

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

über das

Wohnungseigentums Nr. 86 am Grundstück

Schevemoorer Landstraße 99-105 (ungerade Nrn.), Holtruper Straße 2-16 (gerade Nrn.)

28325 Bremen – Ellenerbrok-Schevemoor



Foto 1: Ansicht Straßenseite



Foto 2: Detail – 3. OG + DG



Foto 3: Ansicht Rückseite und Freiflächen



Foto 4: Ansicht Rückseite

Zum Stichtag 14.09.2024 wurde für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit:

1.132/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Vorstadt R, Flur 285, Flurstück 116/29
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 86
bezeichneten Wohnung in der Holtruper Straße 14, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
links, inkl. Kellerraum

183.000,- EUR

Geschäftsnummer 26 K 76/23

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 zwischen der Bundesautobahn A27 und der Trasse der Straßenbahnlinie 1/1S der BSAG.
Die Bremer Innenstadt (Marktplatz) liegt ca. 9,5 km westlich.
Insgesamt liegt das Objekt in einer einfachen Wohnlage im östlichen Bremer Stadtgebiet.
Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Hausnummer Holtruper Straße 14.
- Grundstück und Gebäude:** Das Grundstück ist mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 132 Wohneinheiten (Wohnungseigentum) und diversen Stellplätzen in einem Garagengebäude bebaut.
Die Wohngebäude sind voll unterkellert und 4-geschossig mit (teil)ausgebautem Dachgeschoss.
Die Grundstücksgröße beträgt 12.650 m².
Ursprüngliches Baujahr ca. 1968 (Jahr der Schlussabnahme), durchschnittlicher Instandhaltungszustand.
- Wohnung:** zum Stichtag vermietete Maisonette-Wohnung mit Loggia mit ca. 105 m² Wohnfläche; zzgl. Kellerraum
3. OG: Diele, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia
DG: Treppenhaus, Flur, Bad/WC, zwei Zimmer
überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard im Bereich der Wohnung, letzte Modernisierung ca. 2019 (3. OG, Wand- und Bodenbeläge überwiegend); Fernwärmeanschluss, isolierverglaste Fenster, ein Bad/WC mit Dusche, ein Bad/WC mit Wanne, Handtuchheizkörper, hoher Anteil an gefliesten Böden, sonst Vinyl/Laminat.
Es liegt ein verbrauchsbasierter Energieausweis vom 21.06.2018 vor. Dieser weist für die Hausnummer 14 einen durchschnittlichen Energieverbrauchskennwert von 68,4 kWh pro m² und Jahr aus (inkl. des Energieverbrauchs für Warmwasser).
Die Höhe des Hausgeldes im Wirtschaftsjahr 2024 beträgt gemäß Wirtschaftsplan 548,72 EUR monatlich. Hierin sind rd. 250,- EUR als Abschlag für die Heiz- und Warmwasserkosten sowie rd. 175,- EUR als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und zur Tilgung bestehender Darlehen der Eigentümergemeinschaft enthalten.
Besonderheiten:
Der ursprünglich als Bodenraum errichtete und zur Wohnung gehörende Teil des Dachgeschosses wurde als Wohnraum ausgebaut und über eine Treppe mit den Wohnflächen im 3. OG verbunden.
Für diesen Umbau liegt keine Baugenehmigung vor.
Das auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude ist sanierungsbedürftig. Die zu erwartenden Kosten übersteigen die Instandhaltungsrücklage deutlich. **Es ist für die Zukunft mit einer Sonderumlage zu rechnen.**
- Stellplatz:** Dem Bewertungsobjekt ist keiner der Stellplätze auf dem Grundstück zugeordnet. Parkmöglichkeiten bestehen auf den öffentlichen Flächen im Umfeld.