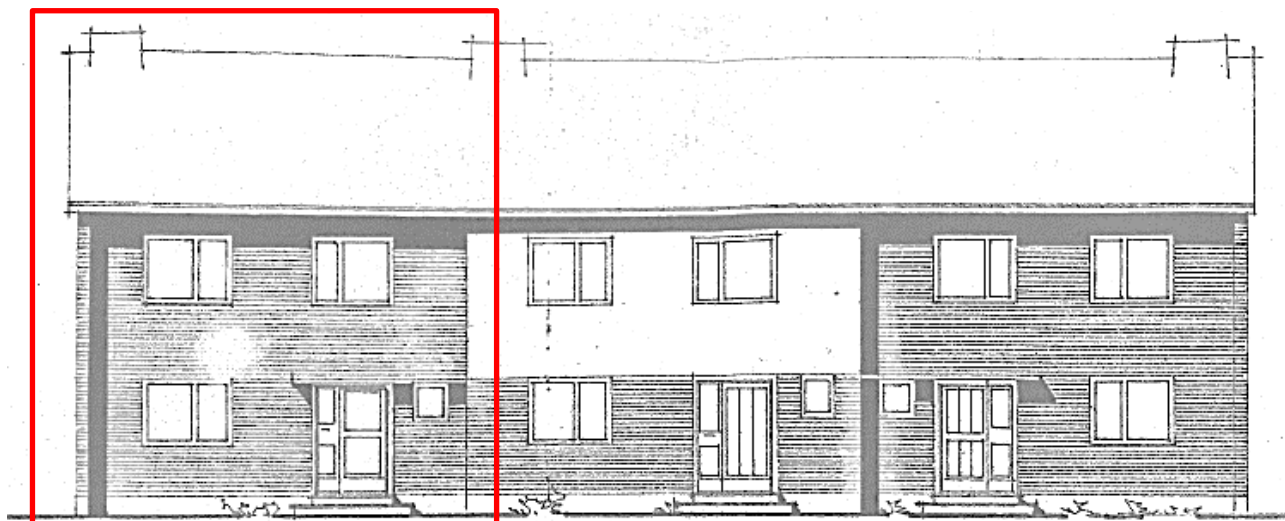
## Schnitt

Zeichnung vom 07.09.1967



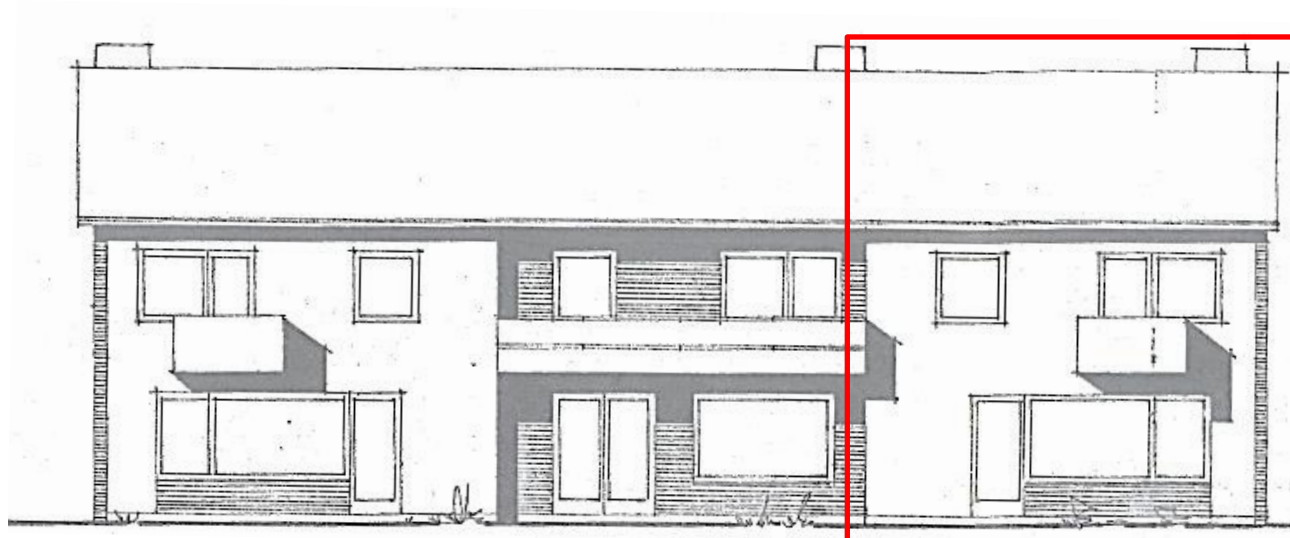
## Ansichten

Zeichnungen vom 07.09.1967

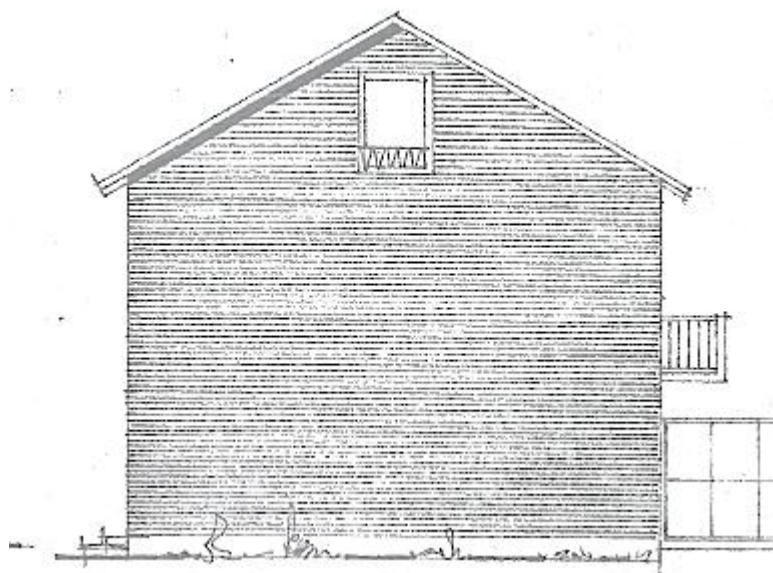


Nordosten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“,  
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023



Südwesten



Giebelansicht, Südosten

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Stampfbeton
<b>Unterkellerungsart</b>	unterkellert
<b>Kellerwände</b>	Kalksandsteinmauerwerk, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
<b>Umfassungswände</b>	Ziegelmauerwerk mit Hohlschicht <sup>1</sup> , ca. 36,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton

<sup>1</sup> Lt. Baubeschreibung vom 25.10.1968 zum Bauschein Nr. 2077/67/1902/68

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“, 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, zum Keller führt eine Betontreppe mit PVC-Belag o.ä.
<b>Außentreppe</b>	zum Hauseingang führt eine 3-stufige Treppe mit Edelstahlgeländer
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	Verblendmauerwerk, an der Südwestseite verputzt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparren konnten nicht eingesehen werden, da das Dachgeschoss ausgebaut wurde
<b>Dacheindeckung</b>	Betondachsteine
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Solaranlage (defekt)

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

### 3.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit roten Pflasterklinkersteinen befestigt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden sowie Bäumen.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

### 3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen gefliest
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, Bad raumhoch und Gäste-WC ca. 1,50 m/1,60 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich



Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“, 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster (Bj. ca. 1980)
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Gäste-WC im EG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer  Bad im OG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche  WC im DG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserzapfstelle im Flur
<b>Sanitärobjekte</b>	weiß

### 3.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Dies ist als baujahrestypisch anzusehen und mindert nicht den Verkehrswert.  Die Entwässerung der Terrasse ist nicht gesichert (Abfluss dicht). Weiterhin ist Renovierungsbedarf vorhanden.  Der Sachverständige berücksichtigt für die vorgenannten Mängel aufgrund der Geringfügigkeit keinen Wertansatz.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.  Das Objekt wurde vom Sachverständigen <u>nicht</u> 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.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilien-Reihenendhaus, Carport und Gartenhaus, „Erlengrund 11“,  
49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

### 3.1.8. Wohnflächen

#### Zusammenfassung:

Erdgeschoss:	45,53 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	46,22 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	18,90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, gesamt:	110,65 m <sup>2</sup> , rd. 111,00 m <sup>2</sup>

#### 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. Nebengebäude

Art des Gebäudes	Carport in Holzkonstruktion
Art des Gebäudes	Gartenhaus in Holzkonstruktion

## 4. Fotos



Straßenansicht, Osten



Giebelansicht, Südosten mit Carport



Südwestansicht



Gartenansicht