

Maximilian M. Geßner

Zertifizierter Diplom-Sachverständiger für Immobilienbewertung und Wohnflächenberechnung (EUCert CYF auf Grundlage der DIN EN ISO / IEC 17024)

Gutachter für die Verkehrswertermittlung von Standardimmobilien mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation (PersCert TÜV)



Immobilienberatung Bremen GmbH

Leher Heerstraße 71, 28359 Bremen

Tel: 0421 - 69506666

www.immobilienberatung-bremen.de

Kurzexposé

zum Verkehrswertgutachten MG-2025.11.26.001 über das Grundstück



Einfamilien-Reihenhaus

Oslebshauser Heerstraße 64 in 28239 Bremen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13.06.2025 ermittelt mit:

207.000,00 €

Verkehrswertgutachten für das Amtsgericht Bremen - Geschäftsnummer – 26 K 50-51/25

Kurzexposé mit einem Umfang von vier Seiten.

Grundbuch

Amtsgericht Bremen, Bezirk Vorstadt R 32, Blatt 190

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Vorstadt R	32	3/12	Oslebshauser Heerstraße 64, Gebäude- und Freifläche - Wohnen	396 m²
3 / zu 1	Vorstadt R	32	3/21	1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gebäude- und Freifläche Oslebshauser Heerstraße	282 m²

Objekttyp / Daten

Zweigeschossiges Reihemittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, sowie Kellergeschoss.

Das Objekt weist folgende Raum- und Geschossaufteilung auf:

Erdgeschoss: Windfang, WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur sowie eine Terrasse.

Obergeschoss: Flur, Badezimmer, drei Schlafzimmer sowie ein Balkon.

Dachgeschoss: kleiner Flur und zwei weitere Schlafzimmer.

Kellergeschoss: ein Badezimmer, zwei Kellerräume (einer davon mit Öltanks), eine Waschküche sowie ein Flur.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand. Die Fassade wurde nachträglich verkleinert und im hinteren Bereich zusätzlich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Brennwerttherme; das genaue Baujahr der Heizungsanlage lässt sich jedoch nicht nachvollziehen. Die Elektrik wurde in Teilbereichen erneuert. Zudem wurden einzelne Fenster sowie Bereiche der Badezimmer, Fußböden, Decken und Wandflächen modernisiert. Die Ausstattung der Immobilie ist insgesamt dem mittleren Standard zuzuordnen.

Das Dachgeschoss der Immobilie wurde nachträglich ausgebaut; eine entsprechende Baugenehmigung ist in der Bauakte nicht vorhanden. Im Badezimmer des Kellergeschosses besteht zudem eine ausgeprägte Feuchtigkeits- und Schimmelproblematik, auch dieses Bad wurde nachträglich hergestellt. Darüber hinaus finden sich im Objekt vereinzelt Schäden und Mängel, die den Umfang einer üblichen ordnungsgemäßen Instandhaltung überschreiten.

Baujahr Wohngebäude ca. 1922

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bis 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2 sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2025

Angesetzte Restnutzungsdauer RND 29 Jahre.

Geschoss	Wohnfläche*	Nutzfläche	BGF
Erdgeschoss	55,34 m ²	-	67,70 m ²
Obergeschoss	51,07 m ²	-	67,70 m ²
Dachgeschoss	34,04 m ²	-	67,70 m ²
Kellergeschoss	4,00 m ²	53,60 m ²	67,70 m ²
Summe	144,45 m ²	53,60 m ²	270,80 m ²

* vermietbare Wohnfläche nach WoFIV, geschätzt

Lage

Stadtteil Gröpelingen / Ortsteil Oslebshausen, Entfernung zum Stadtzentrum Bremen ca. 6–7 km.

Verkehrsanbindung

gut; der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnhaltstellen in fußläufiger Entfernung erreichbar, die nächste Haltestelle liegt ca. 300–400 m vom Objekt entfernt. Der Bremer Hauptbahnhof befindet sich in einer Entfernung von rund 6–7 km.

Nutzer-/ Mietverhältnisse

Das Objekt in der Oslebshauser Heerstraße 64 wird derzeit wohnwirtschaftlich genutzt. Nach den vorliegenden Informationen ist von einer Selbstnutzung durch die Parteien auszugehen.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	86.883,94 €
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert*, gerundet	219.000,00 €
Vorläufiger indirekter Vergleichswert*, gerundet	222.000,00 €

* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Ertragswerts, des Vergleichswerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 207.000,00 geschätzt.

Verkehrswert zum Stichtag 13.06.2025: € 207.000,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten MG-2025.11.26.001 wird Bezug genommen.

Bilder



Hintere Hausansicht



Gartenansicht