

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück
Clemenswerth 11, 28309 Bremen – Hemelingen



Foto 1: Hauseingang



Foto 2: Fußweg und Reihemittelhaus

zum Stichtag 16.12.2023

wurde für das Bewertungsobjekt der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit:

Volleigentum an dem mit einem Reihemittelhaus bebauten Grundstück Vorstadt R, Flur 249, Flurstück 14/13	89.000,- EUR
1/14 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Nebengebäuden bebauten Grundstück Vorstadt R, Flur 249, Flurstück 14/6	1.500,- EUR
1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Vorstadt R, Flur 249, Flurstück 14/11 (Erschließungsanlage)	280,- EUR
1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Vorstadt R, Flur 249, Flurstück 14/16 (Erschließungsanlage)	280,- EUR

Objektbeschreibung

- Vorbemerkung: **Im Rahmen der Besichtigung waren das Reihenmittelhaus und die Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum nicht zugänglich. Die Baubeschreibung stützt sich deshalb im Wesentlichen auf die äußere Inaugenscheinnahme sowie die aus Bau- und Grundakte ersichtlichen Ausstattungsmerkmale.**
- Die Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die sich hieraus ergebenden Unsicherheiten/Risiken umfassen in erster Linie die Ausstattungsqualität und den Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand, erstrecken sich aber auch auf den Grundriss sowie die Größe der Wohnfläche.**
- Lage: Innerhalb des Bremer Stadtgebietes liegt das Objekt im Stadtbezirk Ost, im Stadtteil Hemelingen, dort innerhalb des gleichnamigen Ortsteiles.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich innerhalb des Ortsteiles in vergleichsweise zentraler Lage.
Die Bremer Innenstadt (Marktplatz) liegt ca. 7 km nordwestlich.
Insgesamt liegt das Objekt in einer eher einfachen Wohnlage im östlichen Bremer Stadtgebiet.
- Grundstück: Die Größe des Hausgrundstücks beträgt 152 m². Die anteiligen Miteigentumsanteile an Nebenflächen summieren sich auf rd. 39 m².
Die Erschließung erfolgt über die Straße „Clemenswerth“ und von ihr abgehende Fußwege.
- Bebauung: Zum Stichtag eigengenutztes, nicht unterkellertes Reihenmittelhaus mit flachgeneigtem Dach. Im Objekt befindet sich eine einzelne Wohneinheit mit ca. 91 m² Wohnfläche.
Baujahr ca. 1957
Erdgeschoss:
Diele, WC, Abstellraum, Essküche, Wohnraum
Obergeschoss:
Flur, Bad/WC, Schlafzimmer, Abstellraum, 2 Kinderzimmer
Letzte umfassende Modernisierung ca. 1970.
Gebäudehülle: überwiegend einfacher Ausstattungsstandard mit nicht zeitgemäßer Wärmedämmung. Fernwärmeanschluss vermutet. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Innenausbau: überwiegend einfacher Ausstattungsstandard vermutet
- Zustand: Nach äußerer Inaugenscheinnahme stark unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand, Garten verwildert, Fassaden überwuchert und instandsetzungsbedürftig
- Stellplatz: Keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Parkmöglichkeiten bestehen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld