

Jörg Schmid

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

Amtsgericht Bremen
- Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen-
Ostertorstraße 25-31
28195 Bremen

26 K 40/24

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, 30.04.2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über den im Wohnungsgrundbuch von Vorstadt R 36, Blatt 1519 eingetragenen **4.265/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 28237 Bremen, Moorstraße 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, belegen im Erd- und Kellergeschoss**



Gebäudebeschreibung:

Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
22.04.2025 ermittelt mit rd.

216.000,00 €

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Gröpelingen/Lindenhof <u>Mietverhältnisse:</u> Vermietet (Nettokaltmiete: 1.050,00 €/Monat (nach Auskunft der Mieterin; Mietvertrag liegt nicht vor) <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Grundstücksgröße:</u> 158 m² <u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut, welches in drei Wohnungseigentume aufgeteilt wurde. Im Kellergeschoss befinden sich 3 Kellerräume (zu jedem Sondereigentum gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss) sowie ein Fahrradkeller <u>Baujahr:</u> 1910 (gem. Bauakte) <u>Modernisierungen:</u> Gemäß Bauakte wurde die straßenseitige Fassade des Mehrfamilienhauses mit dem Ursprungsbaujahr 1910 1975 geändert (verklinkert). Des Weiteren wurde das Dachgeschoss im Jahr 1987 ausgebaut. Im Jahr 1993 erfolgte die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in drei Wohnungen nach dem WEG. <u>Dach:</u> Satteldach <u>Heizung:</u> Gastherme/ Warmwasserspeicher <u>Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum</u> • Für die rechte Giebelaußenwand ist ein Farbanstrich erforderlich. • Die Wohnungseingangstüren sind von sehr einfacher Bauweise • Die Türöffner-/Gegensprechanlage ist nach Auskunft der Mieterin defekt. <u>Lage im Gebäude:</u> Erd- und Kellergeschoss <u>Miteigentumsanteil WE 1:</u> 4.265/10.000 <u>Wohnfläche:</u> rd. 98 m² - siehe nächste Seite <u>Einzelkellerraum:</u> vorhanden <u>Warmwassererzeugung:</u> über die Heizung	<u>Fenster:</u> Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Außenjalousien <u>Wände:</u> Überwiegend verputzt, mit Raufasertapeten versehen und gestrichen; die Sanitärräume sind $\frac{3}{4}$ hoch gefliest; Fliesenspiegel in der Küche <u>Böden:</u> Überwiegend Fliesen- und Laminat-Bodenbeläge, Dielen auf dem Balkon <u>Sanitäre Installationen/Badezimmer:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Innenliegendes Gäste-WC mit Hänge-WC (weiß) und eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken (weiß) mit Warm- und Kaltwasser, $\frac{3}{4}$ hoch hell gefliest mit farbiger Dekorleiste und diagonal verlegten terracottafarbenen Bodenfliesen. Über den Wandfliesen befinden sich Stockflecken <u>Kellergeschoss:</u> Duschbad mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, alle Sanitärobjekte weiß; deckenhoch weiß gefliest, anthrazitfarbene Bodenfliesen, beheizbarer Handtuchhalter und Sauna sowie Waschmaschinen-Anschluss. Das Badezimmer befindet sich in guter Ausstattung und Qualität. <u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Informationen über die Beauftragung einer Hausverwaltung, Hausgeld oder eine Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor. <u>Bauschäden und Baumängel:</u> • Erhöhter Instandhaltungsstau bezüglich sämtlicher Wandbekleidungen, der Türen und Türzargen. • Die Fenster sind überaltert. • Die Fenstergriffe sind zum Teil defekt. • Im Gäste-WC befinden sich im Bereich über den Wandfliesen bis zur Decke Stockflecken. • In den rückwärtig belegenen Kinderzimmern im Keller- und Erdgeschoss bestehen Stockflecken/Schimmelpilzbildungen an den Wänden. • Nach Auskunft der Mieterin ist die Klingelanlage/der elektrische Türöffner defekt. • Nach Auskunft der Mieterin gibt es Probleme mit der Elektrik.
--	--

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

Kinderzimmer	13,02 m ²
Bad	6,24 m ²
Hauswirtschaftsraum	11,45 m ²

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	17,50 m ²
Schlafzimmer	14,67 m ²
Kinderzimmer	13,02 m ²
Küche	11,85 m ²
Flur	4,08 m ²
Bad	3,36 m ²
	95,19 m ²
./. 3 % Putzabzug	2,86 m ²
	92,33 m ²

Balkon (10,97 m ²), hiervon 50 % (gem. Aufmaß)	5,49 m ²
	97,82 m ²

Wohnfläche gerundet **98,00 m²**

Kellerraum Nr. 1 7,35 m² Nfl.

Anlage 1: Flurkarte

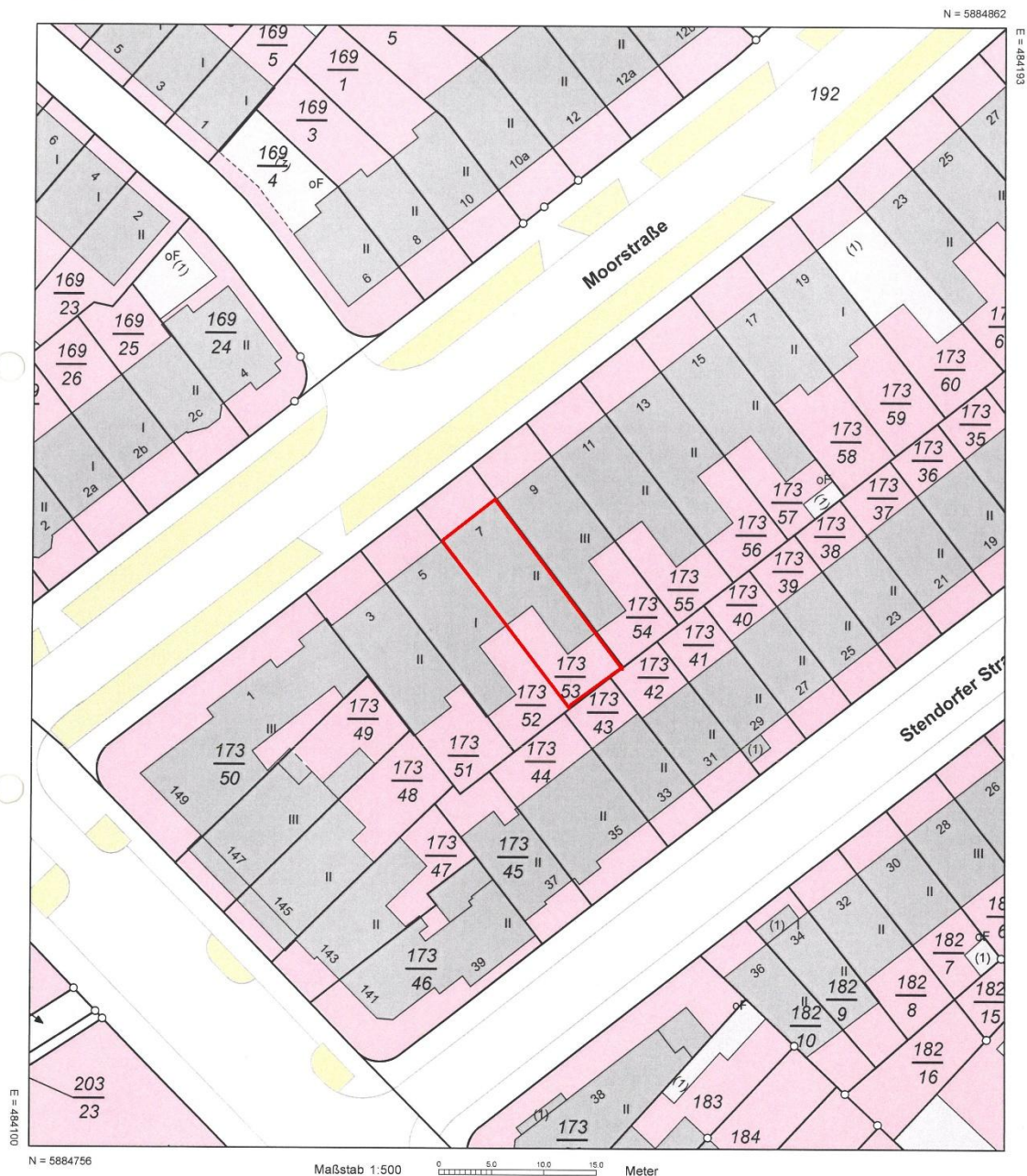


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 36
Flur: 36
Flurstück: 173/53

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 03.12.2024



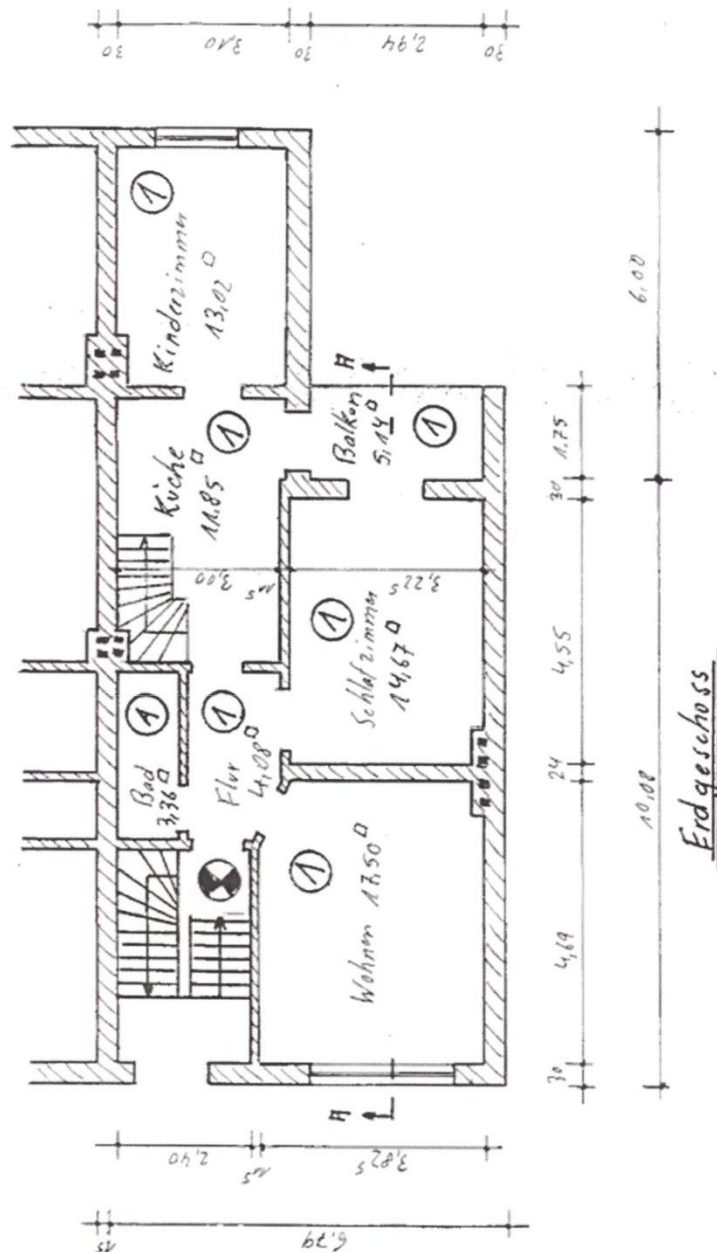
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 24236254

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 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2: Aufteilungspläne

Seite 1 von 2



Erdgeschoss

