

Christian Rupprecht



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Bremen
Abt. für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Ostertorstr. 25-31
28195 Bremen

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 12.08.2024
Az.: 6421/2024

Kurzexposé

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **28215 Bremen, Goesselstr. 24**



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 mit rd.

290.000 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Goesselstr. 24 28215 Bremen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vorstadt R 5, Blatt 2792, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vorstadt R, Flur 5, Flurstück 1406, zu bewertende Fläche 158,5 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein und Aktenlage. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte und daher auch mögliche Schäden oder Sanierungsbedarf nicht bekannt sind wird ein Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und teilweise vermietet

1.4 Mehrfamilienwohnhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, vermutlich 4 Wohneinheiten (lt. Klingelschilder) dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakte) danach keine weiteren Eintragungen in der Bauakte
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 258 m ² , Vgl. Anlage 5 Grundrisse; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 382 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

1.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton gemäß Bauunterlagen

Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

1.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Dachgauben gemäß Bauunterlagen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Soweit von außen erkennbar!

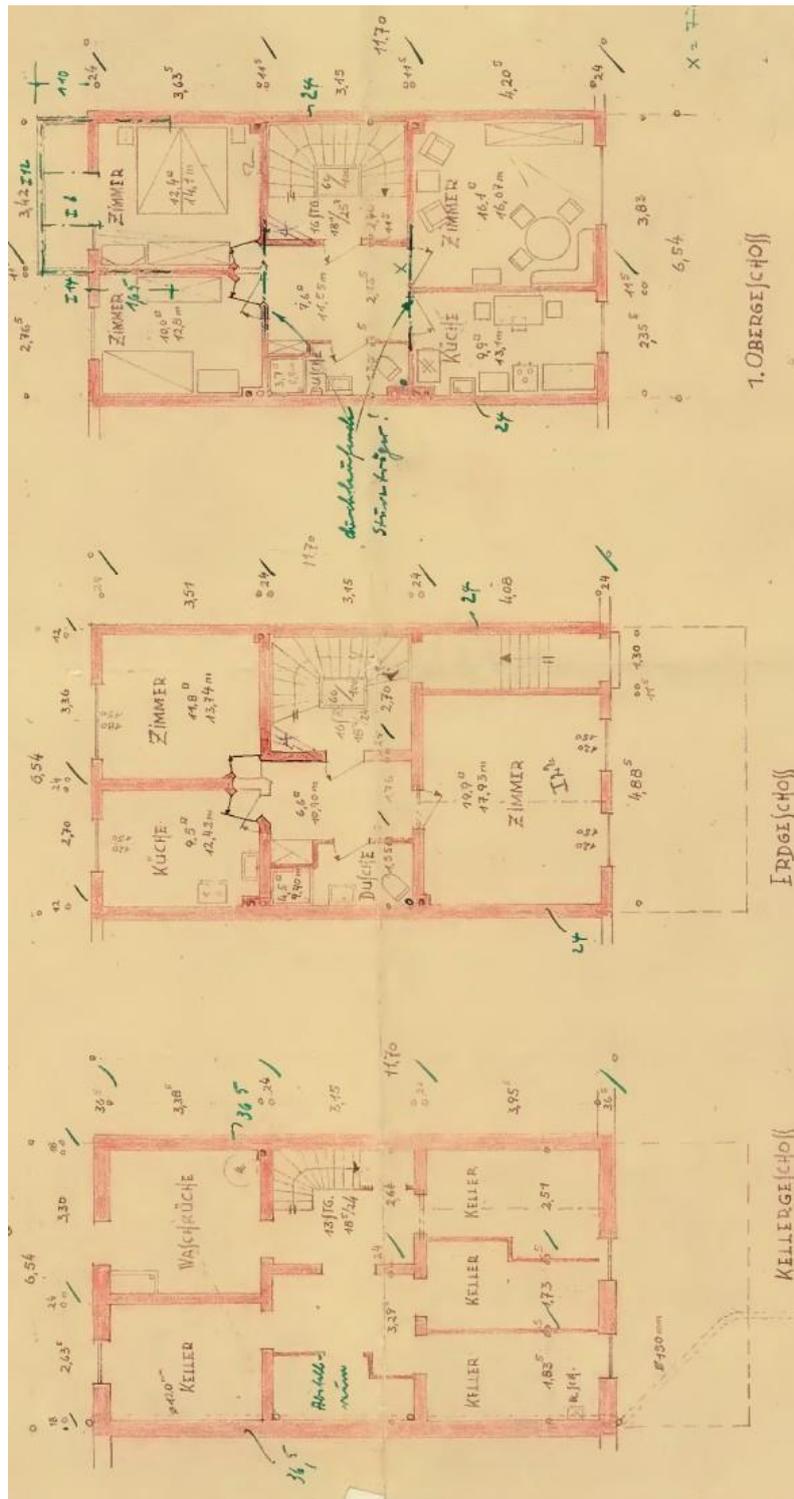
1.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim Amtsgericht eingesehen werden kann!

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

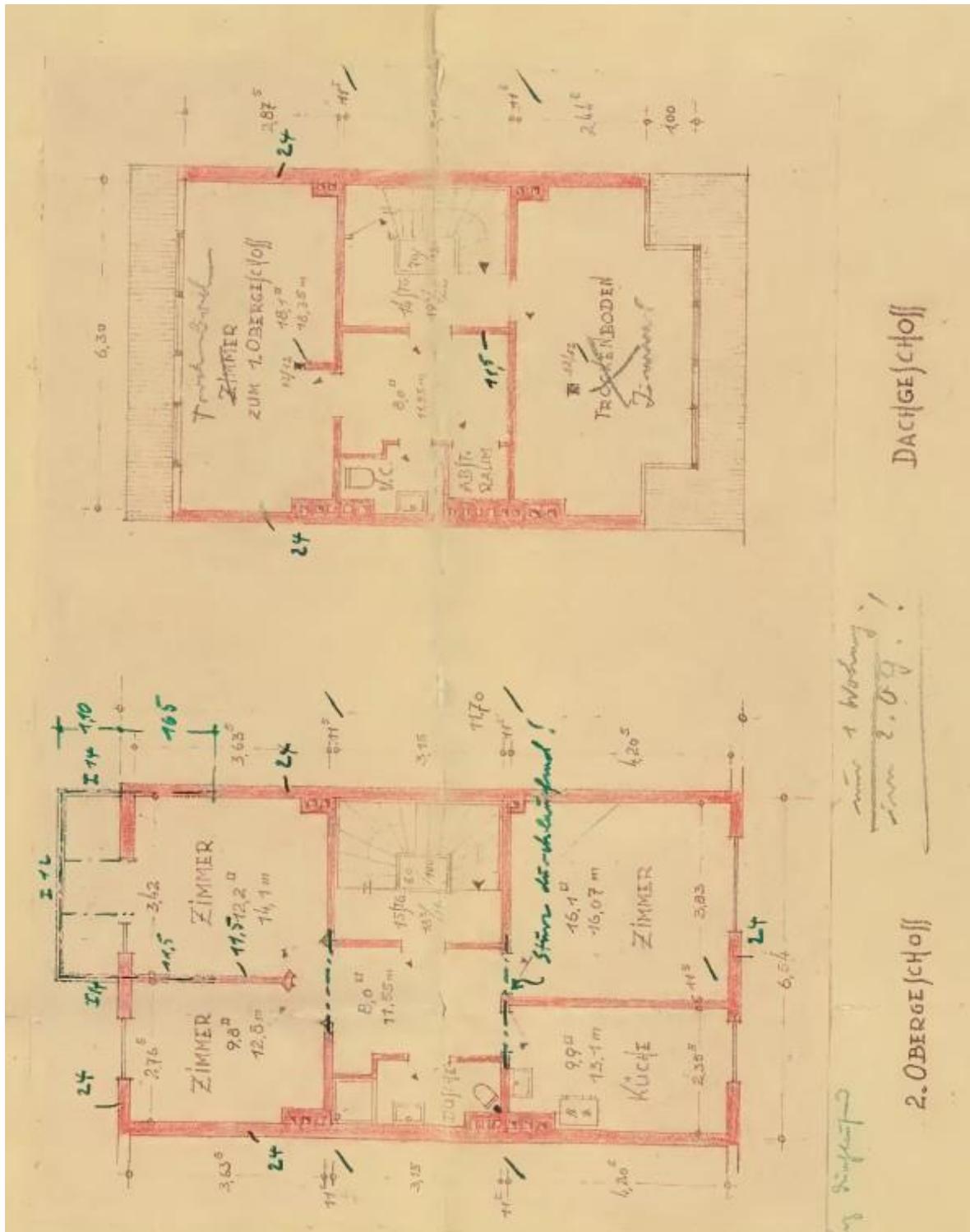
Seite 1 von 3



Bauzeichnung-Grundrisse

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

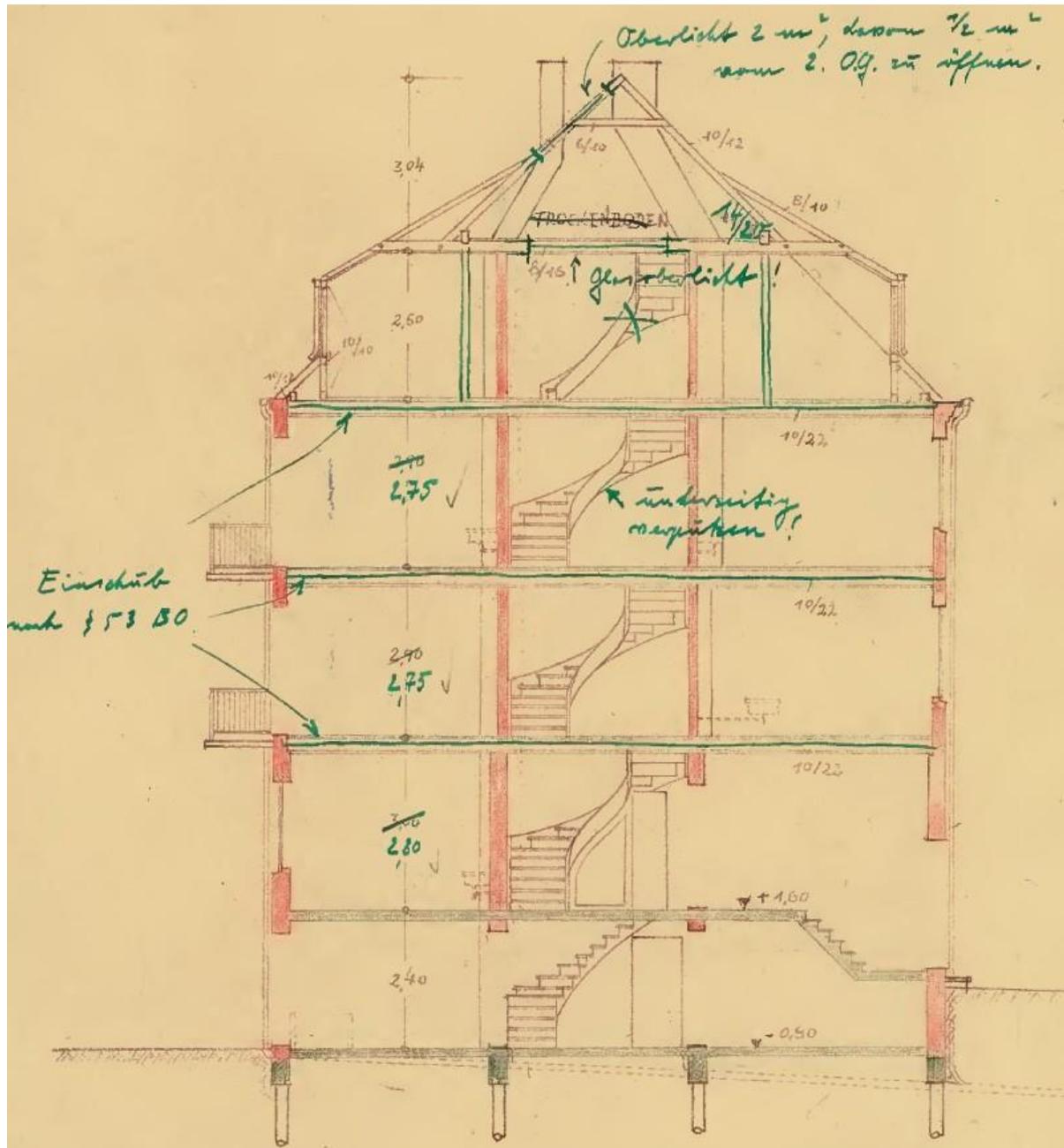
Seite 2 von 3



Bauzeichnung-Grundrisse

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Bauzeichnung-Schnitt