

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: Wohnhaus
Kirchseelter Straße 16
28816 Stuhr Ortsteil Fahrenhorst

Grundstücksgröße: 1 720 m² (966 m² + 280 m² + 474 m²)

Wohnfläche / wohnraumtypi- ca. 230 m², davon ca. 98 m² im Dachgeschoss (nach äuße-
sche Fläche: rem Erscheinungsbild wohnraumtypisch genutzt)

Wertermittlungstichtag: 02.10.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Syke
Hauptstraße 7
28857 Syke

Geschäftsnummer: NZS 35 K 10/25

Dieses Exposé enthält mit diesem Deckblatt 3 Seiten.

Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Wohnhaus
Lage	Kirchseelter Str. 16 28816 Stuhr
Auftraggeber	Amtsgericht Syke

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	02.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2025
Abschluss der Recherchen	30.01.2026

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	1 720 m ² (966 m ² + 280 m ² + 474 m ²)	
Immobilienart	Ein-/Zweifamilienhaus	
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 1972	
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Wohnhaus:	ca. 565,2 m
Wohnfläche (DIN 283) bzw. wohnraumtypisch	Erdgeschoss:	ca. 132,4 m ²
genutzte Fläche im Dachgeschoss	Dachgeschoss:	ca. 97,9 m ²
	Gesamt:	ca. 230,3 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	275.200 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	474.462 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,78
Marktangepasster Sachwert (vorläufig)	370.080 €
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale	./.
Wert des Zubehörs	300 €
Marktangepasster Sachwert inkl. Zub. (ger.)	370.000 €
Vergleichswert inklusive Zubehör (gerundet)	353.000 €
Verkehrswert (inkl. Zubehör)	355.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	1.543 €/m ²
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	0,78

Gegenstand der Wertermittlung ist ein insgesamt 1 720 m² großes, bebautes Grundstück (966 m² + 280 m² + 474 m²) im Ortsteil Fahrenhorst der Gemeinde Stuhr im Landkreis Diepholz in Niedersachsen. Das Grundstück ist mit einem in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichteten Wohnhaus mit Garage sowie einem Gartenpavillon in Holzbauweise bebaut. Das Wohnhaus wurde nach Aktenlage im Jahr 1972 fertiggestellt. Es konnte lediglich von außen besichtigt werden; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss und ist mit einem Walmdach mit Fledermausgaube, liegender SchlepPGAube sowie Dacheinschnittsbalkon ausgeführt. Das Dachgeschoss wurde 1971 formal als Bodenraum genehmigt, weist jedoch äußerlich wohnraumtypische Merkmale auf; dies wurde bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- a) Nach äußerem Eindruck wird das Objekt von der Wohnungsberechtigten bewohnt. Hinweise auf das Bestehen von Miet- oder Pachtverhältnissen liegen nicht vor. Die Eigentümerin war beim Ortstermin nicht anwesend und konnte hierzu nicht befragt werden.
- b) Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt wird, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt; die Eigentümerin war beim Ortstermin nicht anwesend und konnte nicht befragt werden.
- 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 der Gemeinde Stuhr bestehen für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Ein Energieausweis wurde mir auf meine schriftliche Bitte nicht vorgelegt.