

# INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

---

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

---

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

## Exposé



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport  
Neukruger Straße 7  
28816 Stuhr Ortsteil Heiligenrode

Grundstücksgröße: 3.053 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Hauptwohnung: ca. 336,6 m<sup>2</sup> (ohne Spitzboden)

Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 47,6 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Syke  
Hauptstraße 7  
28857 Syke

**Geschäftsnummer:** NZS 35 K 38/24

Dieses Exposé enthält mit diesem Deckblatt 3 Seiten.

## Wichtige Daten und Ergebnisse

### Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport
Lage	Neukruger Str. 7 28816 Stuhr
Auftraggeber	Amtsgericht Syke

### Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	20.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung	20.02.2025
Abschluss der Recherchen	11.06.2025

### Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	3.053 m <sup>2</sup>
Immobilienart	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 2011
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Wohnhaus mit Anbau: ca. 784,2 m <sup>2</sup>
	Garage ca. 46,6 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (DIN 283)	Erdgeschoss: ca. 204,0 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss: ca. 180,2 m <sup>2</sup>
	Gesamt: ca. 384,2 m <sup>2</sup>

### Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	430.000 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	1.795.705 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,60
Marktangepasster Sachwert (vorläufig)	1.077.423 €
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale	- 1.000 €
Wert des Zubehörs	500 €
Marktangepasster Sachwert inkl. Zub. (ger.)	1.077.000 €
Jährlicher Rohertrag	43.776 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	16,2 % vom Rohertrag
Jährlicher Reinertrag	36.704 €
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Ertragswert inkl. Zubehör (gerundet)	1.071.000 €

### Verkehrswert (inkl. Zubehör) **1.075.000 €**

Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	2.789 €/m <sup>2</sup>
Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR)	4,07 % (BAR – Bruttoanfangsrendite)
Verhältnis Verkehrswert zu Rohertrag	24,56

Gegenstand der Zwangsversteigerung ist ein 3.053 m<sup>2</sup> großes, bebautes Grundstück im Orts- teil Heiligenrode der Gemeinde Stuhr im Landkreis Diepholz in Niedersachsen. Das Grund- stück ist mit einem in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichteten Einfamili- enhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage sowie einem Carport bebaut.

Das Objekt wurde ca. 2011 errichtet. Das Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Spitzboden ausgebaut) gliedert sich in eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung. Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 336,6 m<sup>2</sup> (ohne den ausgebauten Spitzboden). Die im nördlichen Erdgeschoss gelegene Einliegerwohnung umfasst ca. 47,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche.