

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Syke
Zwangsversteigerungsgericht
Hauptstr. 7
28857 Syke

35 K 3/26

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 20. Juli 2026

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück in 27211 Bassum, Am Osterfeld 15, 15 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung (Doppelhaushälfte) sowie dem Balkon und der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

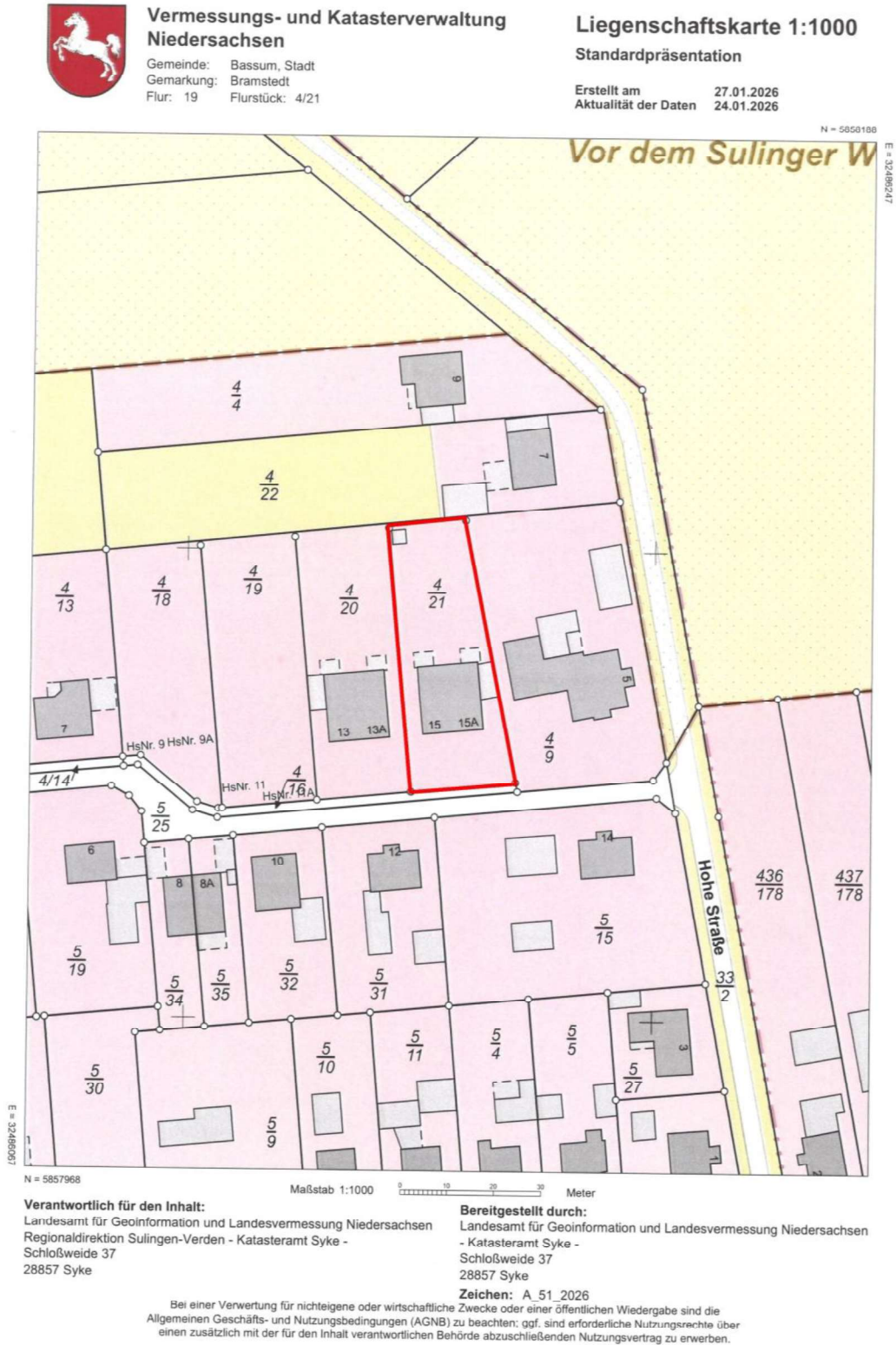


Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1** (Doppelhaushälfte) wurde zum Stichtag 16.06.2026 ermittelt mit rd.

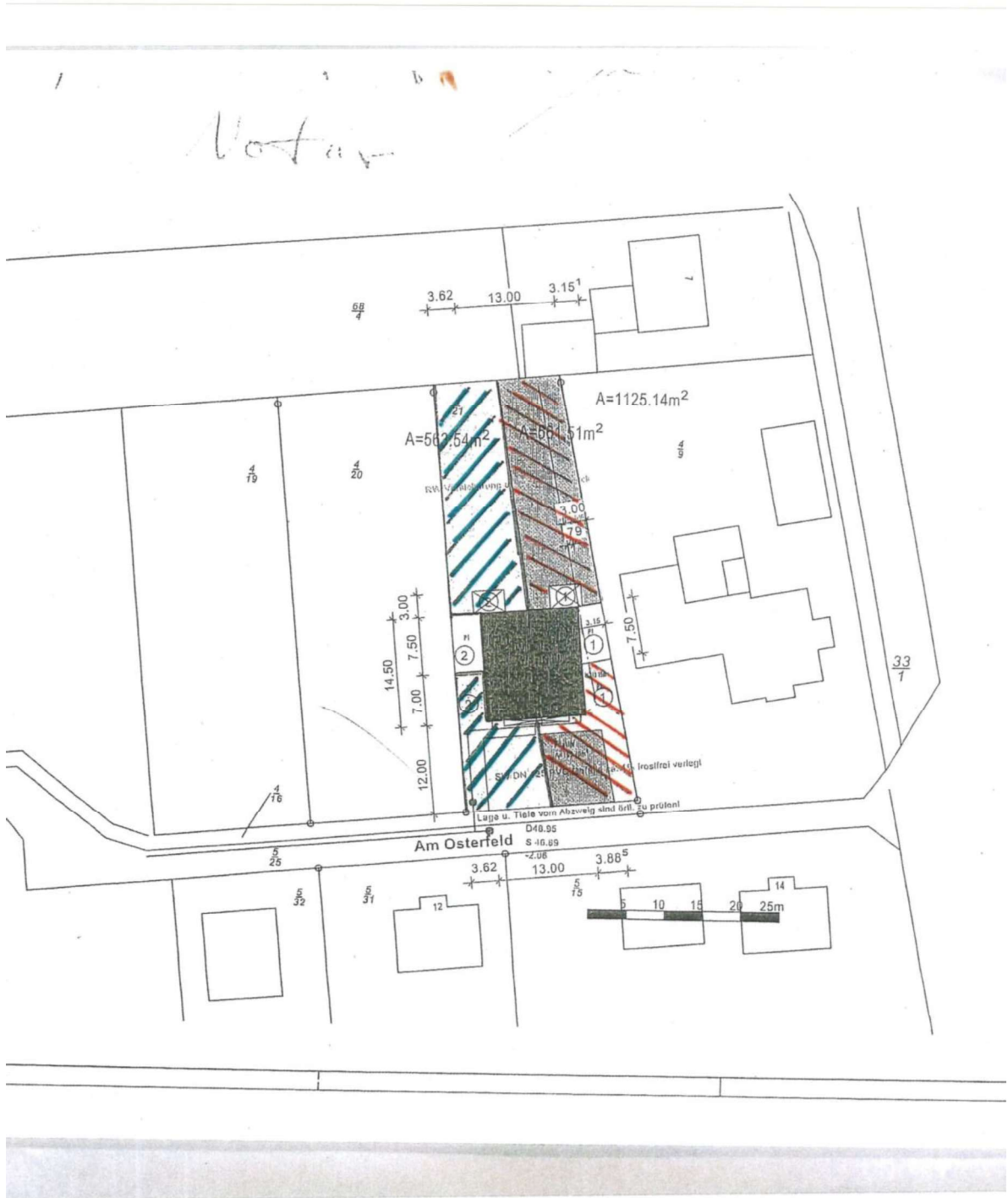
388.000,00 €.

<u>Landkreis/Gemeinde/Ort/Ortsteil:</u> Diepholz/Bassum/OT Bramstedt <u>Mietverhältnisse:</u> Unvermietet <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Grundstücksgröße:</u> 1.125 m² <u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Doppelhaus, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Doppelhaushälften aufgeteilt wurde) bebaut <u>Dach:</u> Walmdach <u>Baujahr:</u> Ca. 2022 (gem. Bauakte) <u>Miteigentumsanteil WE 1:</u> 1/2 <u>Sondereigentum</u> besteht an sämtlichen Räumen der zu bewertenden Wohnung (Doppelhaushälfte) sowie dem Balkon, beide im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet <u>Sondernutzungsrechte</u> bestehen an der im anliegenden Lageplan (vgl. Anlage 2) rot markierten Grundstücksfläche <u>Wohnfläche:</u> rd. 157 m² <u>Raumaufteilung/Orientierung:</u> siehe Grundrisse und Wohnflächenberechnungen (Anlagen 3 und 4) Die Daten für die Flächenberechnung wurden vom Sachverständigen den Grundrissplänen entnommen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Sachverständige keine Gewähr. <u>Heizung/Warmwasser:</u> Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmepumpe) aus dem Jahr 2023 von Nibe; in den Räumen besteht überwiegend eine Fußbodenheizung	<u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit Sicherheitsstufe 4 (im vorderen Bereich Fenster mit Dreifachverglasung und im hinteren Bereich mit Schallschutzverglasung), zumeist mit elektrisch bedienbaren Außenrollläden <u>Sanitäre Installationen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Duschbad mit Fenster, bestehend aus einer bodengleichen Dusche ohne Trennwand und einem Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einem wandhängenden WC mit eingebautem Spülkasten. Die Sanitärobjekte sind weiß. Das Duschbad ist deckenhoch hell gefliest und hat braune Bodenfliesen in Holzoptik. <u>Obergeschoss:</u> Vollbad mit Fenster, bestehend aus einer Badewanne, einer gemauerten Duschkabine und zwei Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einem wandhängenden WC mit eingebautem Spülkasten. Die Sanitärobjekte sind weiß. Das Duschbad ist halbhoch (im Bereich der Dusche deckenhoch) hell gefliest und hat braune Bodenfliesen in Holzoptik. Duschbad und Vollbad sind von guter Ausstattung und Qualität <u>Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:</u> • Nach Auskunft des Eigentümers kommt es bei der Sole-Wasser-Wärmepumpe häufig zu Fehlermeldungen. • Es besteht ein geringfügiger Instandhaltungsstau bez. sämtlicher Oberbeläge. • Der Bereich zwischen Wand und Sockelfliese wurde überw. nicht abgedichtet. • Der Garten wurde noch nicht vollständig angelegt. • Im Bereich der Säule auf der Terrasse kommt es zu Putzabplatzungen. Nach Aussage des Eigentümers wurden die Balkonpfeiler nicht ordnungsgemäß errichtet, die Horizontalsperre soll defekt sein. • In einem Zimmer im Obergeschoss fehlen die Schutzkappen der Lichtschalter und Steckdosen.
---	--

Anlage 1: Flurkarte mit Kennzeichnung des Grundstücks

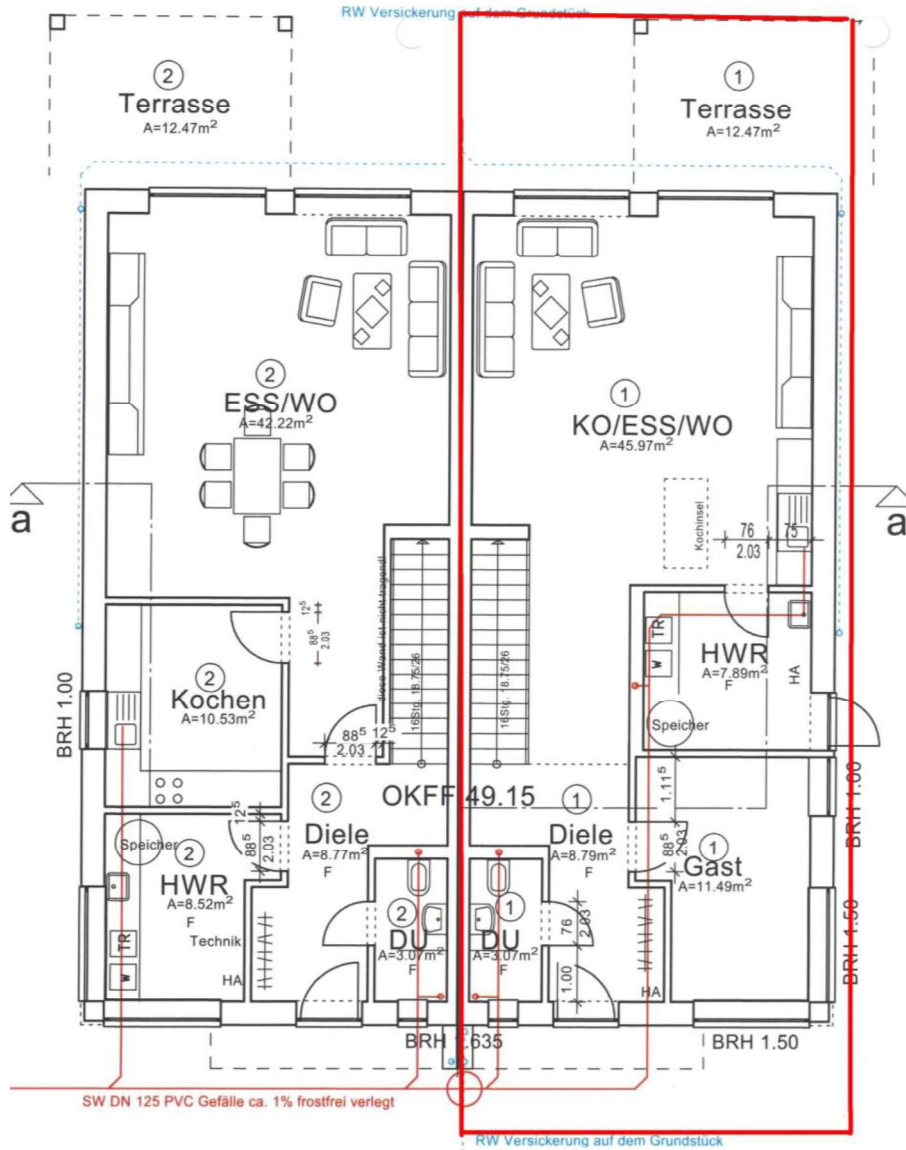


Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte



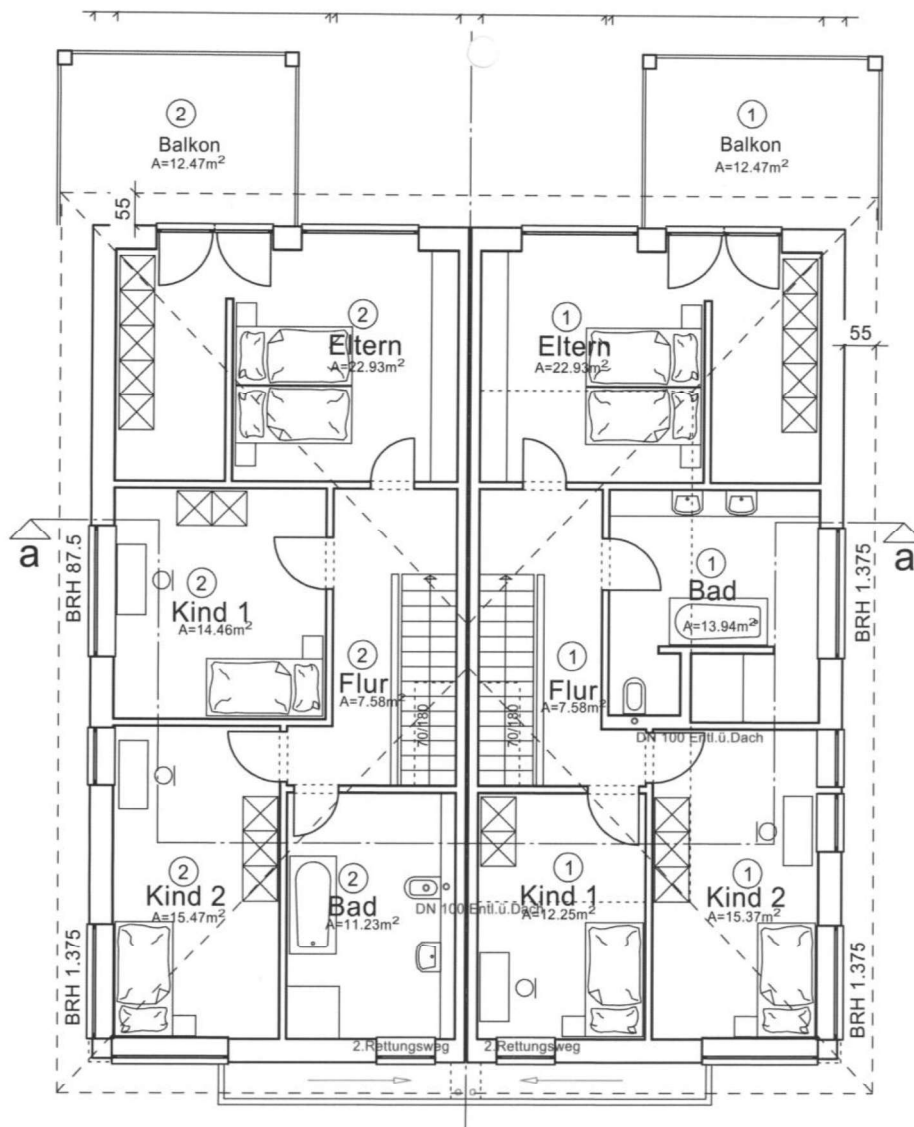
Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte (zu bewertendes Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1: rot schraffiert; Wohnung Nr. 2: grün schraffiert)

Anlage 3: Grundrisse



Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse



Dachgeschoss

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Küche	45,97 m ²
Hauswirtschaftsraum	7,89 m ²
Büro	11,49 m ²
Diele	8,79 m ²
Duschbad	3,07 m ²
	77,21 m ²
./. 3 % für Putz	2,32 m ²
	74,89 m ²
Terrasse (25 % von 24,93 m ²)	6,23 m ²
	81,13 m ²

Obergeschoss

Eltern	22,93 m ²
Kind 1	12,25 m ²
Kind 2	15,37 m ²
Bad	13,94 m ²
Flur	7,58 m ²
	72,07 m ²
./. 3 % für Putz	2,16 m ²
	69,91 m ²
Balkon (25 % von 24,93 m ²)	6,23 m ²
	76,14 m ²

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss	81,13 m ²
Obergeschoss	76,14 m ²
	157,27 m ²

Die Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt gerundet 157,00 m².

Die Nutzfläche im Bodenraum im nicht ausgebauten Dachgeschoss beträgt ca. 50,00 m².

Anmerkung:

Die Wohn- und Nutzflächen wurde den Grundrissplänen entnommen. Da diese nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr.