

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-
Hauptstraße 7
28857 Syke

NZS 35 K 9/24

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, 27.11.2024

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 28816 Stuhr - Fahrenhorst, Zum Bradenholz 14, 14A



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

Gebäudeart:

Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Einliegerwohnung), Erdgeschoss-Anbau und Teilkeller, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.08.2024 ermittelt mit rd.

358.000,00 €

<p><u>Gemeinde/Ortsteil:</u> Stuhr/Fahrenhorst</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.318 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1957 - gem. Bauakte - 2000 wurde ein großzügiger Erdgeschoss- Anbau errichtet</p> <p>Anmerkung: Der Teilkeller besitzt eine Kap- pengewölbedecke. Diese wurde üblicher- weise vor dem zweiten Weltkrieg gebaut., so dass die Kellerräume möglicherweise älter sind als das Hauptgebäude.</p> <p><u>Modernisierungen:</u> 2006: Einbau einer Gas-Brennwerttherme mit Brauchwassererwärmer - solarunter- stützt</p> <ul style="list-style-type: none">• Die elektrischen Leitungen wurden moder- nisiert (zumeist 3-adrige Verkabelung)• Das komplette Gebäude wurde mit Flach- heizkörpern ausgestattet.• Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde augenscheinlich ca. 2000 modernisiert.• Das Badezimmer im Dachgeschoss stammt ca. aus den 1980er Jahren.• Die Fenster wurden modernisiert mit Kunst- stoff- und Holzfenstern mit Isolierverglä- sung, teilweise Wärmeschutzverglasung.• Die Innentüren und Zargen wurden erneu- ert.• Die Eingangsbereiche sind gefliest.• Die ursprüngliche Hauseingangstür wurde augenscheinlich ca. 1980 erneuert.• Die Eingangstür am Anbau wurde im Zuge der Errichtung des Anbaus eingebaut. <p><u>Treppen:</u> Geschosstreppe aus einer geschlossenen Holzkonstruktion mit Teppichbekleidung, Holzgeländer und -handlauf mit Farbanstrich Eingangstreppe: Vor beiden Hausein- gangstüren befinden sich drei massive Stu- fen (Podeste) mit Steinplattenbekleidung, am Ursprungsgebäude mit einem Metall- handlauf an der Außenwand.</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach, Pfanneneindeckung, Dach- flächen teilweise ohne Dämmung Anbau: Flachdach, Stahlbetondecke mit Wärme- schutz u. bituminöser Bekleidung – Bj. 2000</p>	<p><u>Wohnflächenberechnung:</u> Erdgeschoss: 172,18 m² Dachgeschoss: <u>49,49 m²</u> Wohnfläche gesamt: 221,67 m²</p> <p>- siehe Aufstellung auf der nächsten Seite -</p> <p><u>Energieeffizienz:</u> Ein Energieausweis liegt vor, dieser wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt. Endenergiebedarf: 197,4 kWh / (m² * a)</p> <p><u>Wände:</u> Überwiegend Tapetenbekleidungen, teil- weise Raufasertapeten mit Farbanstrich. Die Sanitärräume sind gefliest. In den Küchen befinden sich Fliesenspiegel.</p> <p><u>Decken:</u> Raufasertapeten mit Farbanstrich, im Erdge- schoss-Badezimmer Deckenpaneele mit eingelassener Beleuchtung.</p> <p><u>Böden:</u> In den Eingangsbereichen, den Sanitärräu- men und dem Vorratsraum befinden sich Bo- denfliesen, in den weiteren Räumen Lami- nat-, Teppichboden- und PVC-Bodenbeläge.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattung:</u> Erdgeschoss: Vollbad mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasser, bodengleiche Dusche, Sanitärfarbe weiß, 3/4 hoch weiß gefliest, weiße diagonal verlegte Bodenflie- sen, Sprossenheizkörper mit Thermostat- ventil und unterstützender Fußbodenhei- zung. Die Ausstattung des Badezimmers ist mo- dern und gepflegt. Dachgeschoss: Wannenbad mit Dachflächenfenster: Stand- WC mit tiefhängendem Spülkasten, Wasch- becken mit Warm- und Kaltwasser, Bade- wanne, Sanitärfarbe beige; 3/4 hoch beige gefliest, braune Mosaik-Bodenfliesen, Flach- heizkörper mit Thermostatventil. Das Badezimmer befindet sich in älterer Ausstattung (ca. 1980) und einem gepfleg- ten Zustand.</p> <p><u>Besondere Einrichtung:</u> Kaminofen im EG</p>
--	---

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich eine 5-Zimmer-Wohnung welche sich über das Ursprungsgebäude und den Anbau erstreckt. Im Dachgeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung. Das Gebäude hat zwei Eingangsbereiche.

Erdgeschoss:

Diele:	5,60 m ²
Schlafzimmer I:	13,34 m ²
Schlafzimmer II:	13,60 m ²
Flur:	29,82 m ²
Kinderzimmer I:	10,70 m ²
Kinderzimmer II:	20,79 m ²
Badezimmer:	10,75 m ²
Wohnzimmer:	35,79 m ²
Küche:	22,62 m ²
Vorratsraum:	<u>9,17 m²</u>
Wohnfläche:	172,18 m ²

Dachgeschoss:

Flur:	4,70 m ²
Zimmer I:	6,73 m ²
Zimmer II:	9,20 m ² - gefangen -
Wannenbad:	3,13 m ²
Wohn-/Esszimmer:	13,62 m ²
Küche:	<u>12,11 m²</u>
Wohnfläche:	49,49 m ²

Teilkeller:

Flur: ca.	4,80 m ²
Heizungsraum:	14,05 m ²
Kellerraum:	<u>14,14 m²</u>
Nutzfläche:	32,99 m ²

Zusammenstellung:

Wohnfläche gesamt:	221,67 m ² Wfl. Wohnfläche gerundet: 222,00 m² Wfl.
Nutzfläche Keller:	32,99 m ² Nfl. Nutzfläche gerundet: 33,00 m² Nfl.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- Hof und Terrassenbefestigung durch Steinpflasterung, Rasenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung durch Holzzaunelemente, Holzschutzelemente, Drahtzäune sowie Baum- und Strauchwerk. Ein kleiner Schuppen in Holzbauweise mit Wellblechbedachung ist auf dem rückwärtigen Garten vorhanden. Des Weiteren befindet sich rückwärtig ein Doppel-Carport in Holzbauweise mit Flachdach (Baujahr 2000)

Außenmaße: 7,90 m x 7,70 m – gem. Aufmaß im Ortstermin –
Nutzfläche: ca. 61 m²

An den Anbau wurde eine feste Terrassenüberdachung in Holzbauweise angebaut mit lichtdurchlässiger Bedachung.

Bauschäden/Baumängel und Instandhaltungsstau/Modernisierungsmahnen

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Die Dachflächen sind vollständig bzw. die oberste Geschosdecke ist zu dämmen.
- Die Außenfassade des Ursprungsgebäudes weist leichte Rissbildungen auf.
- Die nördliche Dachseite weist Moosbefall auf.
- Im gefliesten Eingangsbereich (Anbau) befindet sich ein Riss im Boden.
- Die Geschosstreppe weist Abnutzungsspuren im Farbanstrich auf.
- Die Schornsteine weisen Versottung auf.
- An den Kellerwänden sind starke Feuchtigkeitsschäden (Ausblühungen) sichtbar.
- Das Vorhandensein von Bleileitungen kann nicht ausgeschlossen werden.
- Die Wasserleitungen weisen an einigen Stellen starke Rostschäden auf und müssen teilweise erneuert werden.
- Die Küche im Dachgeschoss besitzt eine Tür auf das Dach des Erdgeschoss-Anbaus. Ein Bodenbelag und eine Absturzsicherung sind nicht vorhanden.

Anlage 1: Flurkarte



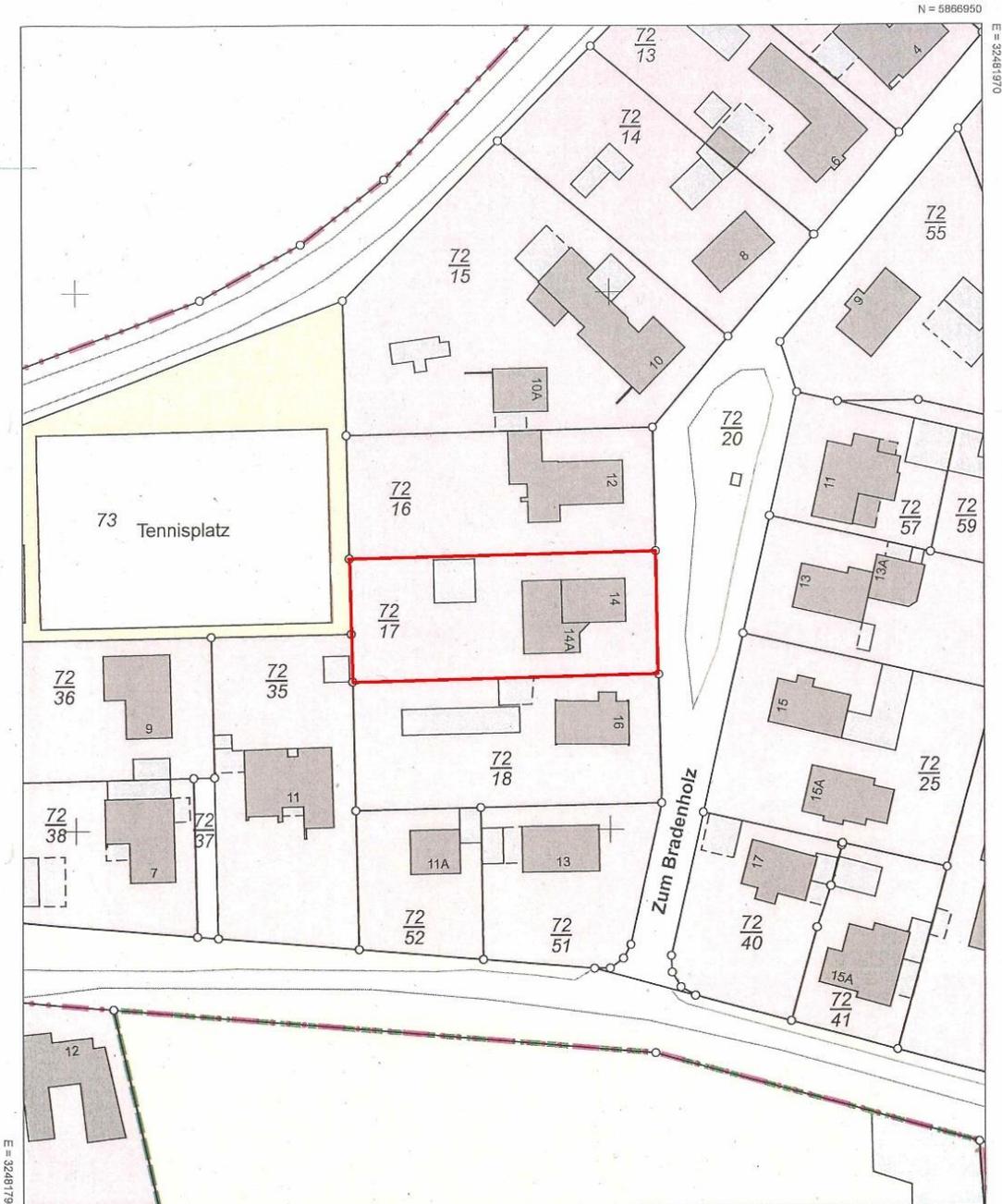
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Fahrenhorst
Flur: 8 Flurstück: 72/17

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.03.2024
Aktualität der Daten 09.03.2024



N = 5866730

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Syke -
Schloßweide 37
28857 Syke

Bereitgestellt durch:

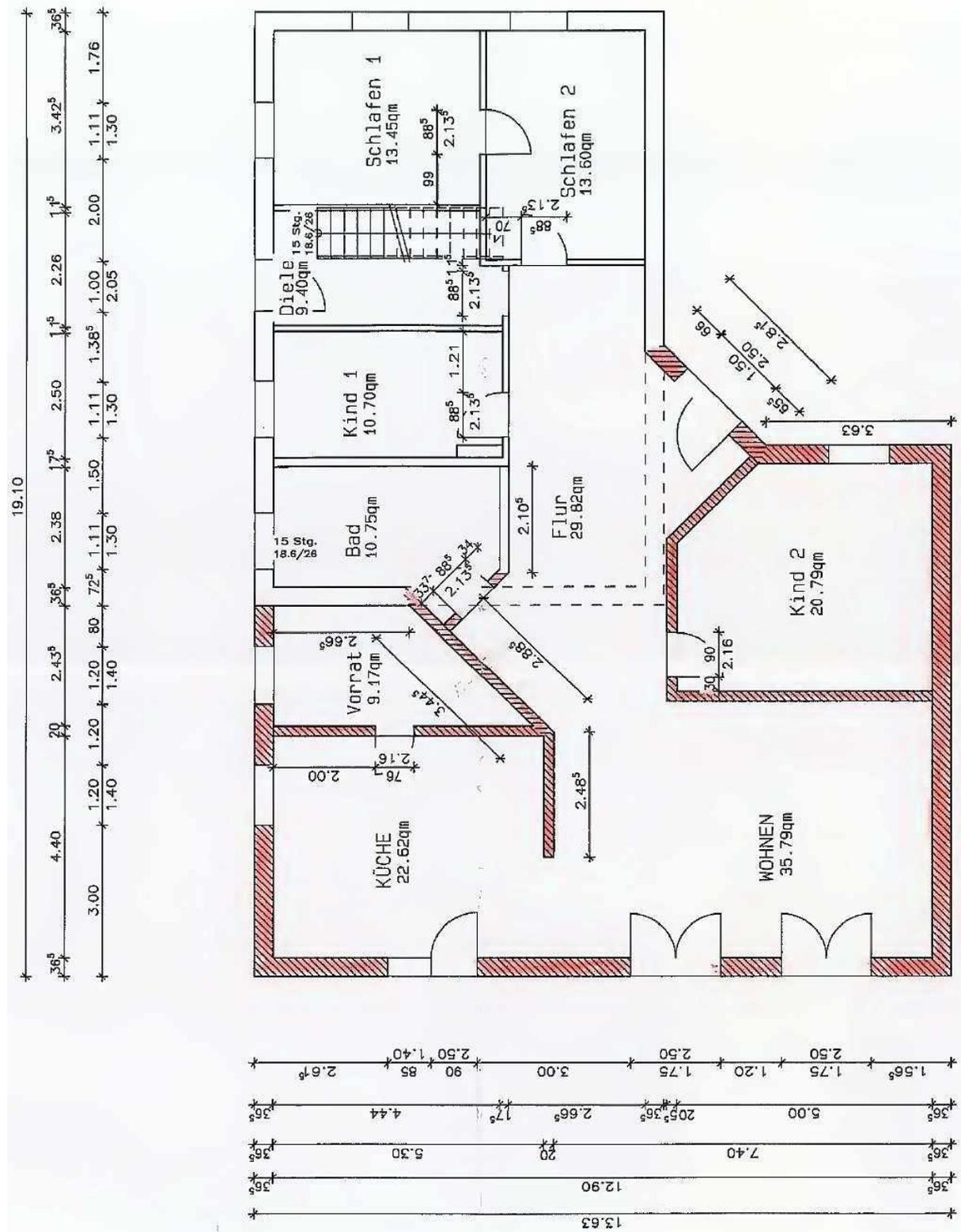
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37
28857 Syke

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 5

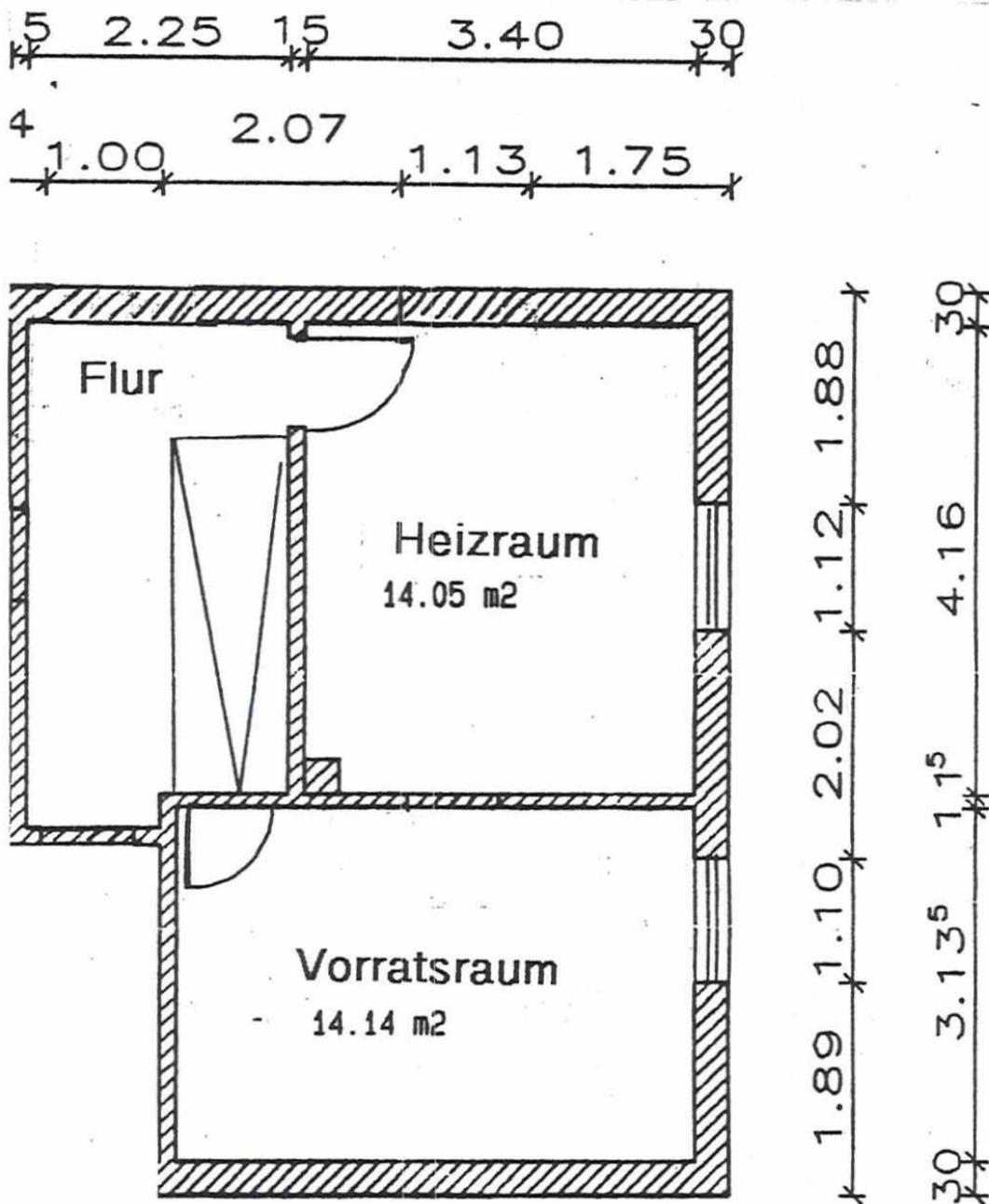


Erdgeschoss

Die Erweiterung aus dem Jahr 2000 ist rot gekennzeichnet

Anlage 2: Grundrisse

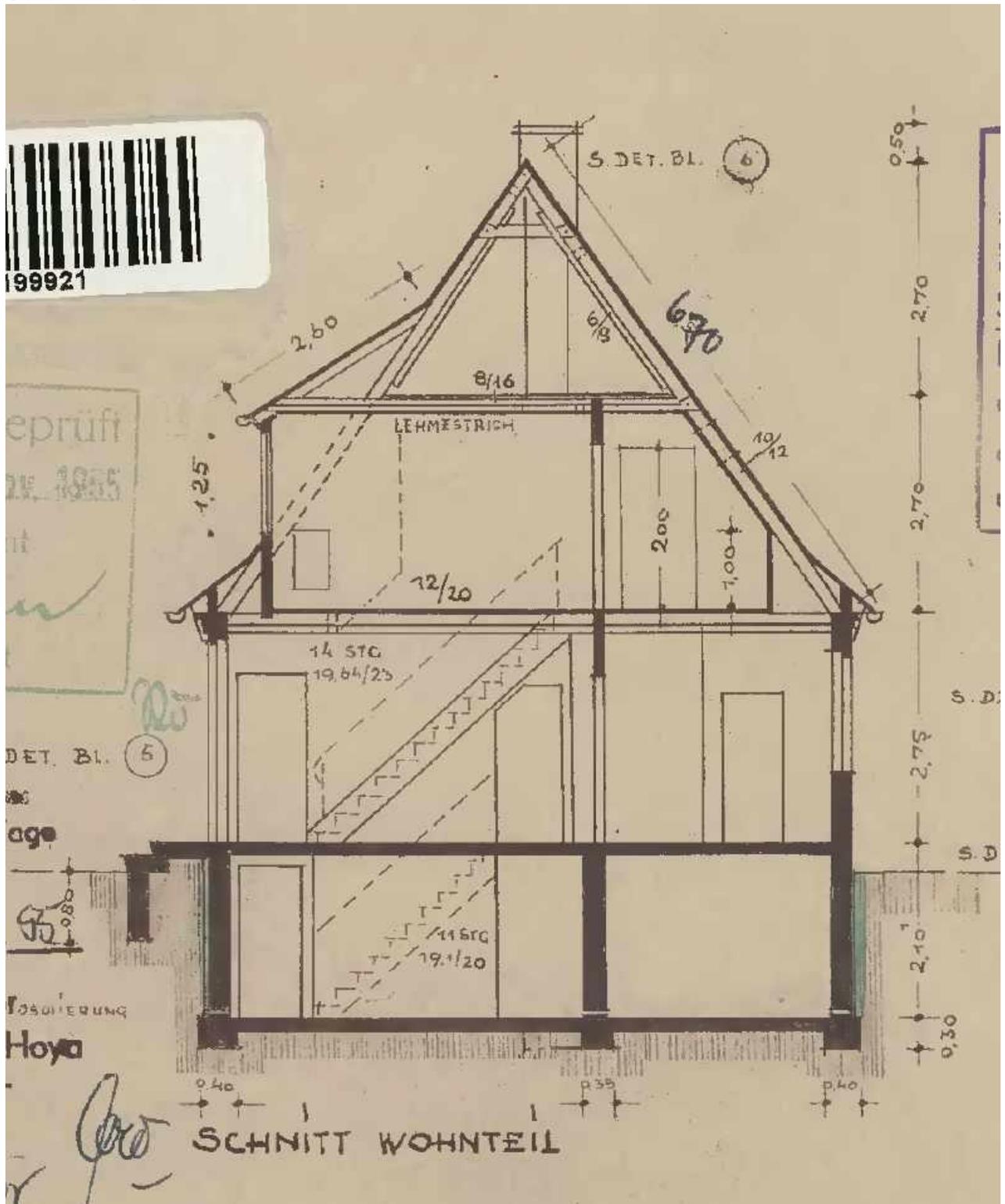
Seite 3 von 5



Kellerräume

Anlage 2: Grundrisse

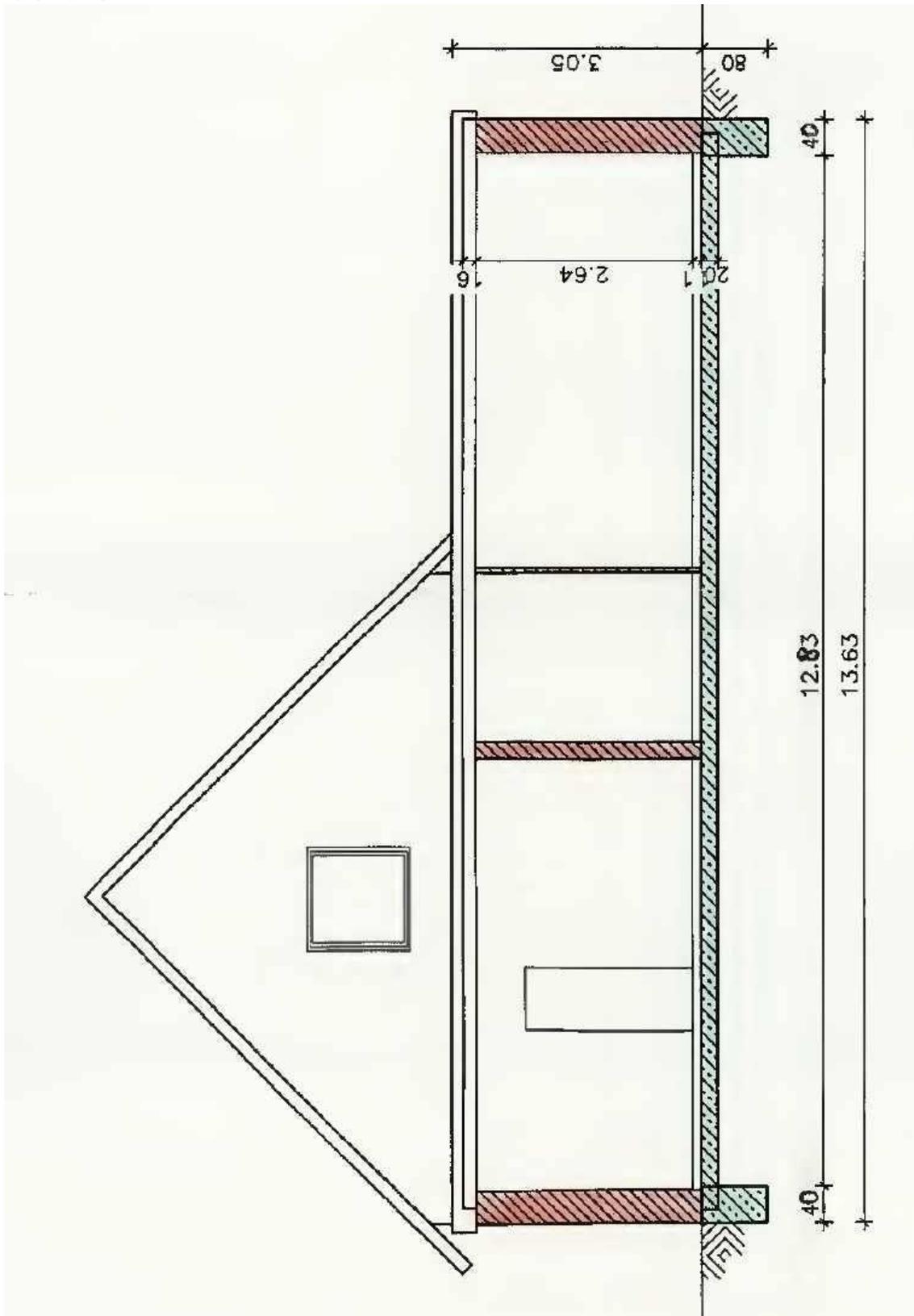
Seite 4 von 5



Schnittzeichnung des Ursprungshauses

Anlage 2: Grundrisse

Seite 5 von 5



Schnittzeichnung des Erdgeschoss-Anbaus