

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Bremen
Abt. für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ostertorstraße 25-31
28195 Bremen

26 K 14/22

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39
Fax: (0421) 34 16 38
Email: info@sv-jschmid.de
Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 12.01.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über das mit einer
Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 28307 Bremen, Eggestraße 9



Vorderansicht



Rückwärtige Ansicht

Gebäudebeschreibung: Eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.
Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.11.2022 ermittelt mit rd.

161.000,00 €

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Hemelingen/Arbergen</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 447 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1950 (nach sachverständiger Schätzung)</p> <p><u>Modernisierungen:</u> 1988: Erneuerung der Dacheindeckung 1996: Erneuerung der Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)</p> <p>Weitere Ausstattungsmerkmale: In der Küche befindet sich eine Gastherme; Holztürzargen und Türblätter inklusive Hauseingangstür; Duschbad mit tiefhängendem Spülkasten; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Außenrollläden an allen Fenstern (außer dem Dachflächenfenster) und der Terrassentür.</p> <p>Die Ausstattungen stammen augenscheinlich aus den 1980/1990er Jahren.</p> <p><u>Eingangstür:</u> Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten. Der Hauseingang befindet sich an der Gebäuderückseite und ist großflächig durch eine Wellplex-Bedachung geschützt und mit Beleuchtung ausgestattet.</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Betontreppe mit Teppichbekleidung, Holzhandlauf (Geländer fehlt)</p> <p><u>Heizung:</u> Gastherme (in der Küche), Baujahr augenscheinlich aus den 1980/90er Jahren. Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen.</p> <p><u>Warmwasser:</u> Über elektrische Durchlauferhitzer</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit einer straßenseitigen Gaube; Dachsteineindeckung (Beton); Dachflächen sind gedämmt; Dachrinnen/Regenfallrohre aus Zinkblech Erneuerung der Dacheindeckung ca. 1988</p>	<p><u>Wohnfläche:</u> 71,00 m² - Siehe nächste Seite -</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung, inklusive der Terrassentür mit Außenrollläden; ein Holz-Dachflächenfenster im DG ein einfach verglastes Holzfenster im Abstellraum.</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Holztürzargen und Holztüren, einfache Beschläge</p> <p><u>Wände:</u> Glatter Putz mit Farbanstrich oder Tapetenbekleidungen; das Badezimmer ist gefliest; Küche mit Fliesenspiegel</p> <p><u>Decken:</u> Überwiegend Holzpaneelbekleidungen, im Wohnzimmer Raufasertapeten mit Farbanstrich. Der Wintergarten ist mit Plexiglas bedacht.</p> <p><u>Böden:</u> Das Erdgeschoss ist überwiegend gefliest, im Wohnzimmer sowie im Dachgeschoss Teppichbodenbeläge. Im Wintergarten befinden sich Betonplatten.</p> <p><u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Duschbad mit Fenster:</u> Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Duschwanne, Waschbecken, Sanitärfarben beige und weiß, Flachheizkörper mit Thermostatventil, deckenhoch beige gefliest, beigefarbene Bodenfliesen, elektrischer Durchlauferhitzer. Die Ausstattung des Duschbads stammt augenscheinlich aus den 1970/80er Jahren. Im Abstellraum (ehemaliges Gäste-WC) befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.</p> <p><u>Besondere Bauteile:</u> In einfacher Bauweise umschlossene und überdachte Außenterrasse (Wintergarten). Halbhohe Mauerwerk zum Eingangsbereich, des Weiteren mit einfachen Fensterelementen geschlossen. Die Überdachung ist aus gewelltem Plexiglas-Material, welches von unten mit Styroporplatten gedämmt wurde.</p>
--	--

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss (lichte Höhe: 2,43 m):

Windfang:	1,09 m ²	
Abstellraum:	1,02 m ²	
Flur:	4,87 m ²	
Küche:	8,97 m ²	
Wintergarten (1/2 x 13,89 m ²):	6,95 m ²	- überdachte, dreiseitig umschlossene Terrasse -
Duschbad:	5,74 m ²	
Wohnzimmer:	<u>20,20 m²</u>	
Wohnfläche:	48,84 m ²	

Dachgeschoss (lichte Höhe: 2,34 m):

Flur:	1,26 m ²	
Schlafzimmer:	13,55 m ²	
Kinderzimmer:	<u>7,53 m²</u>	
Wohnfläche:	22,34 m ²	

Zusammenstellung:

Wohnfläche gesamt:	71,18 m ² Wfl.
Wohnfläche gerundet:	71,00 m² Wfl.

Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsstau

Auf Nachfolgendes wird hingewiesen:

- Eine Räumung und Säuberung ist erforderlich.
- Die Modernisierung des Innenausbaus (Oberbeläge von Wänden, Decken und Fußböden) ist erforderlich.
- Die Modernisierung der Leitungssysteme ist in großen Teilen erforderlich.
- Die Heizungsanlage ist zu modernisieren.
- Das Badezimmer ist überaltert.
- Der Schornstein weist starke Versottung auf.
- In der Abseite (Anschlussraum) sind Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich der Wand mit der Wasseruhr vorhanden.
- Heizungsrohre verlaufen teilweise auf Putz.
- Das Treppengeländer fehlt.
- Die Dämmung der Dachflächen/obersten Geschosdecke ist nach Gebäudeenergiegesetz zu überprüfen und ggfls. zu überarbeiten.
- Die Terrassenüberdachung ist schadhaft.

Anlage 1: Flurkarte

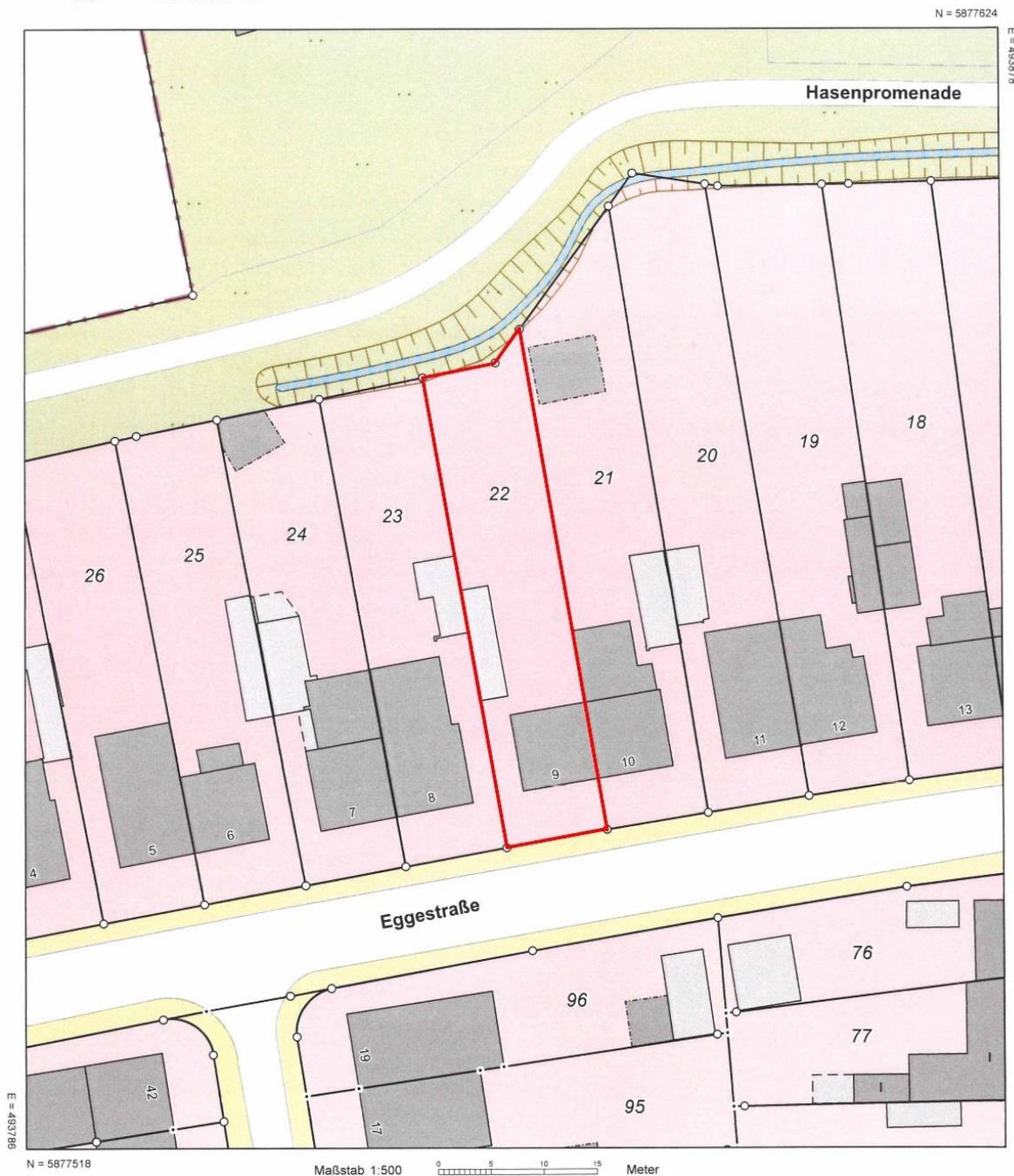


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 259
Flur: 259
Flurstück: 22

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 29.09.2022



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 22236290

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 5. Juli 2011 und 13. Dezember 2011 (Brem.GBl. 2012 S. 24) nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.