

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 32/22

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, 22.05.2023

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 28355 Bremen, Rütenhöfe 13



Vorderansicht



Blick Richtung Garten/Rockwinkeler
Heerstraße

Gebäudebeschreibung:

Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.03.2023 ermittelt mit rd.

991.000,00 €

Anmerkung:

Dem Sachverständigen wurde das Betreten des Grundstücks nicht gestattet, so dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung wird somit auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie nach Aktenlage erstellt.

<p><u>Stadtteil:</u> Oberneuland</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.244 m²</p> <p><u>Baujahr:</u> 1955 (gemäß Bauakte) 2008 erfolgte eine Kernsanierung mit rückwärtiger Gebäudeerweiterung.</p> <p><u>Modernisierung:</u> Da das Gebäude 2008 kernsaniert wurde, wird unterstellt, dass die Ausstattungsmerkmale dem Jahr 2008 entsprechen.</p> <p><u>Hauseingangsbereich:</u> Mondäner Eingangsbereich mit einem Dachüberstand, gestützt von zwei Säulen; oberhalb abgerundete, zweiflügelige Eingangstür ohne Glasausschnitt.</p> <p><u>Treppen:</u> Geschosstreppe: Massivholztreppe Spitzboden: Dachtreppe</p> <p><u>Dach:</u> Holz-Pfettendach; Walmdach in Kombination mit einem Krüppelwalmdach; Spitzdacherker über dem Eingang und Walmdachgauben auf drei Dachseiten. Dachpfanneneindeckung (schwarz); Holz-Drempel: Dämmung bis 20 cm; Dacherneuerung: 2008</p> <p><u>Besondere Bauteile:</u> Eingangsüberdachung: Auf Säulen gestützte Betonplatte (Balkon).</p> <p>Balkone: An der Eingangsseite sowie an der südwestlichen Gebäudeseite befinden sich Balkone im Dachgeschoss.</p> <p>Erker und Gauben: Im Dachgeschoss befinden sich mehrere Walmdachgauben und über dem Eingangsbereich ein Spitzdacherker.</p>	<p><u>Wohnflächenberechnung:</u> Erdgeschoss: 135,97 m² Dachgeschoss: <u>111,28 m²</u> Wohnfläche gesamt: 247,25 m² Wfl.</p> <p>-siehe nächste Seite-</p> <p><u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigung durch Verbundpflasterung, rückwärtig Rasenflächen, Baum- und Strauchwerk und ein Gartenhaus in Holzbauweise.</p> <p>Einfriedung in Teilbereichen durch Holzschutzelemente und niedrigen grauen Zaunelementen zur Straße Rütenhöfe mit Tür und zweiflügeligem Einfahrtstor.</p> <p><u>Garage:</u> Direkt an das Wohnhaus angebaut wurde ein Garagengebäude, welches rückwärtig durch zwei Abstellräume erweitert wurde.</p> <p>Baujahr: Eine bereits vorhandene Garage aus dem Baujahr 1961 wurde 2008 bis an das Haupthaus verbreitert und rückwärtig erweitert.</p> <p>Außenmaße: 5,60 m x 14,26 m – ca. 1,00 m²: 78,86 m²</p> <p>Nutzflächen: Garage: 28,40 m² Abstellraum I: 15,89 m² Abstellraum II: <u>21,85 m²</u> Nutzfläche gesamt: 66,14 m²</p> <p>Dach: Flachgeneigtes Walmdach mit Pfanneneindeckung (entsprechend dem Haupthaus)</p> <p>Tor: Sektionaltor</p>
--	--

Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Diele/Treppenhaus, Kinderzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche.

Wohnfläche: 135,97 m²

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Hobbyraum, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

Wohnfläche: 111,28 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche gesamt: 247,25 m² Wfl.

Die Wohnfläche beträgt gerundet: 247,00 m² Wfl.

Anmerkung:

Die Wohn- und Nutzflächen und die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden einer Flächenberechnung aus der Bauakte entnommen.

Anlage 1: Flurkarte

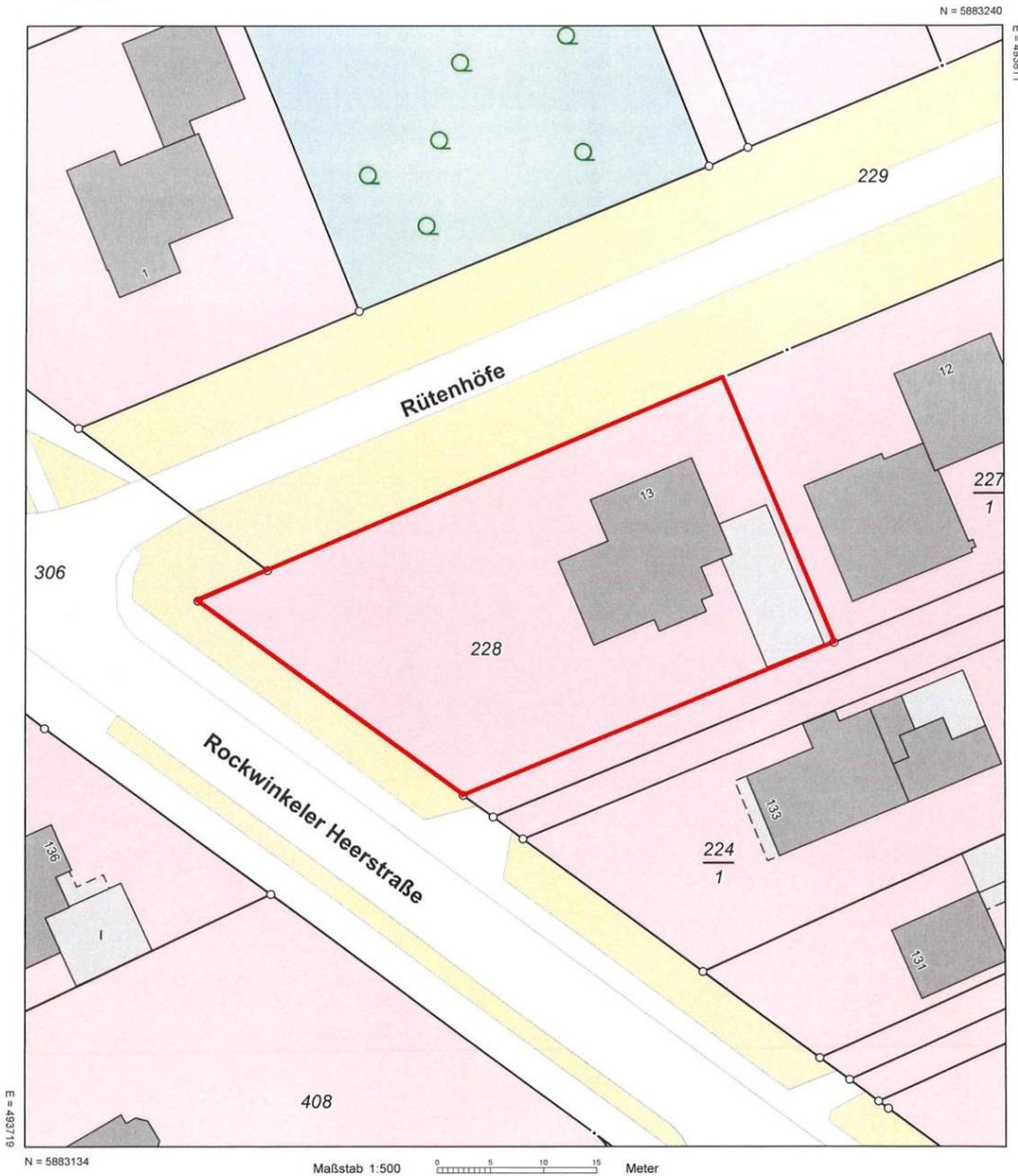


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 293
Flur: 293
Flurstück: 228

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 30.11.2022



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

Bereitgestellt durch:
Landesamt Geoinformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 22237457

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.

Anlage 2: Grundrisse

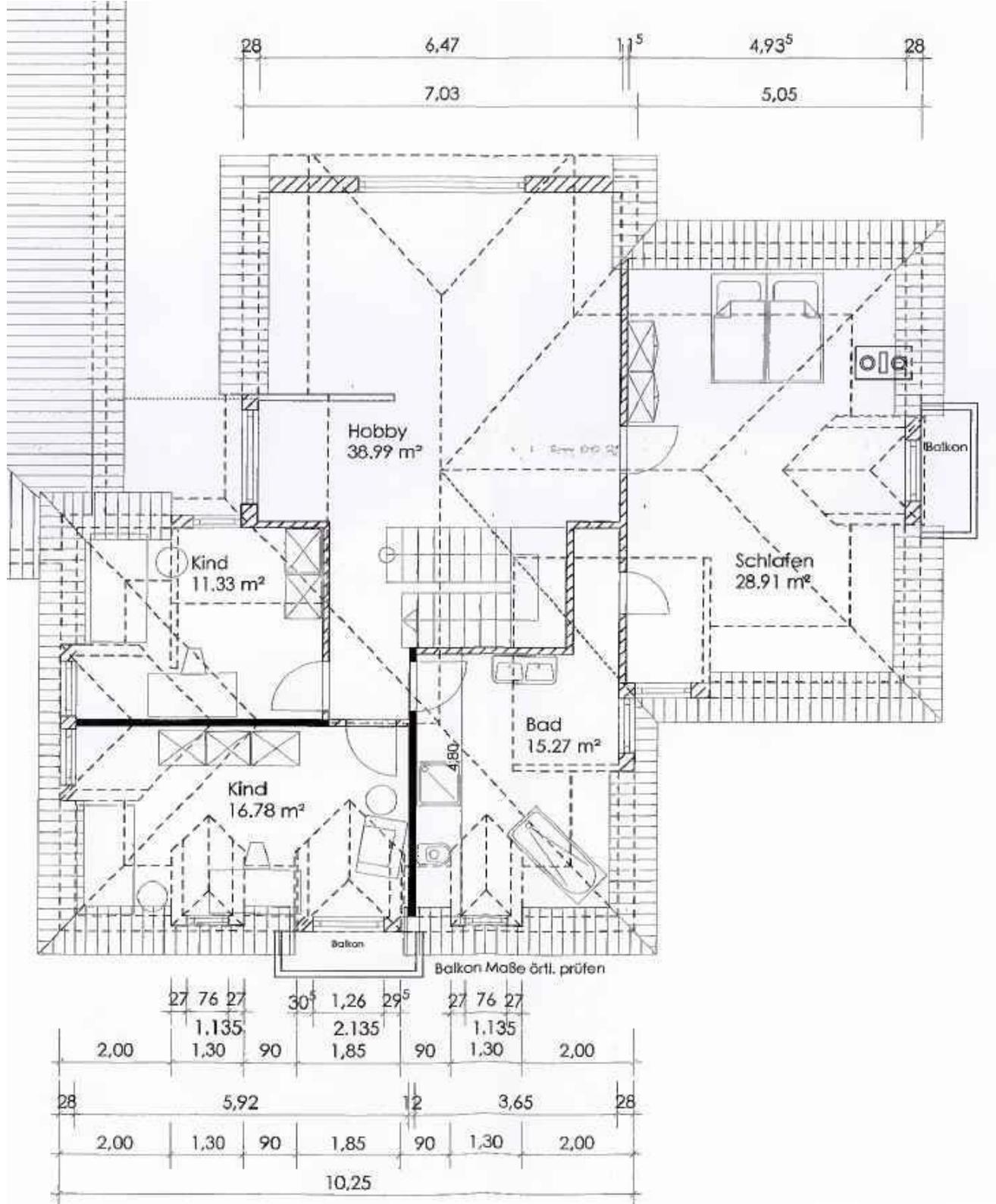
Seite 1 von 4



Erdgeschoss

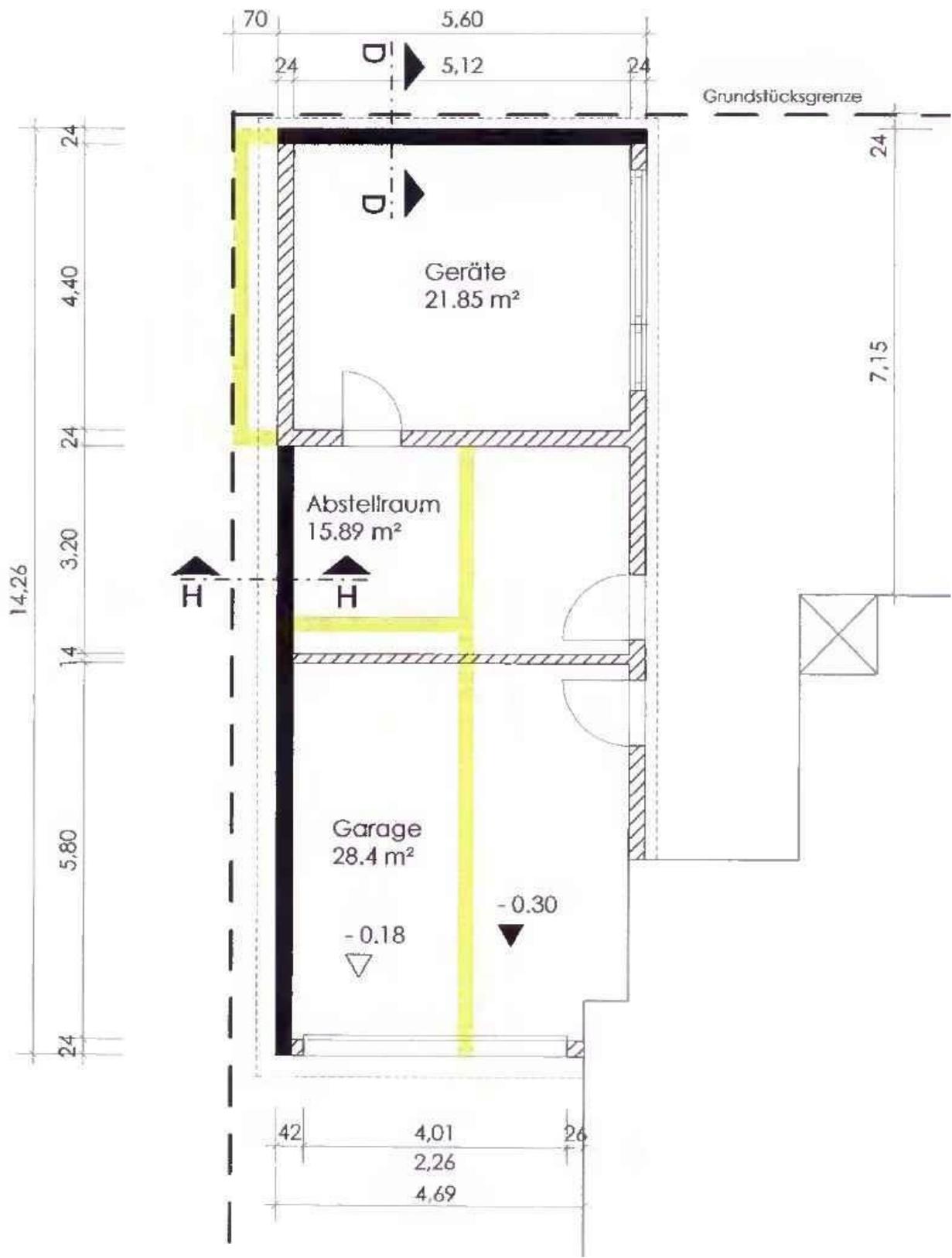
Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 4



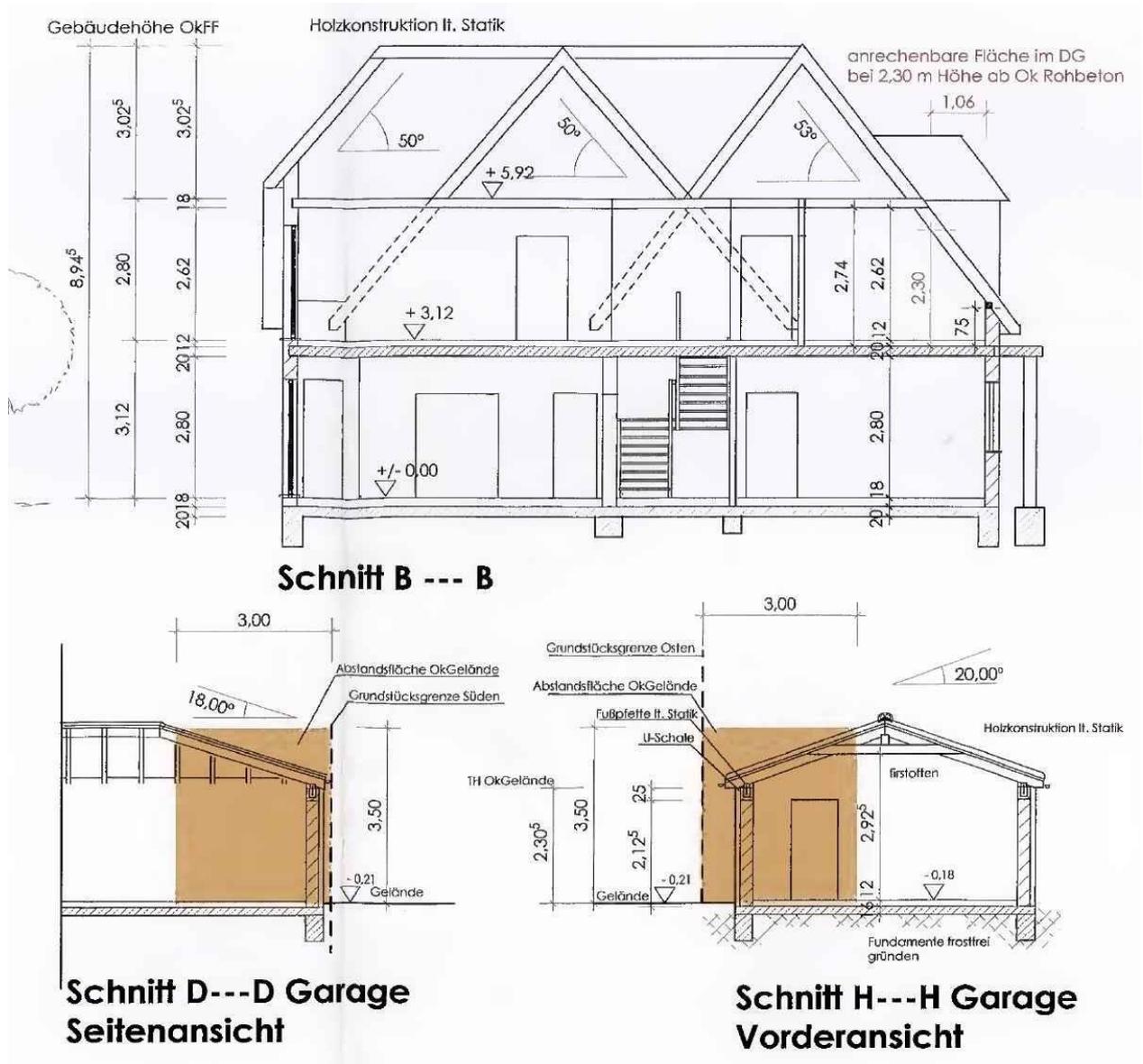
Dachgeschoss

Anlage 2: Grundrisse
Seite 3 von 4



Grundriss Garage und Abstellraum

Anlage 2: Grundrisse
 Seite 4 von 4



Schnittzeichnungen