

# 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 15/25**

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: [info@sv-jschmid.de](mailto:info@sv-jschmid.de)

Internet: [www.sv-jschmid.de](http://www.sv-jschmid.de)

Bremen, 12.01.2026

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem

### **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 28857 Syke, Plackenstraße 29 A**



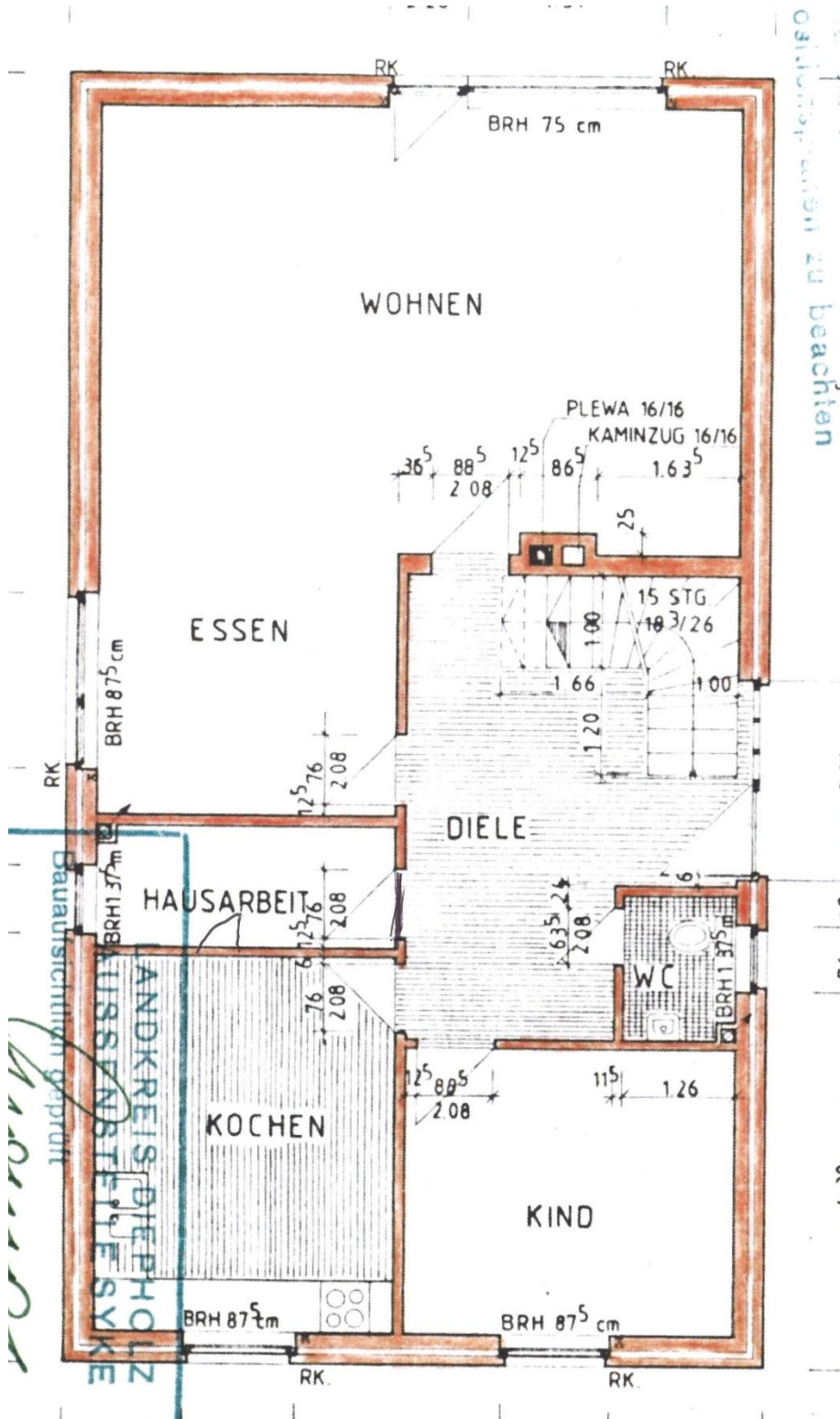
Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
16.12.2025 ermittelt mit rd.

**316.000,00 €.**

<p><u>Landkreis/Stadt:</u> Diepholz/Syke</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> Keine</p> <p><u>Zwangsverwaltung:</u> nein</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 663 m<sup>2</sup></p> <p><u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller bebaut.</p> <p><u>Baujahr:</u> 1980 (gem. Bauakte)</p> <p><u>Wohnfläche:</u> ca. 150,00 m<sup>2</sup> <u>Nutzfläche:</u> ca. 92,00 m<sup>2</sup> Siehe <b>Anlage 3</b> – Wohn- und Nutzflächenberechnung</p> <p><u>Dach:</u> Walmdach als Kehltriegeldach (Holzdach in üblicher Zimmermannskonstruktion mit Pfetten und Trägern aus Holz), Holzschutz gem. DIN 68800. Eindeckung mit Dachpfannen (Finkenberger Pfanne) und einer Gitterfolie als Unterspannbahn. Die Dachflächen sind gedämmt. Der Spitzgiebel wurde mit Glaswolle gedämmt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech.</p> <p><u>Heizung:</u> Es wurde ca. im Jahr 2017 (gem. Energieausweis) eine Gas-Zentralheizung im Keller installiert.</p> <p>In den Räumen bestehen überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Badezimmer wurde ein Sprossenheizkörper installiert.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Überwiegend zentral über den Warmwasserspeicher der Heizung</p> <p><u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Teil mit elektrischen Außenrollläden</p>	<p><u>Sanitäre Installationen:</u></p> <p><u>Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss,</u> bestehend aus einem Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss und einem Flachheizkörper.</p> <p>Das Gäste-WC ist halbhoch beige gefliest und hat braune kleinformatige Bodenfliesen.</p> <p>Das Gäste-WC ist von einfacher Ausstattung und überaltert.</p> <p><u>Wannenbad mit Fenster im Dachgeschoss,</u> bestehend aus einer Badewanne und einem Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, einem wandhängenden WC mit eingebautem Spülkasten sowie einem Sprossenheizkörper.</p> <p>Das Wannenbad ist deckenhoch beige gefliest und hat einen Bodenbelag aus Epoxid.</p> <p>Das Wannenbad hat eine gute und zeitgemäße Ausstattung.</p> <p><u>Nebengebäude:</u> Carport links neben dem Einfamilienhaus, ein mit Wellplatten überdachter rückwärtiger Terrassenanbau</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist überaltert eine Modernisierung wird unterstellt.</li><li>• Im Wannenbad im Obergeschoss bestehen erhebliche Stockflecken und Schimmelpilzbildung.</li><li>• Die Deckenpaneele aus Holz in der Küche sind in Teilen abgängig.</li><li>• Die Wandbekleidungen sind in nahezu sämtlichen Räumen schadhaft.</li><li>• Die Türen und Umfassungszargen weisen an einigen Stellen Beschädigungen auf.</li></ul>
---	--



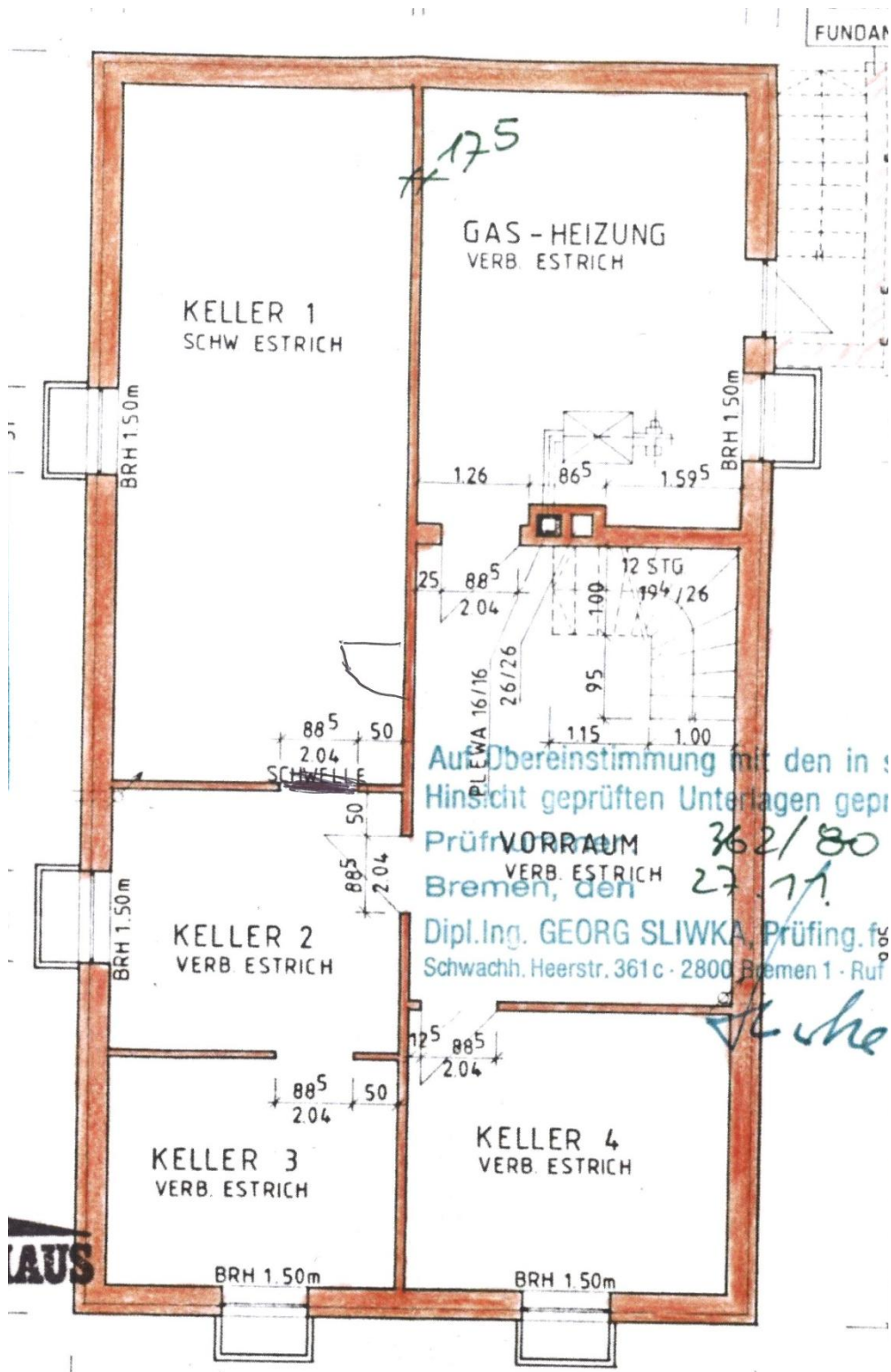
Anlage 2: Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



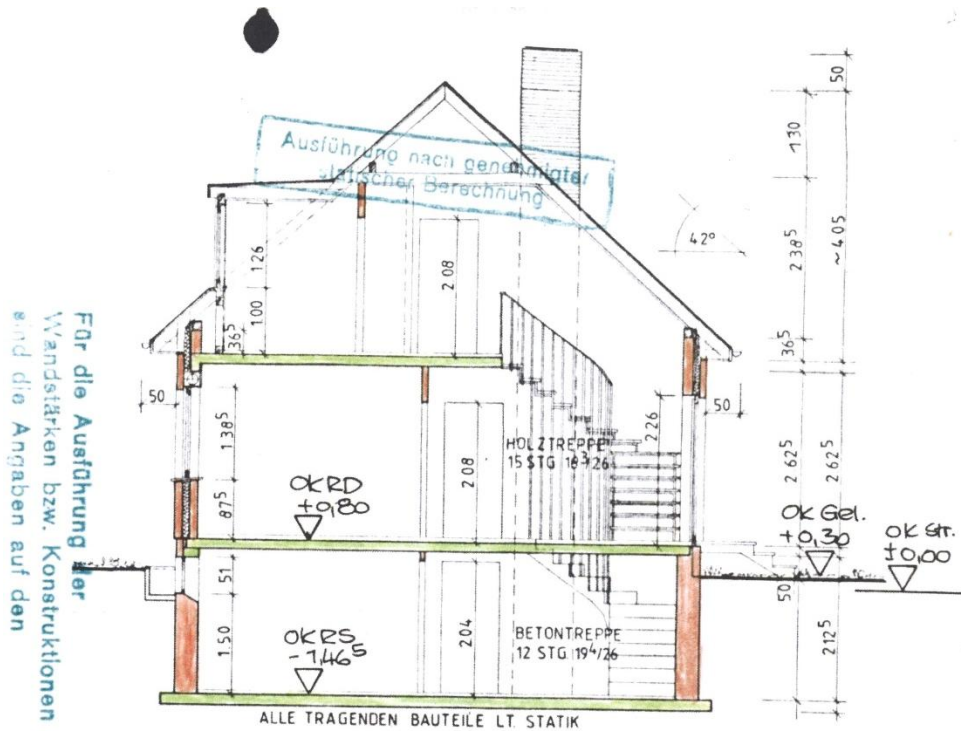
Anlage 2: Grundrisse und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück  
 Plackenstraße 29 A, 28857 Syke  
 AG Syke, AZ: 35 K 15/25

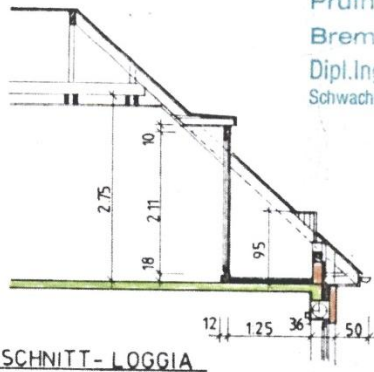
Anlage 2: Grundrisse und Schnitte



QUERSCHNITT

Auf Übereinstimmung mit den in statischer Hinsicht geprüften Unterlagen geprüft.

Prüfnummer: 302/80  
 Bremen, den 27.11. 1980  
 Dipl.-Ing. GEORG SLIWKA, Prüfung. f. Baustatik  
 Schwachh. Heersr. 361c, 2800 Bremen 1 · Ruf 23 00 77-78



**VOKO-BAU MASSIVHAUS**  
 GMBH  
 Hauptverwaltung  
 2808 Syke, Baschstr. 1  
 Tel. 0 42 21 30 49

*Handwritten signature: Ehel Wartberg*

Mafstab: 1:50/100	<b>VOKO-BAU MASSIVHAUS</b>	Bauherr: EHEL WARTBERG
Datum: 03.06.1980		Bauort: SYKE
		Typ: HAMBURG WD 4.2°
		Ag: 04784 geb: .....

### Anlage 3: Wohnflächenberechnungen

#### Wohnfläche

##### Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer	44,92 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,89 m <sup>2</sup>
Küche	13,99 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
HWR	4,55 m <sup>2</sup>
Diele	13,11 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	90,46 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 % von 32,00 m <sup>2</sup> )	8,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	98,46 m <sup>2</sup>

##### Dachgeschoss

Schlafzimmer	15,70 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,52 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	10,45 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,96 m <sup>2</sup>
Galerie	4,83 m <sup>2</sup>
Balkon/Loggia (25 % von 3,00 m <sup>2</sup> )	0,75 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	51,21 m <sup>2</sup>

#### Zusammenfassung der Wohnfläche

Erdgeschoss	98,46 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	51,21 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	149,67 m <sup>2</sup>

**Die Wohnfläche beträgt gerundet 150,00 m<sup>2</sup>.**

#### Nutzfläche

##### Kellergeschoss

Kellerraum 1	26,66 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	10,07 m <sup>2</sup>
Kellerraum 3	8,68 m <sup>2</sup>
Kellerraum 4	11,98 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	18,27 m <sup>2</sup>
Vorraum	16,47 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	92,13 m <sup>2</sup>

**Die Nutzfläche beträgt gerundet 92,00 m<sup>2</sup>.**

**Anmerkung:**

Die Wohn- und Nutzfläche (gem. Wohnflächenverordnung) von Keller-, Erd- und Dachgeschoss wurde den Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte entnommen. Da diese nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Die Wohnfläche der Terrasse wurde per Aufmaß ermittelt.