

KURZGUTACHTEN
2025-358
Geschäftsnummer: 9 K 20/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

16,66/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 49565 Bramsche, Römerwall 19, 21, 23, 25, 28, 30, 32, 34, Edamer Str. 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause **Römerwall 25**, im Erdgeschoss links sowie dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet.



Wohnung Nr. 31 im
Erdgeschoss links

Zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

148.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtundvierzigtausend 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: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
 Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Eigentumswohnung Nr. 31 im Erdgeschoss links eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 31.

Katasterbezeichnung

16,66/1.000 Anteil an:
 Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 125/66, Hof- und Gebäudefläche, Römerwall 28, 30, 32, 34, Größe: 5.716 m²

Gemarkung Bramsche, Flur 6, Flurstück 125/82, Hof- und Gebäudefläche, Edamer Str. 1, 3, Römerwall 19, 21, 23, 25, Größe: 8.083 m²



Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Niedersachsen

Gemeinde: Bramsche, Stadt
 Gemarkung: Bramsche
 Flur: 6 Flurstück: 125/82

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 05.05.2025
 Aktualität der Daten 26.04.2025

Diese Karte ist nicht
 maßstäblich!



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
 Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bramsche (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bramsche (2,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (15,8 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (38,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Markenweg/Edamer Straße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(2,1 km)
Apotheke	(1,1 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(15,2 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(1,5 km)
Hauptschule	(2,4 km)
Gesamtschule	(1,5 km)
Gymnasium	(1,4 km)
Hochschule	(14,7 km)
DB Bahnhof	(2,7 km)
Flughafen	(38,4 km)
DB Bahnhof ICE	(15,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

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

¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Eigentumswohnung Nr. 31 im Erdgeschoss links

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

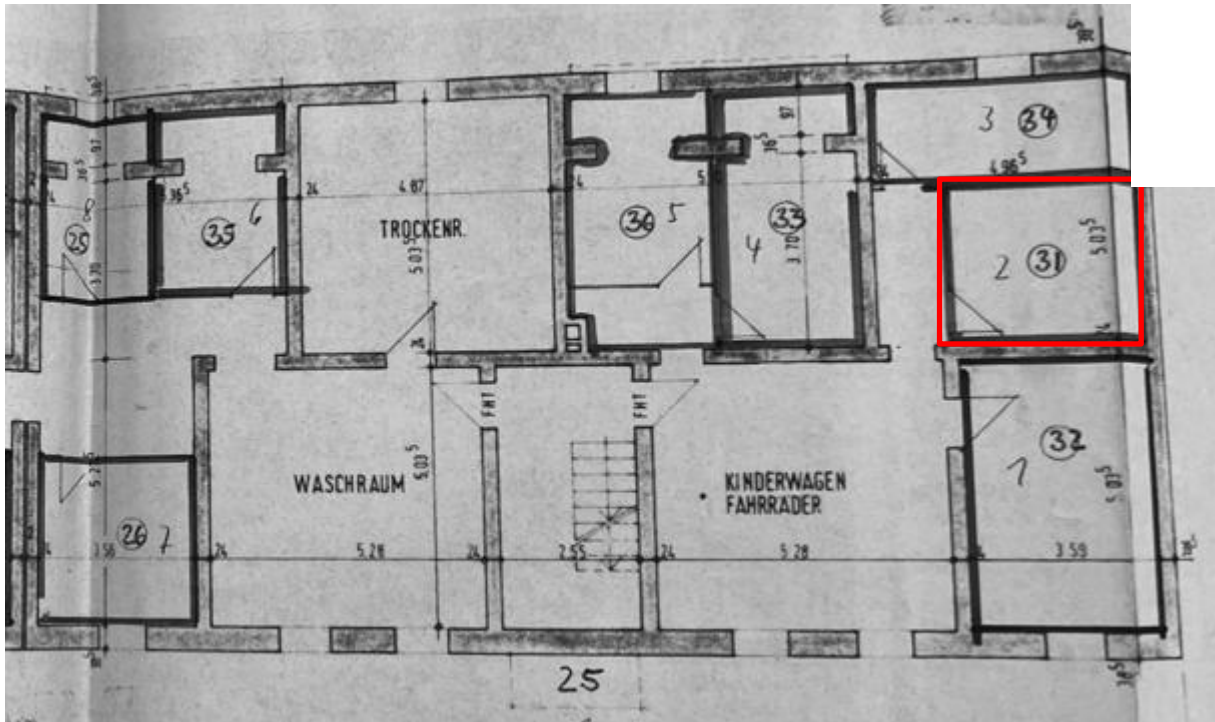
Art des Gebäudes	unterkellertes III-geschossiges Mehrfamilienhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist einseitig angebaut (Doppelhaus).
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1966, Modernisierung der Wohnung ca. 2018: u.a. Erneuerung des Bades, der Elektroinstallation und der Türen wertrelevantes Baujahr: 1981
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ²
Restnutzungsdauer	26 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.

² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen geht bei den Grundstücksmarktdaten 2025 von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, legt der Sachverständige ebenfalls eine 30jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

3.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung vom 07.08.1979



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
 Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

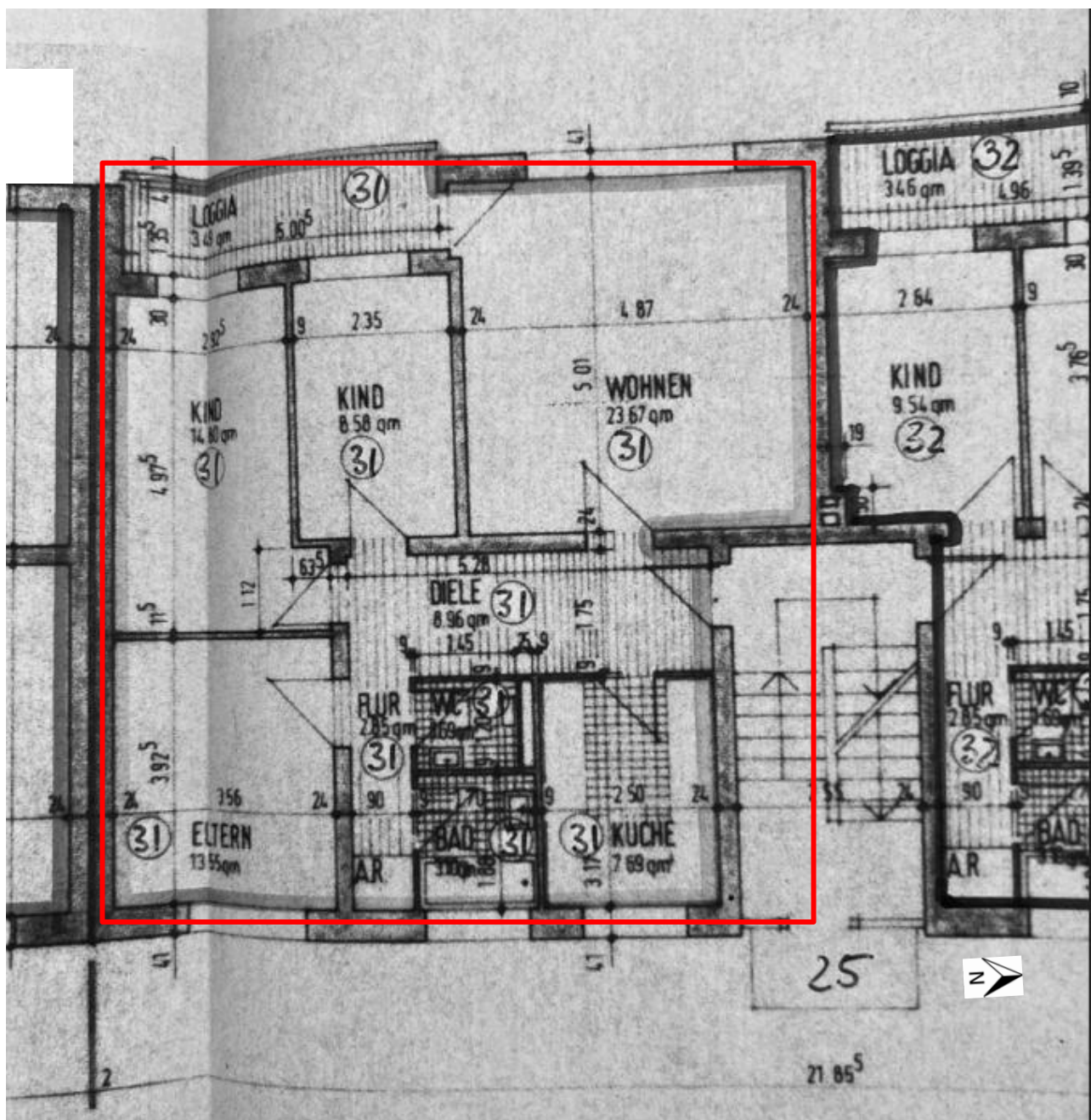
Erdgeschoss

Zeichnung vom 07.09.1979

Folgende Räume sind lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn vorhanden:

Wohnung Nr.31:

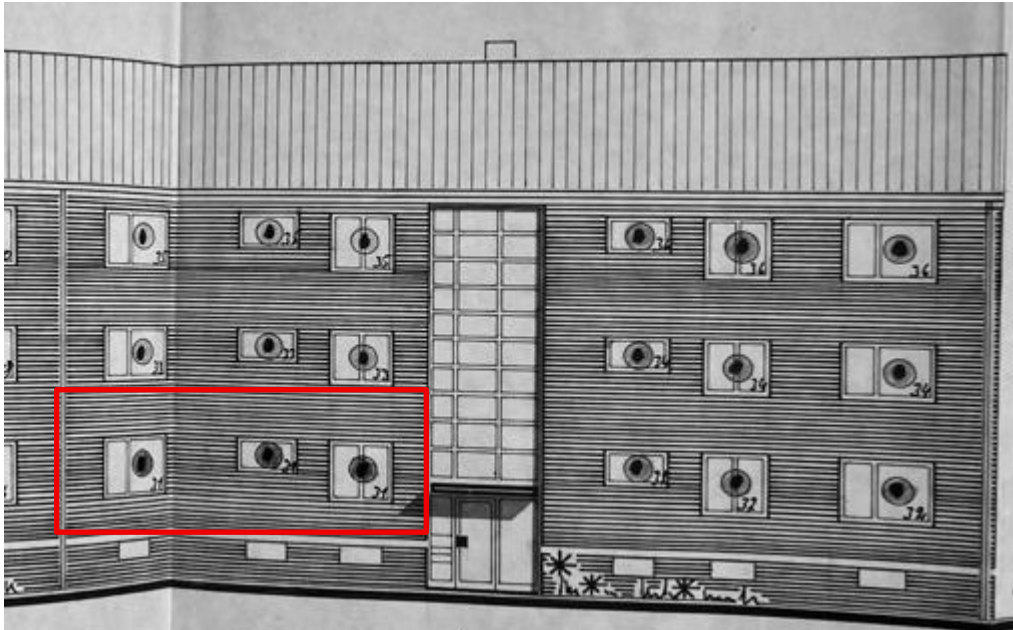
Diele, Küche, WC, Bad, Flur, Elternschlafzimmer (zum Osten orientiert), Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Wohnzimmer (zum Westen orientiert) mit Zugang zur Loggia, Loggia (zum Westen orientiert)



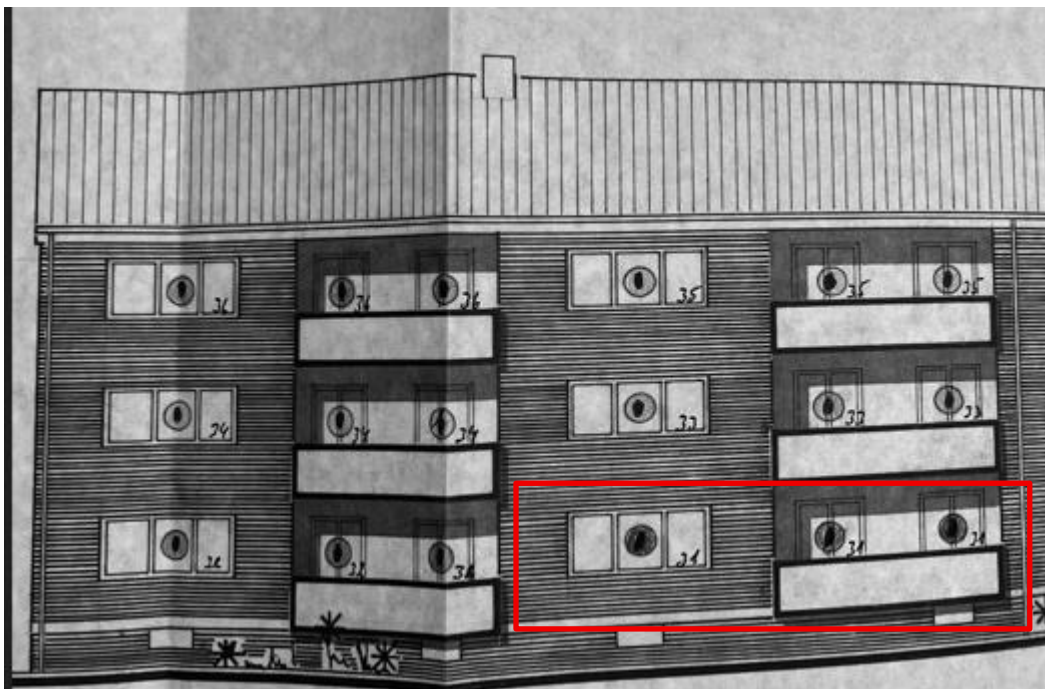
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

Ansichten

Zeichnungen von 09.09.1979



Osten



Westen

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
Wertermittlungstichtag: 07.07.2025

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau in konventioneller Bauweise, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart, Kellerwände	unterkellert Kalksandstein, ca. 24,0 - 36,5 cm, lt. Baubeschreibung zum Bauschein v. 08.11.1965
Umfassungswände	Kalksandstein, ca. 24,0 – 30,25 cm, lt. Baubeschreibung zum Bauschein v. 08.11.1965
Innenwände	ca. 9,0 cm, bis 24,0 cm, lt. Grundrisszeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt
Dachform	Satteldach
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
Heizung	Gaszentralheizung. Die Beheizung geschieht zum Teil über DIN-Radiatoren und zum Teil über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung
Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonplatten befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht überwiegend aus Rasenflächen mit Büschen und Bäumen.
Außenanlagen	Diese befinden sich in einem einfachen gepflegten Zustand.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
 Wertermittlungstichtag: 07.07.2025

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Fliesen, Laminat o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt und gespachtelt mit Anstrich, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Spritzschutz an Objektwand
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gespachtelt mit Anstrich
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, im Wohnzimmer und Küche mit Elektroantrieb
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche mit Glastür
Sanitärobjekte	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

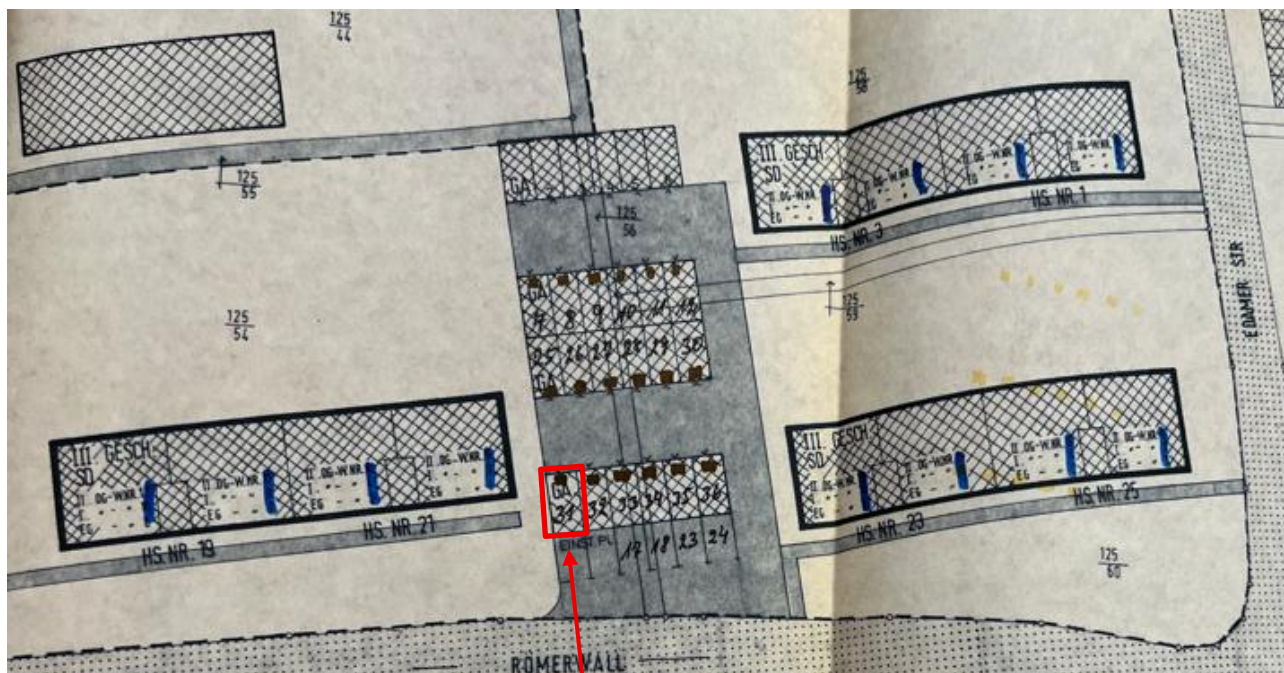
Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Am Badezimmerfenster ist ein Riss in der Verglasung. Dieser Mangel mindert aufgrund der Geringfügigkeit nicht den Verkehrswert.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich 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.

3.1.8. Wohnflächenberechnung

Wohnfläche, Wohnung Nr. 31:	88,27 m²
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.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
 Wertermittlungsstichtag: 07.07.2025

3.2. Garage



Art des Gebäudes	Garage Nr. 31
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1966
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	verklinkert
Tor	Normschwinger

4. Fotos



Straßenansicht, Osten



Giebelansicht, Norden

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.31 im EG links „Römerwall 25“, 49565 Bramsche,
Wertermittlungstichtag: 07.07.2025



Gartenansicht, Westen