

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 • Tel. 04204 319 • buero@svbuero-schroeder.de

Exposé



Wertermittlungsobjekt: Wohnhaus in Fertigteilbauweise mit Garage
Seufzerberg 7
28857 Syke Ortsteil Okel

Grundstücksgröße: 1 184 m²

Wohnfläche: ca. 69 m²

Wertermittlungstichtag: 23.10.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Syke
Hauptstraße 7
28857 Syke

Geschäftsnummer: NZS 35 K 16/25

Dieses Exposé enthält mit diesem Deckblatt 3.

Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Wohnhaus in Fertigteilbauweise mit Garage
Lage	Seufzerberg 7 28857 Syke
Auftraggeber	Amtsgericht Syke

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	23.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung	23.10.2025
Abschluss der Recherchen	23.03.2026

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	1 184 m ²
Immobilienart	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 1970
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Wohnhaus: ca. 87 m ²
Wohnfläche (DIN 283)	Wohnhaus: ca. 69 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	74.600 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	117.590 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,95
Marktangepasster Sachwert (vorläufig)	111.711 €
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale	-17.000 €
Wert des Zubehörs	./.
Marktangepasster Sachwert (gerundet)	95.000 €
Vergleichswert (gerundet)	103.000 €
Verkehrswert	100.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	1.449 €/m ²
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	0,75

Gegenstand der Wertermittlung ist ein insgesamt 1 184 m² großes, bebautes Grundstück im Ortsteil Okel der Stadt Syke im Landkreis Diepholz in Niedersachsen. Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Beim eingeschossigen Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus Typ Zweithaus/Wochenendhaus „Spessart“ des Herstellers Neckermann-Streif. Auf dem Grundstück steht überwies ein kleines Schwimmbecken. Das Wohnhaus mit Garage wurde nach Aktenlage ca. 1970 errichtet.

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- a) Das Objekt wird vom Eigentümer bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut Eigentümer nicht.
- b) Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird laut Eigentümer unter der Objektadresse nicht geführt.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- d) Nach Auskunft des Landkreises Diepholz besteht kein Verdacht auf Bodenaltlasten. Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula lacrymans*), wie z. B. typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- e) Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- f) Nach Auskunft des Landkreises Diepholz bestehen für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Ein Energieausweis wurde mir auf meine Bitte nicht vorgelegt.