

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven
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 22/25

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39
Email: info@sv-jschmid.de
Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 27.04.2026

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27211 Bassum, Am Hasseler Moor 4**



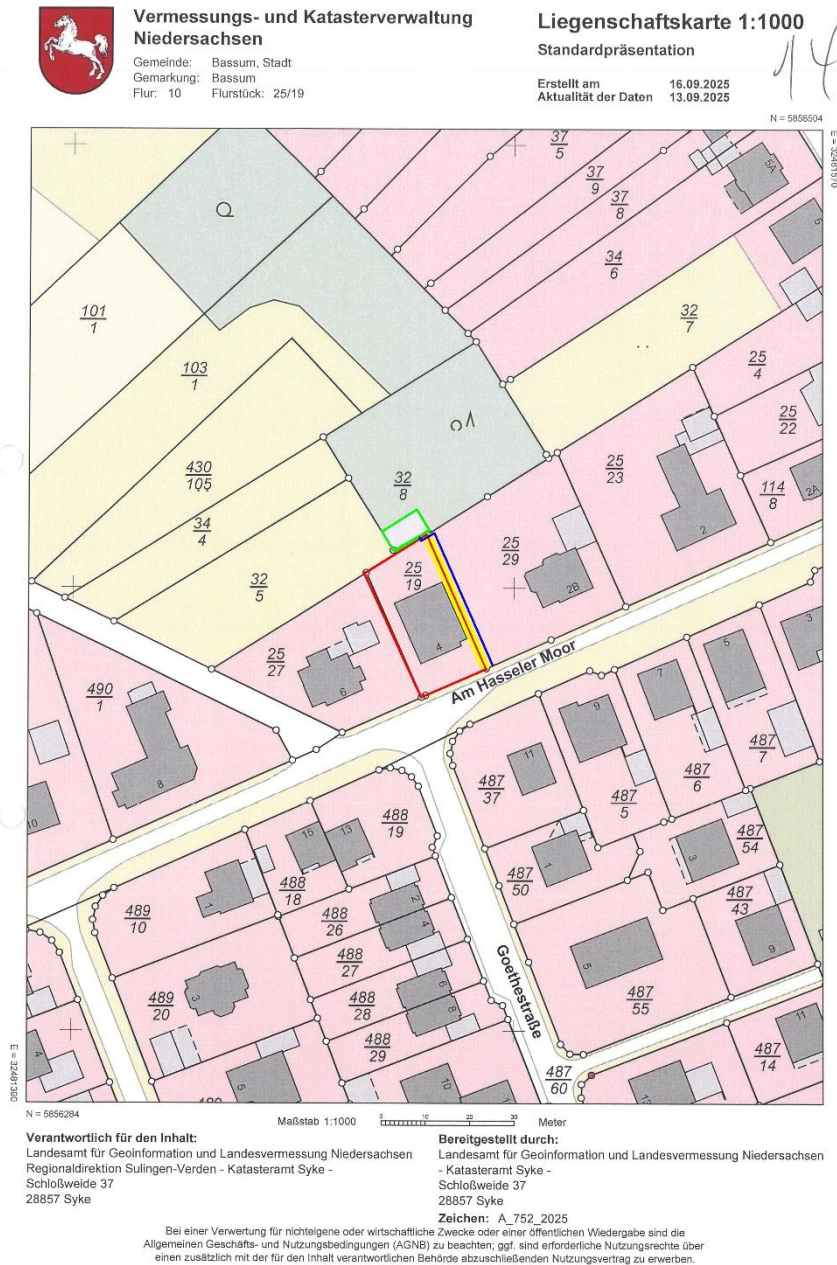
Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.04.2026 ermittelt mit rd.

382.000,00 €.

<u>Landkreis/Stadt:</u> Diepholz/Bassum <u>Mietverhältnisse:</u> Vermietet seit November 2024; vereinbarte monatliche Nettokaltmiete: 750,00 € <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Grundstücksgröße:</u> 514 m² <u>Aufteilung:</u> Freistehendes Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller und Anbau <u>Baujahr:</u> Ca. 1962 (gem. Bauakte) <u>Wohnfläche:</u> ca. 200,00 m² <u>Nutzfläche:</u> ca. 76,00 m² (zzgl. 65 m² auf Wohnflächenniveau ausgebaut Räume im Kellergeschoss) Siehe Anlage 3 – Wohn- und Nutzflächenberechnung <u>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:</u> Lfd. Nr. 1: Kanallegungs- und Betretungsrecht für die Stadt Bassum Lfd. Nr. 4: Wegerecht für die Stadt Bassum Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Legung und zum Betrieb einer Gasleitung mit Steuerkabel, Betretungsrecht u. Nutzungseinschränkung). <u>Dach:</u> Sattel-/Giebeldach (Holzdach in üblicher Zimmermannskonstruktion mit Pfetten und Trägern aus Holz), Dacheindeckung aus Tonpfannen (Neueindeckung 2012). Die Dachflächen sind gedämmt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech/Kunststoff <u>Heizung:</u> Es wurde ca. im Jahr 2012 eine Gas-Brennwert-Heizung im Keller installiert. In den Räumen überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen <u>Warmwasser:</u> Überwiegend zentral über den Warmwasserspeicher der Heizung <u>Fenster:</u> Überwiegend Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, zum Teil mit Außenjalousien	<u>Sanitäre Installationen:</u> <u>Vollbad im Erdgeschoss mit Fenster:</u> Eckbadewanne, große Dusche, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Sprossenheizkörper <u>Duschbad im Dachgeschoss mit Fenster:</u> Duschkabine und Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Sprossenheizkörper <u>Innenliegendes Duschbad im Keller:</u> Duschkabine, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Sprossenheizkörper Die Bäder sind von guter und moderner Ausstattung und Qualität. <u>Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u> • Die rückwärtige Terrasse ist noch nicht abschließend fertiggestellt. Ein Zugang vom Wohnzimmer besteht (noch) nicht. • Die an den Balkon anschließende Dachterrasse ist noch nicht abschließend fertiggestellt. • Gemäß den vorliegenden digitalen Bauakten wurde im Jahr 1965 ein Garagenanbau mit einer Einzelgarage auf der Kellerebene baurechtlich geprüft und genehmigt. Tatsächlich wurde der Anbau jedoch bis in das Erdgeschoss hochgezogen, so dass sich auf dem Flachdach des Anbaus ein Balkon/eine Dachterrasse auf Dachgeschossebene ergibt. Weiter wurde der Anbau auch entgegen den in der Bauakte befindlichen Plänen größer als in der Grundrisssskizze der Bauakte eingezeichnet errichtet, nämlich mit einer Doppelgarage und über die gesamte Hausbreite und in einer Länge von ca. 6,00 m. • Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau hinsichtlich der Wand- und Deckenbekleidungen. • In einigen Räumen sind Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Zum Teil fehlt ein Farbanstrich. • An der Holztreppe sowie den Türen und Türzargen sind zum Teil starke Gebrauchsspuren erkennbar. • Die Treppe vom Dachgeschoss in den Spitzgiebel ist marode und nicht sicher.
--	---

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Hasseler Moor 4, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 22/25

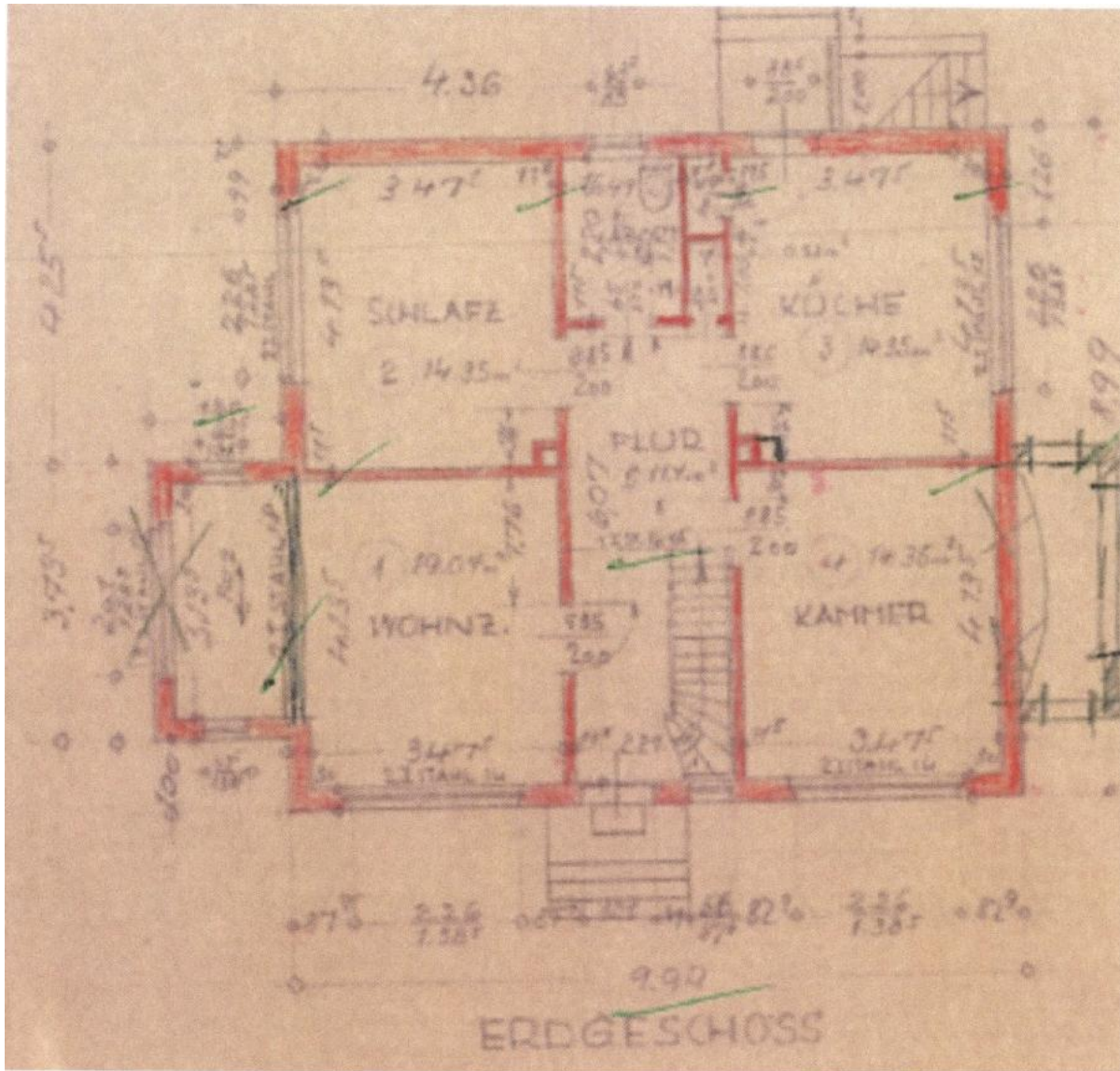
Anlage 1: Liegenschaftskarte



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Kennzeichnung

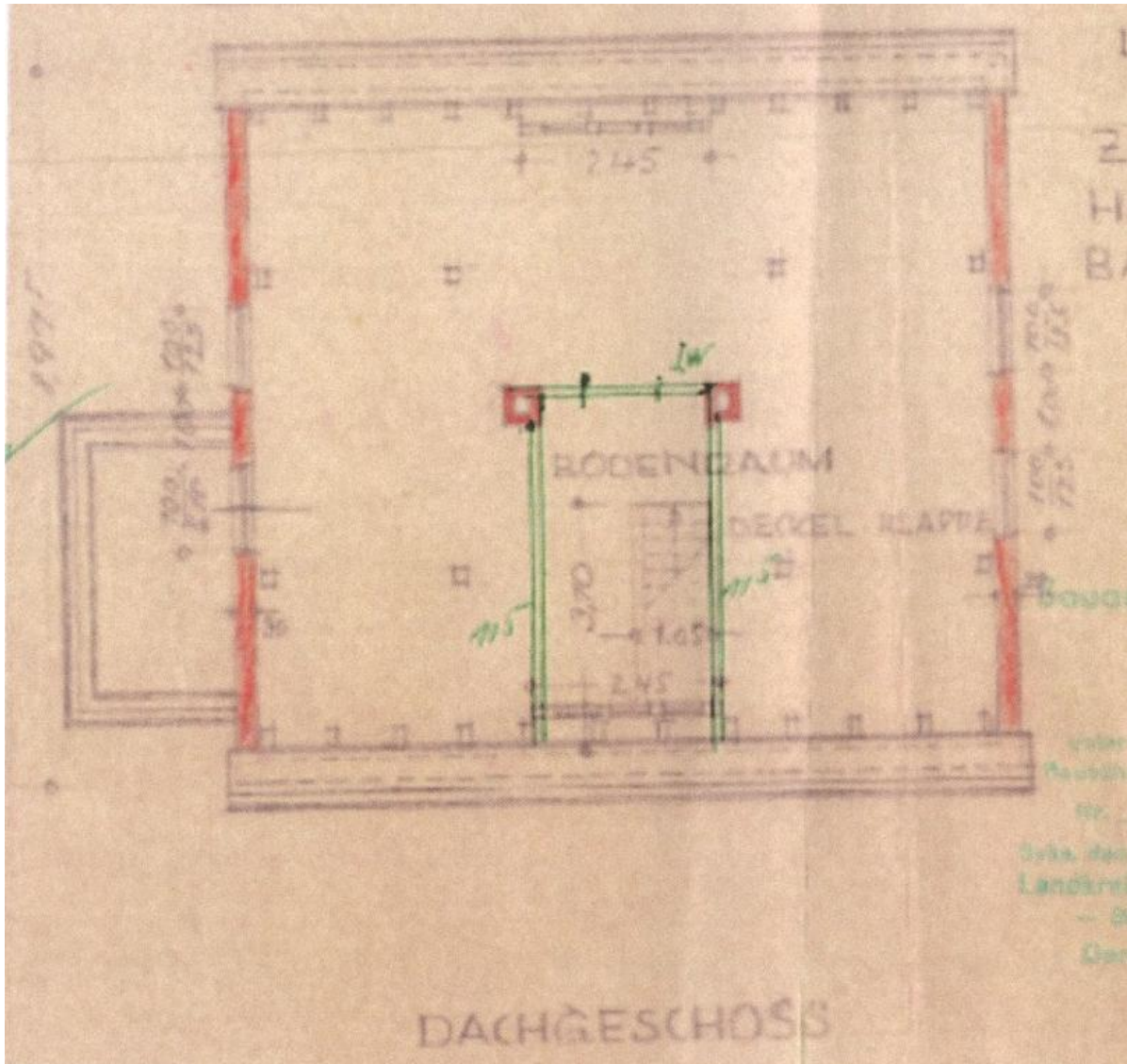
- des zu bewertenden Grundstücks (rot umrandet),
- der Schmutzwasserpumpstation (grün umrandet),
- des in Abt. II unter lfd. Nr. 4 eingetragenen Wegerechts der Stadt Bassum (gelb markiert),
- des in Abt. II unter lfd. Nr. 6 eingetragenen Schutzstreifens (blau markiert),
- des Kontrollschachts des Schmutzwasserkanals (schwarz markiert) (in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragenes Begehungsrecht der Stadt Bassum)

Anlage 2: Grundrisse und Schnitt



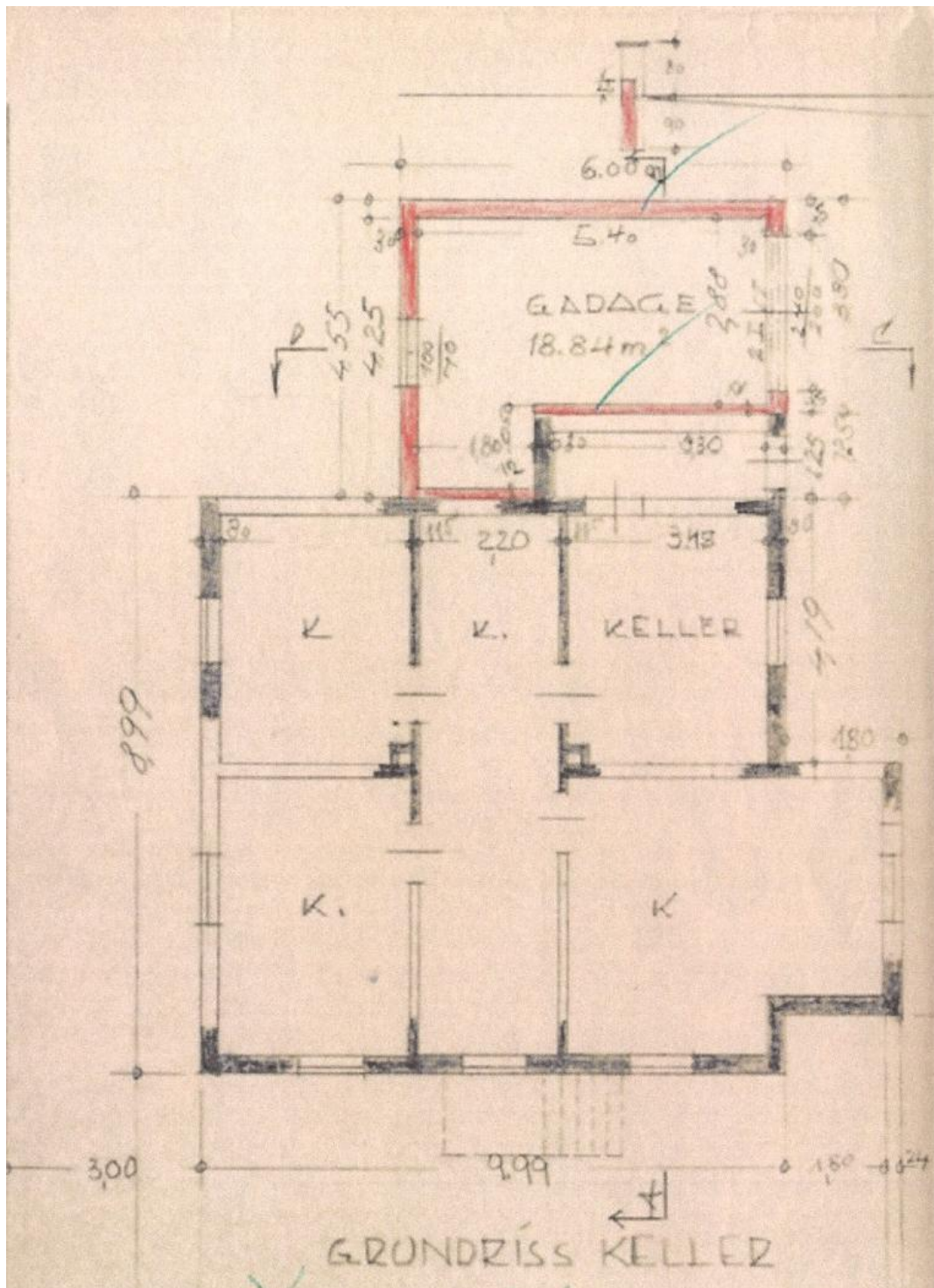
Grundriss Erdgeschoss des Haupthauses ohne Anbau
Der Grundriss ist spiegelverkehrt und entspricht nicht der aktuellen Raumaufteilung.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitt



Grundriss Dachgeschoss des Haupthauses ohne Dachterrassenfläche. Der Grundriss ist spiegelverkehrt und entspricht nicht der aktuellen Raumaufteilung (wurde ausgebaut).

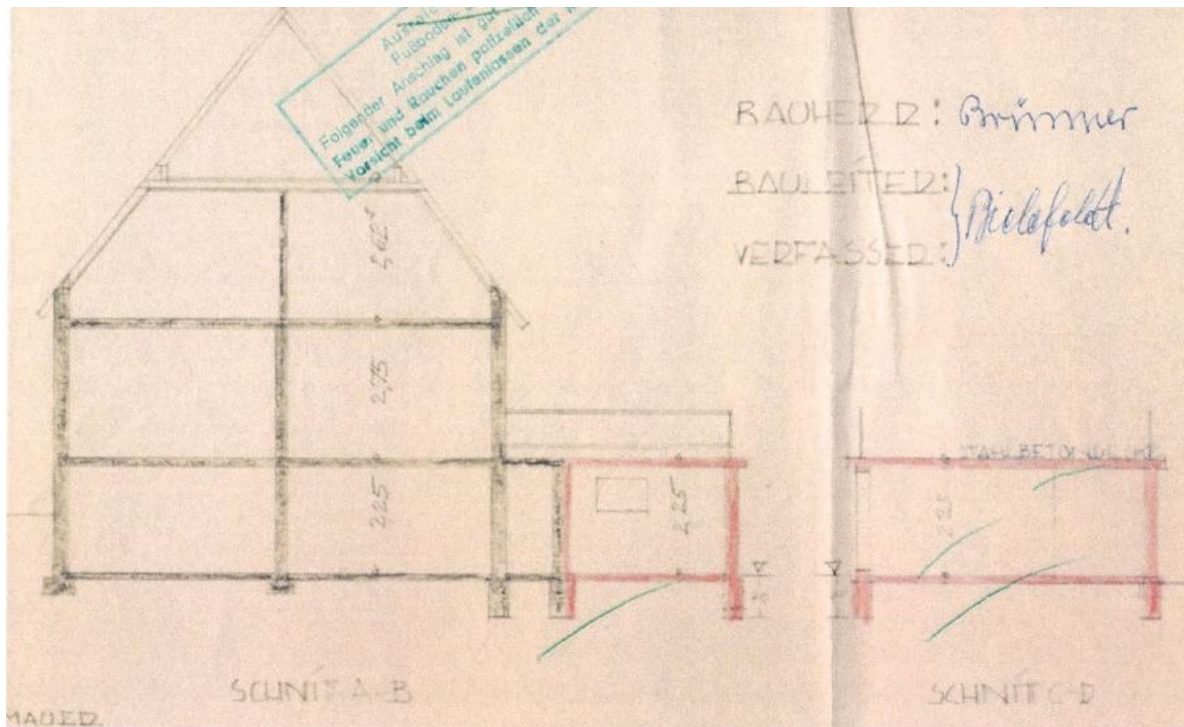
Anlage 2: Grundrisse und Schnitt



Grundriss Kellergeschoss mit Anbau

Der Grundriss entspricht nicht der aktuellen Raumaufteilung. Im Anbau wurde anstelle der Einzel- eine Doppelgarage errichtet, die die Tiefe des übrigen Kellergeschosses hat.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte



Schnittzeichnung des Hauses mit Anbau
Der Anbau wurde tatsächlich bis zur Dachgeschossebene errichtet. Vom Dachgeschoss besteht ein Zugang zum Flachdach des Anbaus (Balkon/Dachterrasse).

Anlage 3: Wohnflächenberechnungen

Das ursprüngliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde in den Jahren 2012 bis 2024 sukzessive kernsaniert. Hierbei wurde die ursprüngliche Raumaufteilung im Erdgeschoss verändert. Der Grundriss aus dem Jahr 1960 entspricht daher nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 77,00 m² und folgende Raumaufteilung:

- Windfang
- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Küche

Im Erdgeschoss wurde weiter ein Anbau errichtet, welcher folgende Räume aufweist:

Wohnzimmer	ca.	39,42 m ²
Büro	ca.	18,53 m ²
	ca.	57,95 m ²

Das Erdgeschoss hat somit insgesamt eine Wohnfläche von ca. 135,00 m².

Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Kernsanierung ausgebaut und hat folgende Raumaufteilung:

Flur	ca.	10,24 m ²
Zimmer	ca.	12,07 m ²
Raum	ca.	11,99 m ²
Raum	ca.	11,99 m ²
Duschbad	ca.	4,63 m ²
Schlafzimmer	ca.	11,10 m ²
Balkon	ca.	3,00 m ²
	ca.	65,02 m ²

Das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von gerundet ca. 65,00 m².

Zusammenfassung der Wohnflächen

Erdgeschoss	ca.	134,95 m ²
Dachgeschoss	ca.	65,02 m ²
	ca.	199,97 m ²

Die Wohnfläche beträgt insgesamt gerundet ca. 200,00 m².

Im Kellergeschoss bestehen folgende auf Wohnflächenniveau ausgebaute Räume:

Sportraum	ca.	14,23 m ²
Büro	ca.	19,97 m ²
Küche (Anbau)	ca.	13,65 m ²
Duschbad (Anbau)	ca.	4,72 m ²
Flur (Anbau)	ca.	12,87 m ²
	ca.	<u>65,44 m²</u>

Daneben bestehen im Kellergeschoss folgende Nutzflächen:

Werkstatt	ca.	20,34 m ²
Garage	ca.	<u>38,04 m²</u>
	ca.	<u>58,38 m²</u>

Der Spitzboden hat eine Nutzfläche von ca. 18,00 m².

Die Nutzfläche beträgt insgesamt gerundet 76,00 m².

Anmerkung:

Die Wohn- und Nutzfläche (gem. Wohnflächenverordnung) von Keller-, Erdgeschoss (Anbau) und Dachgeschoss wurde per Aufmaß ermittelt. Die Wohnfläche des Erdgeschosses wurde dem Grundrissplan aus der Bauakte entnommen. Da dieser nicht vom Sachverständigen angefertigt wurde, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr.