

**KURZGUTACHTEN  
2024-226  
Geschäftsnummer: 9 K 32/23**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienhausanbau und Garage bebauten Erbbaurechtsgrundstücks „Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche



Zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert nach ZVG**

mit

**358.000,00 €**

(in Worten: Dreihundertachtundfünfzigtausend 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: Zweifamilien-doppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
 „Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts**

bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einer Zweifamilien-doppelhaushälfte mit Einfamilienhausanbau und Garage

**Katasterbezeichnung**

Gemarkung Bramsche, Flur 2, Flurstück 48/77, Hof- und Gebäude-fläche, Mainstraße 38, Größe: 721 m<sup>2</sup>



**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Katasteramt Osnabrück - Stand: 10.12.2016  
 Mercatorstraße 4,6 und 8  
 49080 Osnabrück

**Bereitgestellt durch:**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Katasteramt Osnabrück -  
 Mercatorstraße 4 u. 6  
 49080 Osnabrück  
**Zeichen:** 077\_A3320\_2016

Die Verantwortung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

<b>Rechte an Karten und Kartenausschnitten</b>	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
<b>Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers</b>	Die Unterzeichnerin wurde am 02.01.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des vorgenannten Objektes zu erstellen und die erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulastenauskunft einzuholen.  Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• welche Mieter und Pächter vorhanden sind und wer ggf. Verwalter nach WEG ist,</li> <li>• ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),</li> <li>• ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),</li> <li>• ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,</li> <li>• ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen,</li> <li>• ob Mieter eine Mietkaution gezahlt haben</li> </ul> <p>Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.</p>

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Mikrolage

<b>Regionale Lage</b>	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Gartenstadt, ca. 1,6 km Luftlinie östlich des Rathauses von Bramsche, in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Mittellandkanal verläuft in ca. 370 m Luftlinie, südlich des zu bewertenden Grundstücks.  Die Bushaltestelle „Memel-/Moselstraße“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich südlich, in ca. 130 m fußläufiger Entfernung. Hier verkehrt die Buslinie 680.  Der Bahnhof Bramsche liegt in ca. 3 km Entfernung (mit dem PKW), in nordwestlicher Richtung.
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW gut zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Wohnlage</b>	als Wohnlage geeignet, die nachbarliche Bebauung gestaltet sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern
<b>Immissionen</b>	Der Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1. Zweifamiliendoppelhaushälfte

##### 3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	teilunterkellerte Zweifamiliendoppelhaushälfte, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut  Die Zuwegung zur Wohnung im Erdgeschoss geschieht über das angebaute Einfamilienhaus an der südlichen Gebäudeseite. Der Eingang zur Wohnung im Obergeschoss befindet sich straßenseits, an der Ostseite der Zweifamiliendoppelhaushälfte.
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1953, theoretisches Baujahr aufgrund Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen: 1966
<b>Modernisierungen</b>	nach 2017: Fenster, Fußböden, Bäder, Heizung bzw. Heizkörper
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1980
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre <sup>1</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	26 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist zum Teil 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.

---

<sup>1</sup> Der Gutachterausschuss legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

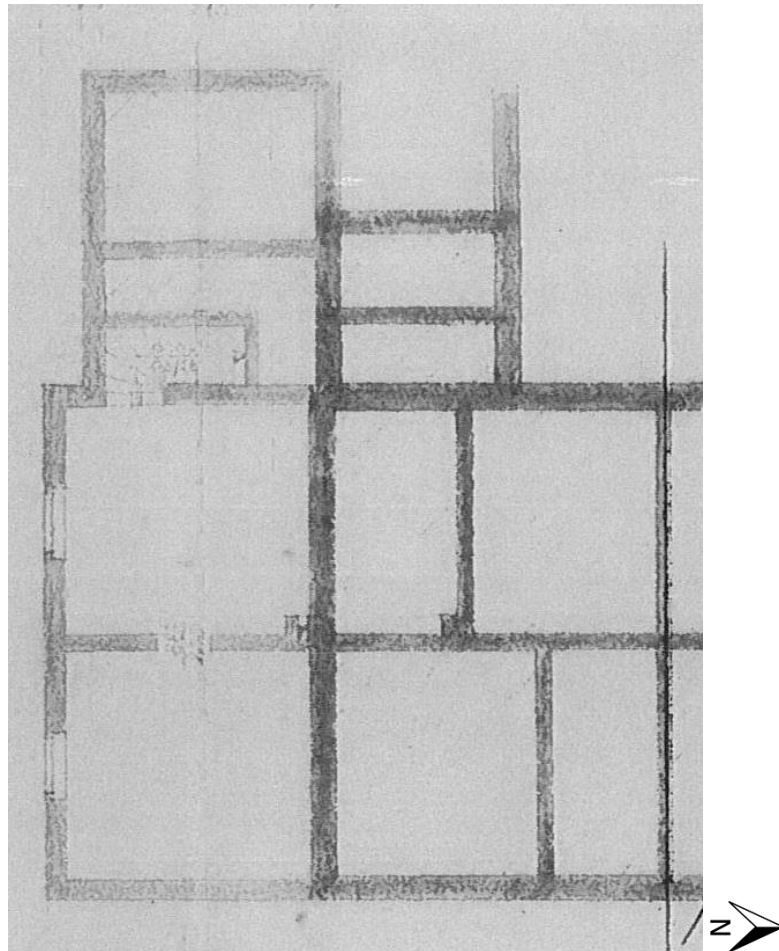
Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

### 3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

**Kellergeschoss**

Zeichnung von 1962

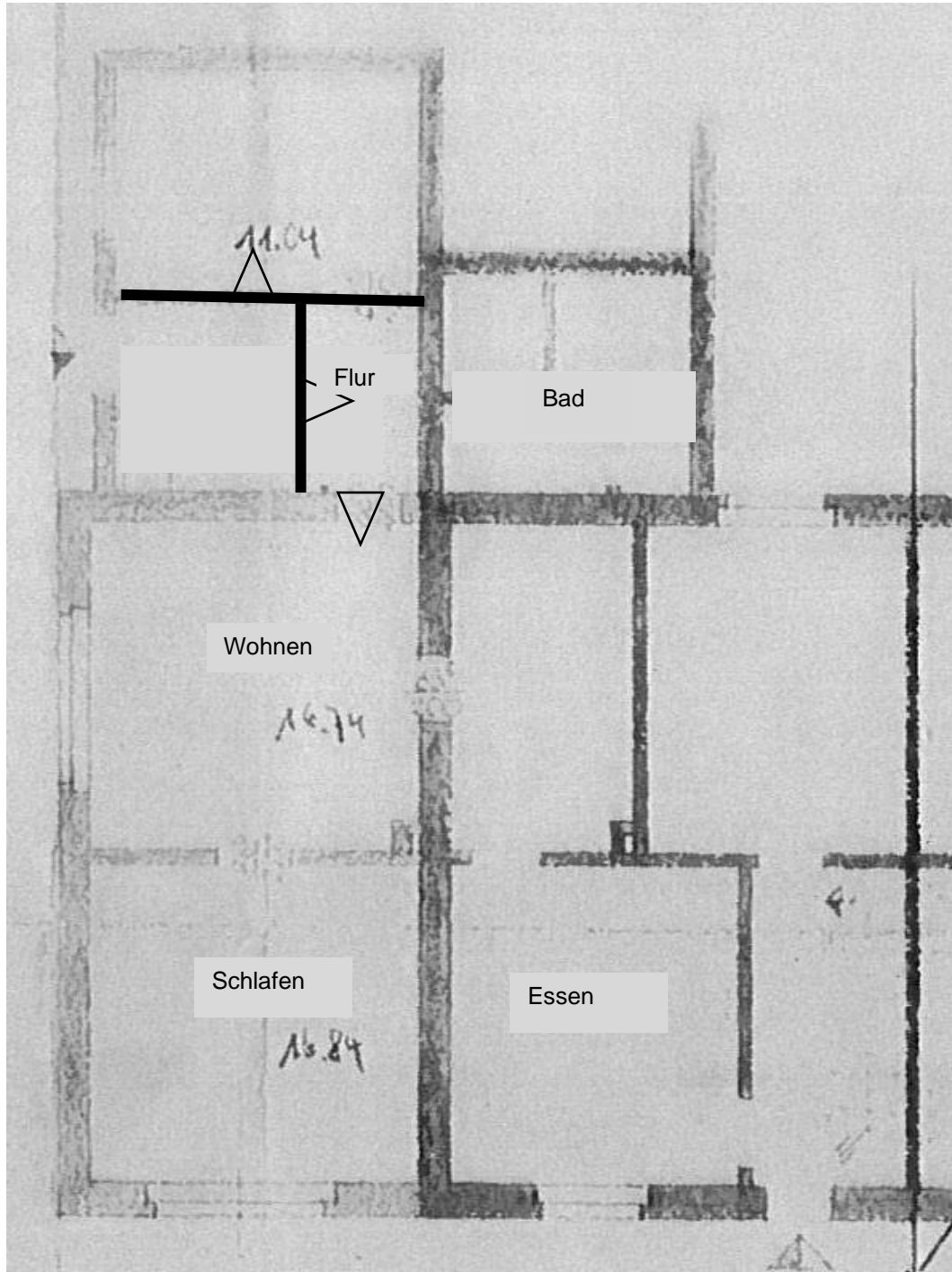


Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

**Erdgeschoss**

Zeichnung von 1967

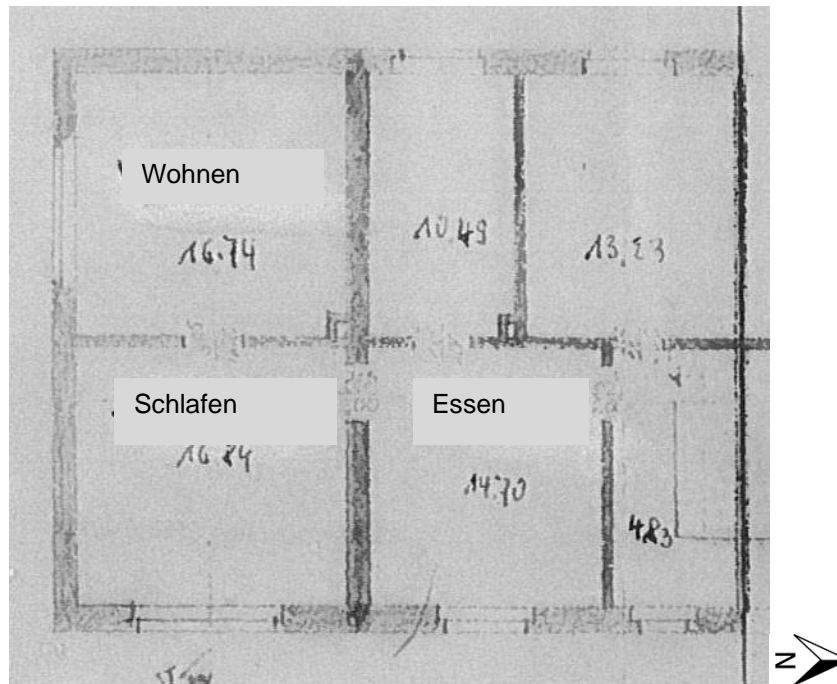
Der Eingang zur Wohnung befindet sich im Einfamilienhausanbau mit Flur und Bad



Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

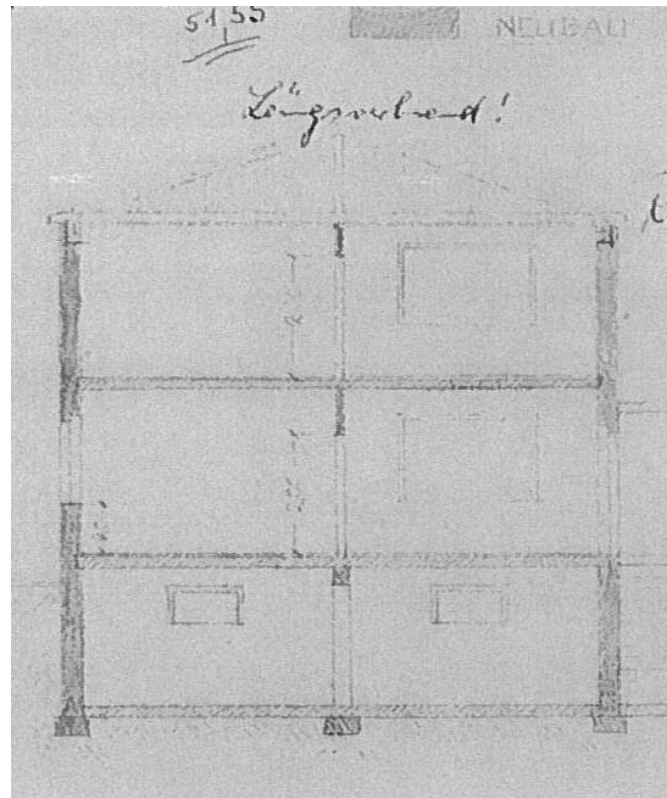
**Obergeschoss**

Zeichnung von 1967



**Schnitt**

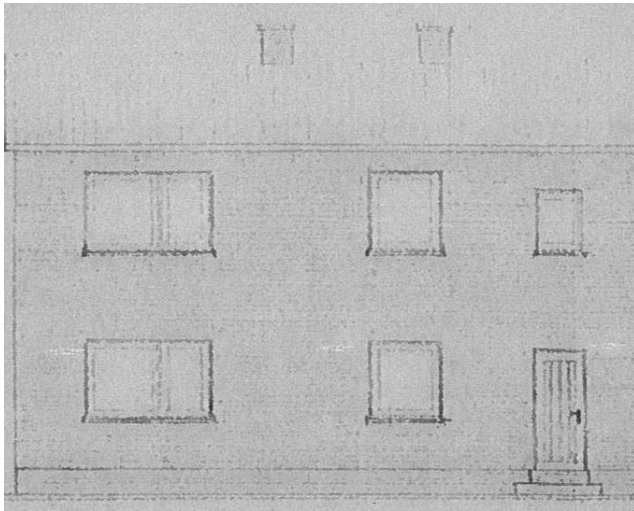
Zeichnung von 1967



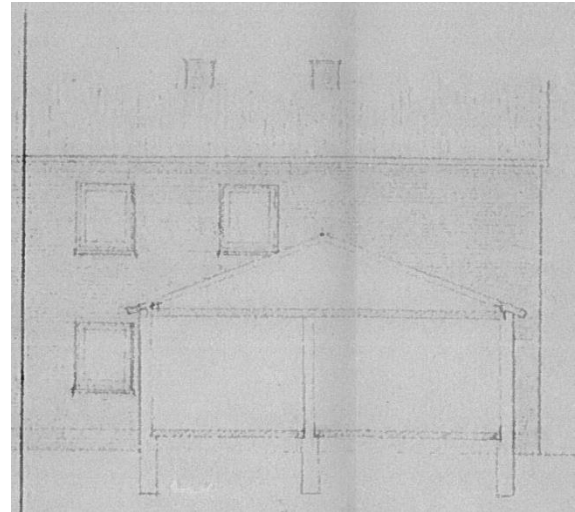
Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

## Ansichten

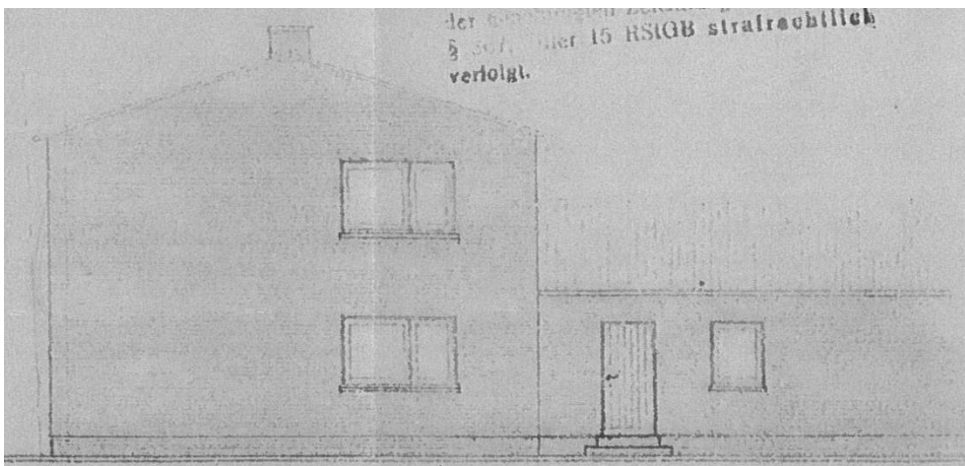
Zeichnung von 1967



Vorderansicht



Rückansicht



Seitenansicht

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

**Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.**

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau, zweiseitig angebaut
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton oder Bruchstein
<b>Unterkellerungsart</b>	teilunterkellert
<b>Kelleraußenwände</b>	massiv
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 30,0 cm
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 – 24,0 cm
<b>Geschossdecken</b>	Beton

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Fliesenbelag
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklinkert
<b>Dachformen</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparren ohne Schädlingsbefall
<b>Dacheindeckung</b>	Wellasbestzementplatten (Vorsicht Entsorgungsproblem!)
<b>Dachrinnen und Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Einrichtungen</b>	keine

### 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, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung in der Garage. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad ist ein Handtuchheizkörper vorhanden.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 3.1.5. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Vinyl-Designbelag, Laminat, o.ä.
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, Bäder unterschiedlich hoch gefliest
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen (Eiche rustikal)
<b>Bad – Ausstattung</b>	Bad im EG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche
<b>Sanitärausstattung</b>	weiß

### 3.1.6. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel aufgefallen. Jedoch wird auf die hohen Entsorgungskosten der Wellasbestzementdacheindeckung im Falle der Erneuerung hingewiesen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.
	Das Objekt wurde von der 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.

### 3.1.7. Wohnflächen

<b>Wohnfläche EG:</b>	75,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG:</b>	<u>68,64 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche, gesamt:</b>	144,44 m <sup>2</sup>

<b>Plausibilisierung der Wohnfläche</b>	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. Einfamilienhausanbau

### 3.2.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	Einfamilienhaus, einseitig angebaut, nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1967
<b>Baujahr</b>	ca. 1967, ca. 1995 Umbau und Erweiterung, theoretisches Baujahr: 1976
<b>Modernisierungen</b>	nach 2017: Fenster, Fußböden, Bäder, Wärmedämmung des Daches, Heizung bzw. Heizkörper
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1986
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	32 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

<sup>2</sup> Der Gutachterausschuss legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

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

### Barrierefreiheit

Das Gebäude ist zum Teil 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.

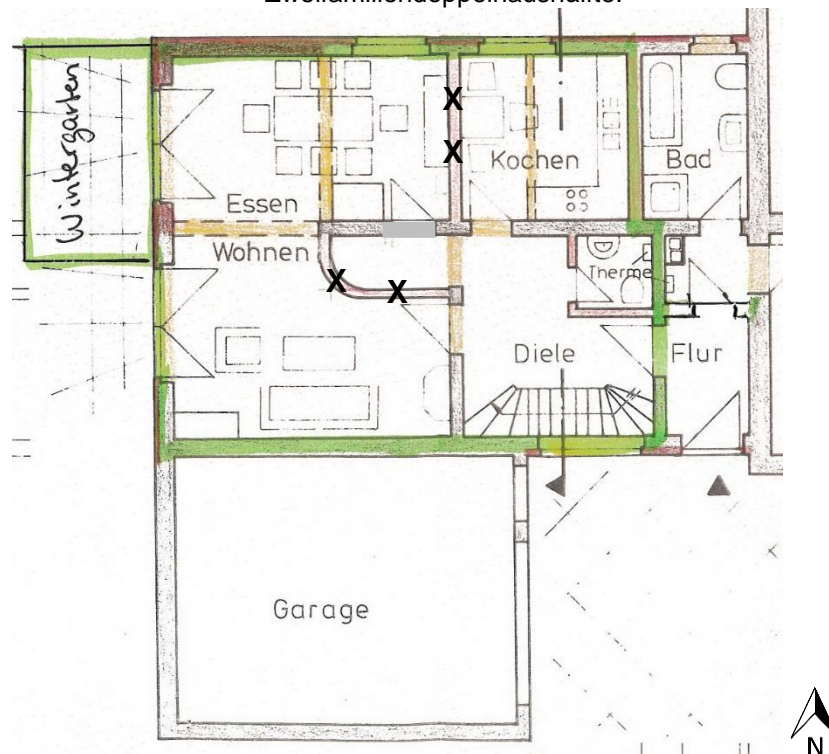
## 3.2.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

### Erdgeschoss

Zeichnung von 1995

Diele, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küche.

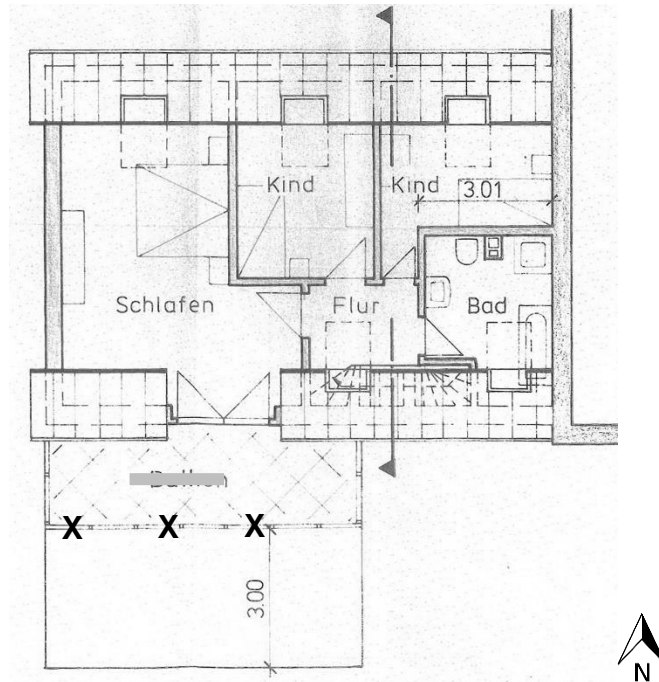
Das Bad und der davor liegende Flur gehören zur EG-Wohnung der Zweifamiliendoppelhaushälfte.



Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

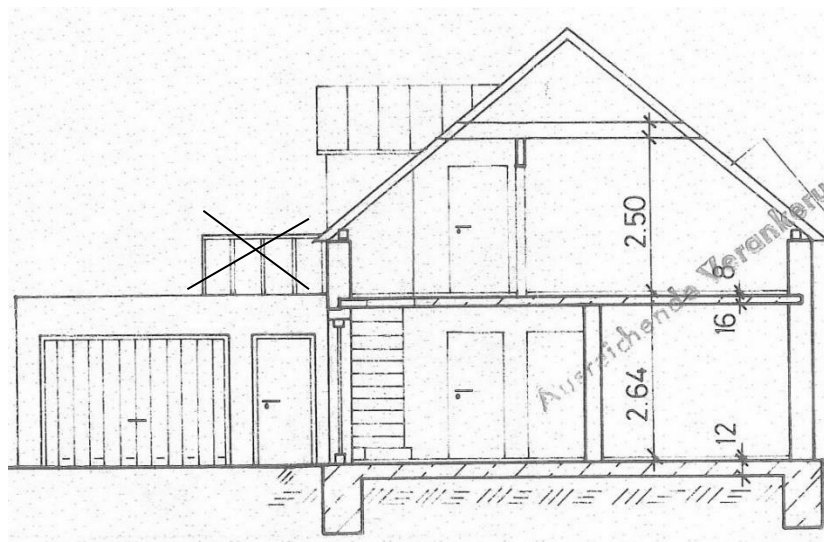
**Dachgeschoss**

Zeichnung von 1995  
Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Bad



**Schnittzeichnung**

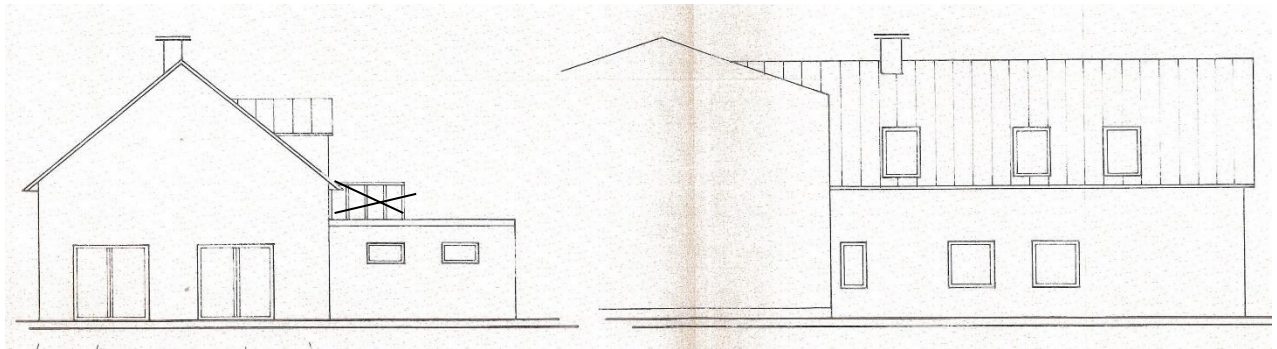
Zeichnung von 1995



Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

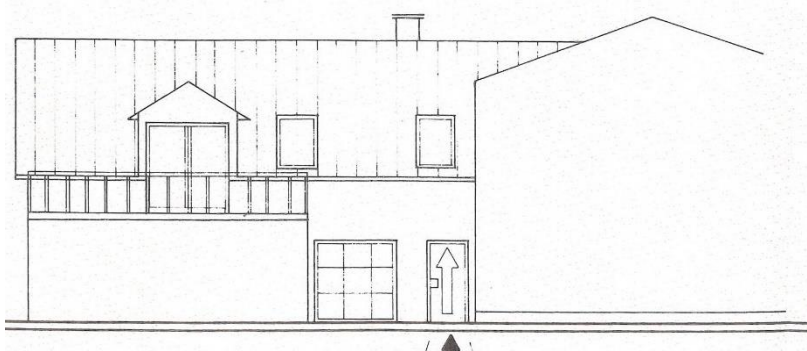
## Ansichten

Zeichnung von 1995



Westansicht

Nordansicht



Südansicht

### 3.2.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau, einseitig angebaut
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 37,5 cm
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 – 24,0 cm
<b>Geschossdecken</b>	Beton
<b>Geschosstreppen</b>	freitragende Marmortreppe mit Stahlgeländer (gestrichen) und Edelstahlhandlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklindert
<b>Dachformen</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparren ohne Schädlingsbefall
<b>Dacheindeckung</b>	Betondachsteine
<b>Dachrinnen und Fallrohre</b>	Kupfer
<b>Besondere Bauteile</b>	Wintergarten in Holzkonstruktion mit einfachverglaste Holzfenster, ohne Heizung, Flachdach, Fassade verklindert, jedoch nicht verfugt. Der Wintergarten befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das Dach ist lt. Aussage der Teilnehmerin beim Ortstermin undicht.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

**Besondere Einrichtungen** keine

### 3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

**Wasserinstallation** Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss

**Abwasser** öffentliche Entsorgung

**Elektroinstallation** in Unterputzmontage nach VDE-Richtlinien

**Heizung** Gaszentralheizung in der Garage. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Bad ist ein Handtuchheizkörper vorhanden.

**Warmwasserversorgung** über Boiler

### 3.2.5. Raumausstattung und Ausbauzustand

**Fußböden** Laminat, PVC o.ä.

**Wandbekleidung** im Allgemeinen geputzt und gestrichen o.ä.

**Deckenflächen** im Allgemeinen geputzt und gestrichen o.ä.

**Fenster** Kunststoffrahmen

**Verglasung** Isolierverglasung (3-fach Verglasung)

**Rollläden** vorhanden, zum Teil mit Elektroantrieb

**Bad – Ausstattung** Gäste-WC im EG:  
Handwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Aufputzspülkasten

Bad im DG:  
Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbauwanne

**Sanitäröbjekte** weiße Sanitäröbjekte

### 3.2.6. Gebäudezustand

**Belichtung und Belüftung** gut und ausreichend

**Bauschäden und Baumängel** zum Teil fehlende Dacheindeckung sowie schadhafter Sparren am südlichen Dachüberstand, siehe Foto.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

<b>Anmerkung</b>	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der 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.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>
------------------	---

### 3.2.7. Wohnfläche

<b>Wohnfläche, EG:</b>	55,18 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche, DG:</b>	<u>58,62 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche, gesamt:</b>	113,80 m <sup>2</sup>

<b>Plausibilisierung der Wohnfläche</b>	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.
---	--

### 3.3. Garage

<b>Art des Gebäudes</b>	Garage
<b>Grundriss</b>	siehe Erdgeschosszeichnung 3.2.2.
<b>Baujahr</b>	ca. 1980
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre <sup>3</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	16 Jahre
<b>Konstruktionsart</b>	massiv
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklindert und verfugt
<b>Tor</b>	Normschwingtor
<b>Fußboden</b>	Betonverbundsteinpflasterung
<b>Baumängel/Bauschäden</b>	<p>Starke Durchfeuchtung der Garageninnenwand durch Dachundichtigkeit.</p> <p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>

<sup>3</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden. Die Details der Baubeschreibung erfolgen gegebenenfalls aufgrund der Angaben der Teilnehmer am Ortstermin durch Befragung. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von der 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.

### 3.4. Außenanlagen

#### Einfriedung

Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun sowie durch Bepflanzung eingefriedet.

#### Bodenbefestigung

Die Zuwegung zu den Hauseingängen und zur Garage ist mit sechseckigen Betonverbundsteinen ausgelegt.

#### Gartengestaltung

Rasenfläche

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Im hinteren Gartenbereich sind zwei Holzgartenhäuser vorhanden.

## 4. Fotos



Ostansicht



Südostansicht mit Zuwegung zur Garage und Einfamilienhausanbau

Wertermittlungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Einfamilienanbau und Garage,  
„Mainstraße 38“ in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 19.03.2024



Westansicht mit Blick auf das angebaute Einfamilienhaus  
mit Wintergarten und Garage