

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 23/25

Richtweg 14, 28195 Bremen

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

Bremen, 30.03.2026

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem

Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) bebaute Grundstück

in 27721 Bassum, Am Zollhaus 11, 11 A



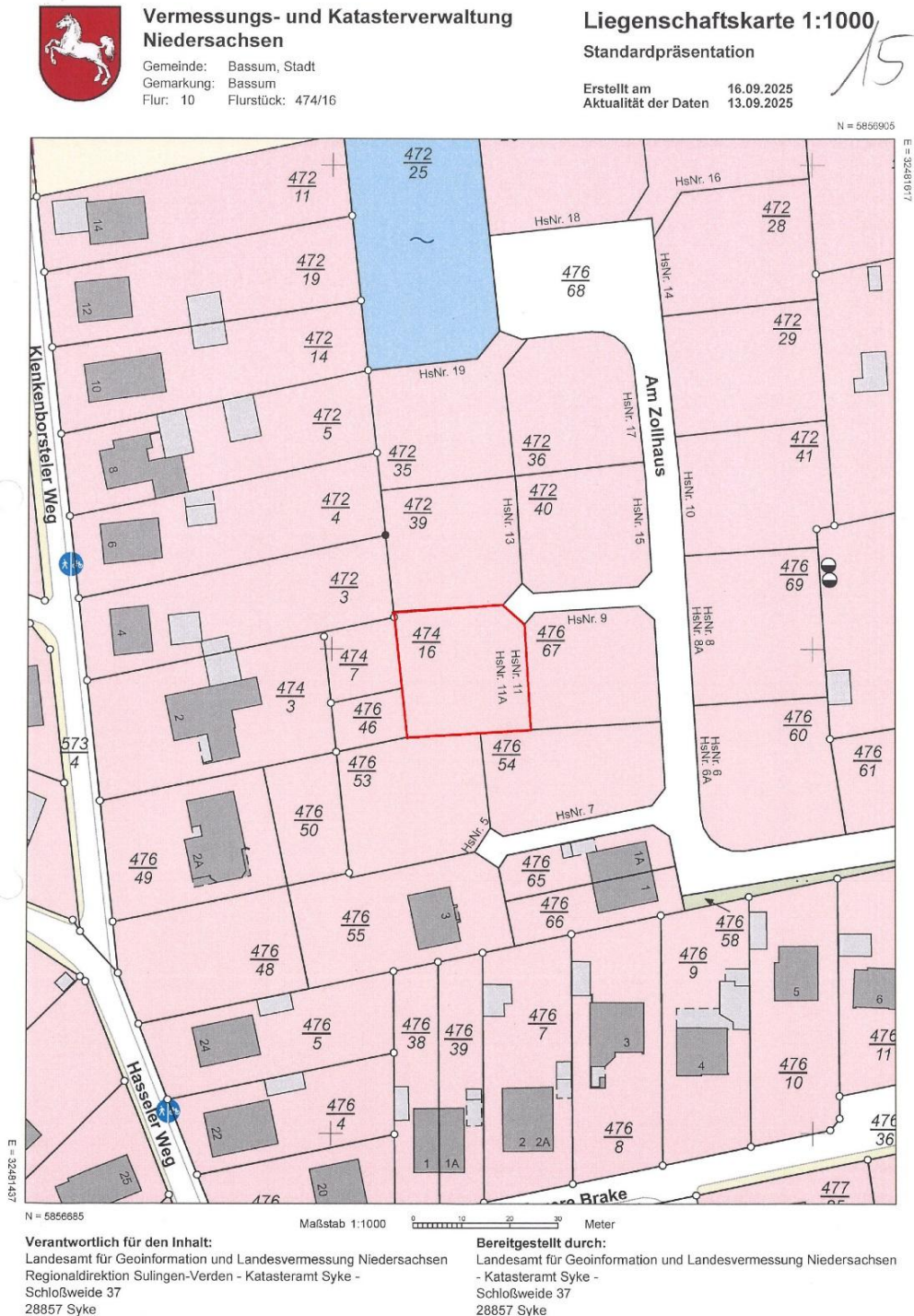
Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.03.2026 ermittelt mit rd.

811.000,00 €.

<u>Landkreis/Stadt:</u> Diepholz/Bassum <u>Mietverhältnisse:</u> Beide Doppelhaushälften sind vermietet Nettokaltmieten: Am Zollhaus 11: 2.100,00€/Monat Am Zollhaus 11 A: 520,00 €/Monat <u>Zwangsverwaltung:</u> Nein <u>Grundstücksgröße:</u> 680,00 m² <u>Aufteilung:</u> Freistehendes Doppelhaus, aufgeteilt in zwei Doppelhaushälften (Am Zollhaus 11 und Am Zollhaus 11 A) in eingeschossiger Bauweise jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss. <u>Baujahr:</u> 2024 (gem. Bauakte) <u>Wohnfläche:</u> <table border="0"> <tr> <td>Am Zollhaus 11:</td> <td>145,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Am Zollhaus 11 A:</td> <td>128,00 m²</td> </tr> </table> Siehe Anlage 3 – Wohn- und Nutzflächenberechnung <u>Dach:</u> Walmdach (Holzkonstruktion) mit einer Dacheindeckung aus Tondachziegeln. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Dachflächen sind überwiegend gedämmt (die Dachflächen des Spitzbodens sind ungedämmt). Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech/Kunststoff. <u>Heizung:</u> Wärmepumpen/Fußbodenheizungen <u>Warmwasser:</u> Zentral über den Warmwasserspeicher der Wärmepumpen-Heizung <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, überwiegend mit elektrischen Außenrollläden <u>Besondere Einrichtungen:</u> Kaminofen in beiden Häusern.	Am Zollhaus 11:	145,00 m²	Am Zollhaus 11 A:	128,00 m²	<u>Sanitäre Installationen:</u> <u>Am Zollhaus 11</u> Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Dusche im Hauswirtschaftsraum Vollbad im Dachgeschoss mit Fenster: Badewanne, Dusche, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten. <u>Am Zollhaus 11 A:</u> Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Vollbad im Erdgeschoss mit Fenster: Badewanne, Dusche, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten. Duschbad im Dachgeschoss mit Fenster: Dusche, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten. Alle Sanitärobjekte sind weiß. Die Wände sind halbhoch sandfarben gefliest. Der Boden ist im gleichen Farbton gefliest. Alle Bäder und Gäste-WCs sind von sehr guter Ausstattung und Qualität. <u>Nebengebäude:</u> Jede Doppelhaushälfte hat einen direkt an das Haus gebauten Carport in Holzbauweise. <u>Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungszustand/Modernisierungsmaßnahmen:</u> Im Rahmen einer einfachen Inaugenscheinnahme waren im Ortstermin Bauschäden und Baumängel nicht vorhanden. Es waren lediglich einige leichte Setzrisse erkennbar.
Am Zollhaus 11:	145,00 m²				
Am Zollhaus 11 A:	128,00 m²				

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Zollhaus 11, 11A, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 23/25

Anlage 1: Flurkarte mit Kennzeichnung des Grundstücks sowie Lageplan mit Kennzeichnung der Abstandsflächen



Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Zollhaus 11, 11A, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 23/25

M.Sc. Arne Ehrhorn
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Lageplan

Gemeinde: Bassum
Gemarkung: Bassum
Flur: 10

Aktenzeichen: 23-40132
Datum: 16.03.2023
Maßstab: 1:500



Projekt: **Wohnhaus – Neubau mit 2 WE**
Bauort: **Am Zollhaus – 27211 Bassum**

Bauherr: Istivan Osso – Am Hasseler Moor 4 – 27211 Bassum

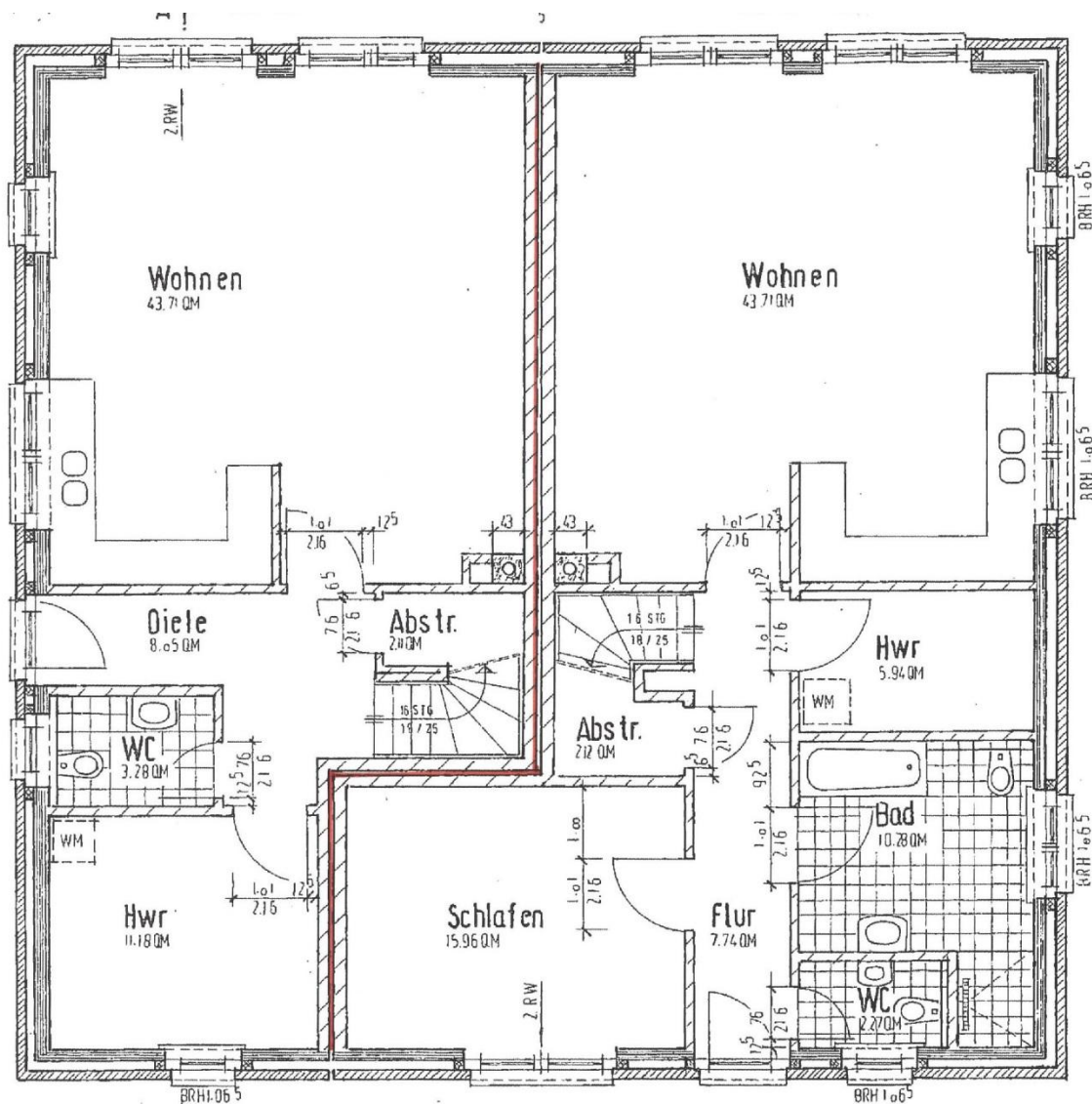
Plan 08

Bauteil: **ABSTANDSFLÄCHEN**

Maßstab 1:500

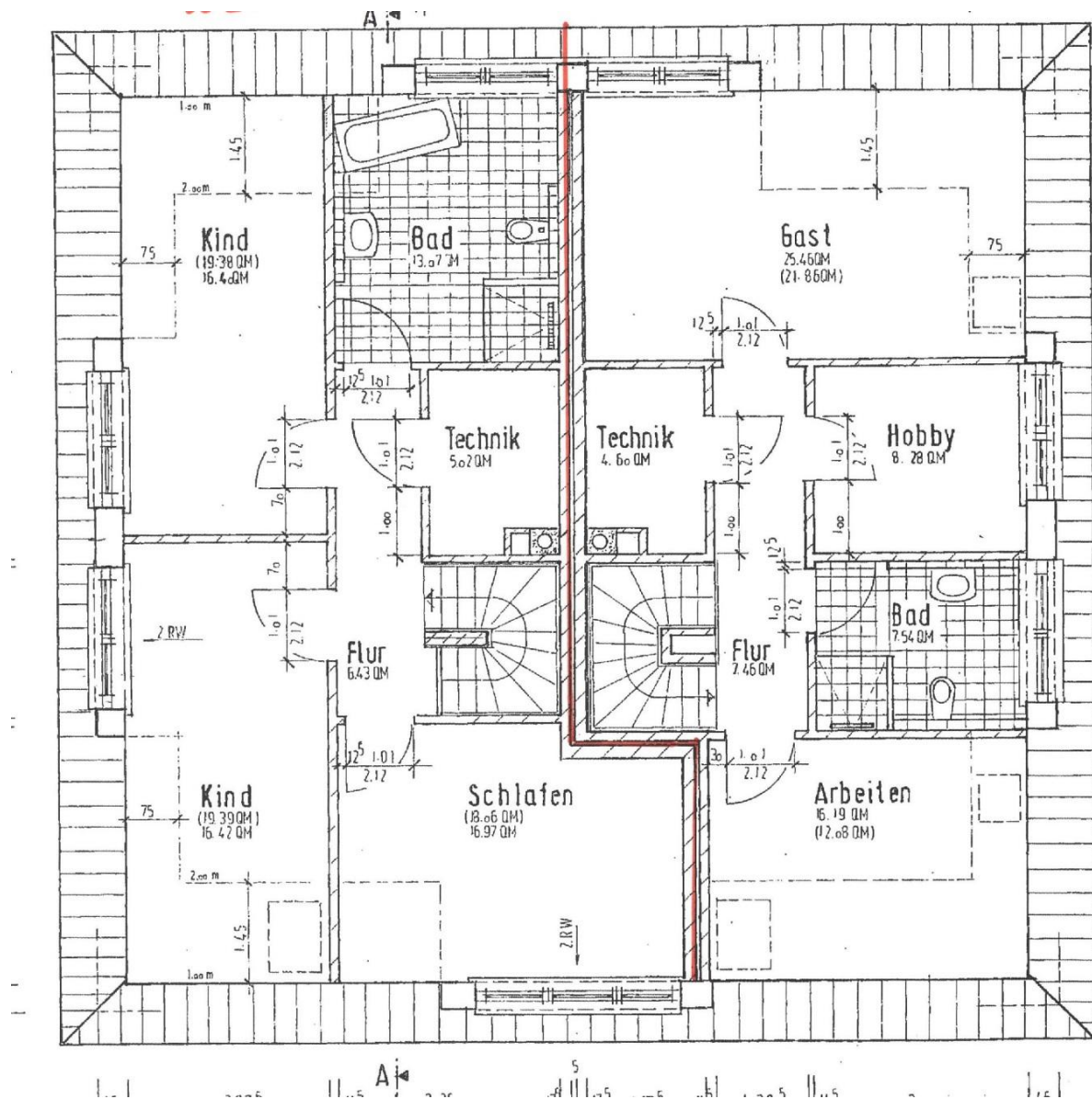
Datum 31.03.2023

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte



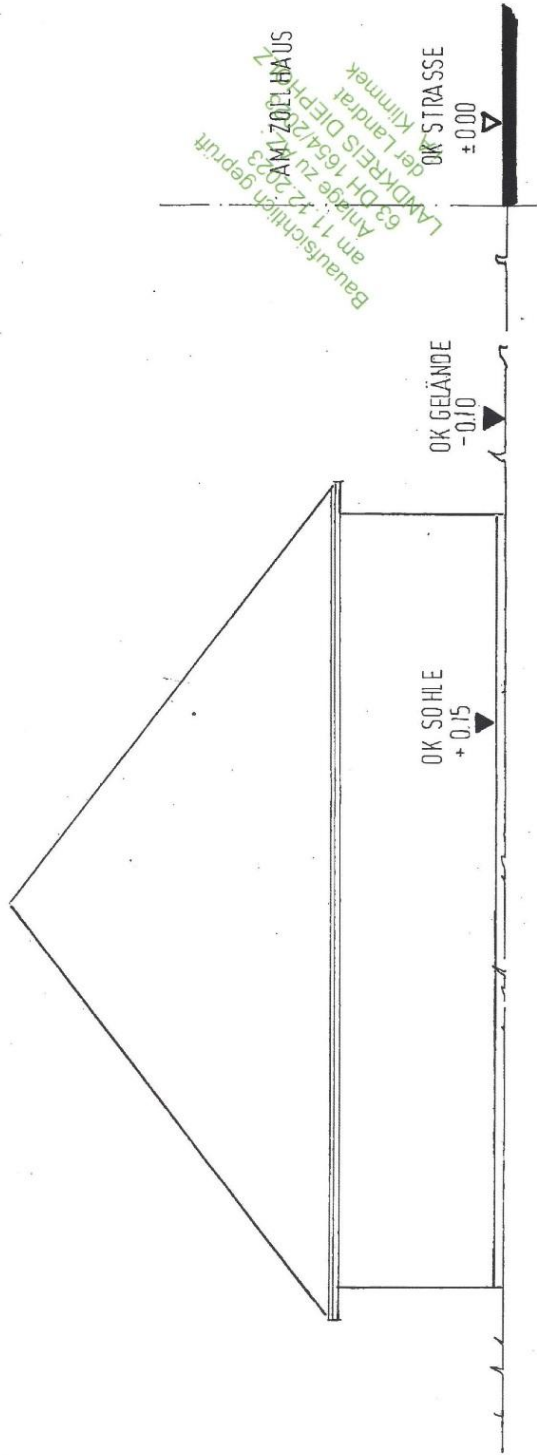
Grundriss Erdgeschoss (links Am Zollhaus 11, rechts Am Zollhaus 11 A)

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Zollhaus 11, 11A, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 23/25



Grundriss Dachgeschoss (links Am Zollhaus 11, rechts Am Zollhaus 11 A)

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Zollhaus 11, 11A, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 23/25



Baufortschrittlich geprüft
am 17.12.2023
63.DH.1654/2023
der Landrat
Klimmek
AM ZOLLHAUS

ARTHUR PETERS DIPL.-ING
ING.-BÜRO FÜR DAS BAUWESEN
WILSHAMMER STR. 5 28886 STUHR
TELEFON 04421 90250

Projekt Wohnhaus - Neubau mit 2 WE
Bauort Am Zollhaus - 27211 Bassum

Bauherr:

Plan 06

GELÄNDESCHNITT

Masstab 1:100

Datum 31.03.2023

Genehmigungsplanung

Anlage 3: Wohnflächenberechnungen

Wohnhausneubau mit 2 WE – Am Zollhaus – 27211 Bassum

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNUNG 1

Erdgeschoss

Wohnen	$6,35 \times 6,885 - 0,43 \times 0,43$	=	43,71 m ²
Diele	$1,26 \times 0,655 + 1,26 \times 4,34 + 0,79 \times 2,23$	=	8,05 m ²
WC	$2,175 \times 1,51$	=	3,28 m ²
Hwr	$3,55 \times 3,15$	=	11,18 m ²
Abstr.	$1,895 \times 2,23 \times \frac{1}{2}$	=	2,11 m ²
			68,33 m ²
		-3% Putz	2,05 m ²
			<u>66,28 m²</u>

Dachgeschoss

Schlafen	$5,01 \times 3,235 + 0,57 \times 3,26 = \underline{18,06 \text{ m}^2} - \frac{1}{2} \times 1,50 \times 1,45$	=	16,37 m ²
Kind	$2,975 \times 6,52 = \underline{19,39 \text{ m}^2} - \frac{1}{2} \times 0,75 \times 3,635 - \frac{1}{2} \times 1,45 \times 2,225$	=	16,42 m ²
Kind	$2,975 \times 6,515 = \underline{19,38 \text{ m}^2} - \frac{1}{2} \times 0,75 \times 3,635 - \frac{1}{2} \times 1,45 \times 2,225$	=	16,40 m ²
Bad	$3,26 \times 4,01 = \underline{13,07 \text{ m}^2} - \frac{1}{2} \times 0,75 \times 1,45$	=	12,52 m ²
Technik	$1,885 \times 2,76 - 0,43 \times 0,43$	=	5,02 m ²
Flur	$1,26 \times 5,105$	=	6,43 m ²
			73,76 m ²
		-3% Putz	2,21 m ²
			<u>71,55 m²</u>

	<u>Grundflächen</u>	<u>DIN-Flächen</u>
Erdgeschoss	69,53 m ²	66,28 m ²
Dachgeschoss	81,35 m ²	71,55 m ²
	<u>150,78 m²</u>	<u>127,83 m²</u>

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Am Zollhaus 11, 11A, 27211 Bassum
AG Syke, AZ: 35 K 23/25

Wohnhausneubau mit 2 WE – Am Zollhaus – 27211 Bassum

WOHNUNG 2

Erdgeschoss

Wohnen	$6,35 \times 6,885 - 0,43 \times 0,43$	=	43,71 m ²
Hwr	$3,125 \times 1,90$	=	5,94 m ²
Bad	$3,125 \times 2,885 + 1,01 \times 1,25$	=	10,28 m ²
WC	$2,00 \times 1,135$	=	2,27 m ²
Diele	$1,26 \times 6,145$	=	7,74 m ²
Schlafen	$4,535 \times 3,52$	=	15,96 m ²
Abstr.	$1,01 \times 4,20 \times \frac{1}{2}$	=	2,12 m ²
			88,02 m ²
	-3% Putz		2,65 m ²
			<u>85,38 m²</u>

Dachgeschoss

Gast	$6,35 \times 4,01 = 25,46 \text{ m}^2 - \frac{1}{2} \times 0,75 \times 2,175 - \frac{1}{2} \times 1,45 \times 3,84$	=	21,86 m ²
Bad	$3,00 \times 2,515$	=	7,54 m ²
Hobby	$3,00 \times 2,76$	=	8,28 m ²
Arbeiten	$4,60 \times 3,52 = 16,19 \text{ m}^2 - \frac{1}{2} \times 1,45 \times 4,60 - \frac{1}{2} \times 0,75 \times 2,07$	=	12,08 m ²
Technik	$1,735 \times 2,76 - 0,43 \times 0,43$	=	4,60 m ²
Flur	$1,385 \times 5,39$	=	7,46 m ²
			61,82 m ²
	-3% Putz		1,85 m ²
			<u>59,97 m²</u>

	Grundflächen	DIN-Flächen
Erdgeschoss	88,02 m ²	85,38 m ²
Dachgeschoss	69,53 m ²	59,97 m ²
	<u>157,55 m²</u>	<u>145,35 m²</u>

Bauherr

ARTHUR PETERS DIPL.-ING.
ING.-BÜRO FÜR DAS BAUWESEN
WILSHAUSER STR. 5 - 28818 STUHR
TELEFON 04221 / 3650

Planverfasser