

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über das

Wohnungseigentum Nr. 58

am Grundstück

Homfelder Straße 12-54 (gerade Nrn.), 28325 Bremen – Ellenerbrok-Schevemoor



Foto 1: Ansicht Vorderseite



Foto 2: Ansicht Rückseite



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Garage

Zum Stichtag 08.04.2023 wurde für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit:

69/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Vorstadt R, Flur 286, Flurstück 99/24
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 58
bezeichneten Wohnung in der Hausnummer 30, im 1. Obergeschoss rechts, inkl.
Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Garage

134.000,- EUR

Objektbeschreibung

- Lage:** Innerhalb des Bremer Stadtgebietes liegt das Objekt im Stadtbezirk Ost, im Stadtteil Osterholz und dort innerhalb des Ortsteiles Ellenerbrok-Schevemoor.
Das Bewertungsobjekt selbst liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles in einem wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld. Die Straßenbahnlinie 1/1S der BSAG verläuft unmittelbar nördlich des Grundstücks.
Die Bremer Innenstadt (Marktplatz) liegt ca. 9 km westlich.
Insgesamt liegt das Objekt in einer einfachen Wohnlage im östlichen Bremer Stadtgebiet.
Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in der Hausnummer 30.
- Grundstück und Gebäude:** Das Grundstück ist mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 132 Wohneinheiten (Wohnungseigentum) und 42 Garagen bebaut.
Das Gebäude mit der Hausnummer 30 ist voll unterkellert und 3-geschossig mit flachgeneigtem Dach. Die Grundstücksgröße beträgt 23.088 m².
Ursprüngliches Baujahr ca. 1971, durchschnittlicher Instandhaltungszustand.
- Wohnung:** Zum Stichtag eigengenutzte/unvermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia mit ca. 76 m² Wohnfläche; zzgl. Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Garage.
Flur, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Zimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Loggia
überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard im Bereich der Wohnung, letzte Modernisierung ca. 2003 (Bad/WC), danach Bodenbeläge, teilweise ab ca. 2017
gasbefeuerte Zentralheizung (gem. Energieausweis); isolierverglaste Fenster, auf der Westseite mit Rollläden; Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschbecken (erneuerungsbedürftig); Bad/WC und Küche gefliest, sonst Laminat/Vinyl.
Es liegt ein verbrauchsbasierter Energieausweis vom 25.07.2018 vor. Dieser spiegelt den Zustand zum Wertermittlungsstichtag wider und weist für die Hausnummern 28 bis 32 in der Gesamtbetrachtung einen durchschnittlichen Energieverbrauchskennwert von rd. 169 kWh pro m² und Jahr aus (inkl. des Energieverbrauchs für Warmwasser).
Die Höhe des Hausgeldes im Wirtschaftsjahr 2023 beträgt gemäß des vorliegenden Wirtschaftsplanes 301,- EUR monatlich. Hierin sind rd. 164,- EUR als Abschlag für die Heizkosten sowie rd. 47,- EUR als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten.
- Garage (Sondernutzungsrecht):** Stahlbeton-Fertigarage mit Schwingtor in einer Garagenzeile auf dem Grundstück. Die Nutzfläche beträgt ca. 15,5 m², bei einer lichten Breite von rd. 2,45 und einer lichten Länge von rd. 5,48 m.