



**BREMER
IMMOBILIEN
BEWERTUNG**

Kurz-Expose zum Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 74a Abs. 5 ZVG gemäß ausführlichem
Gutachten vom 06.12.2017 sowie der Wertanpassung vom 20.09.2023

für das mit einem Wohnhaus (ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus)

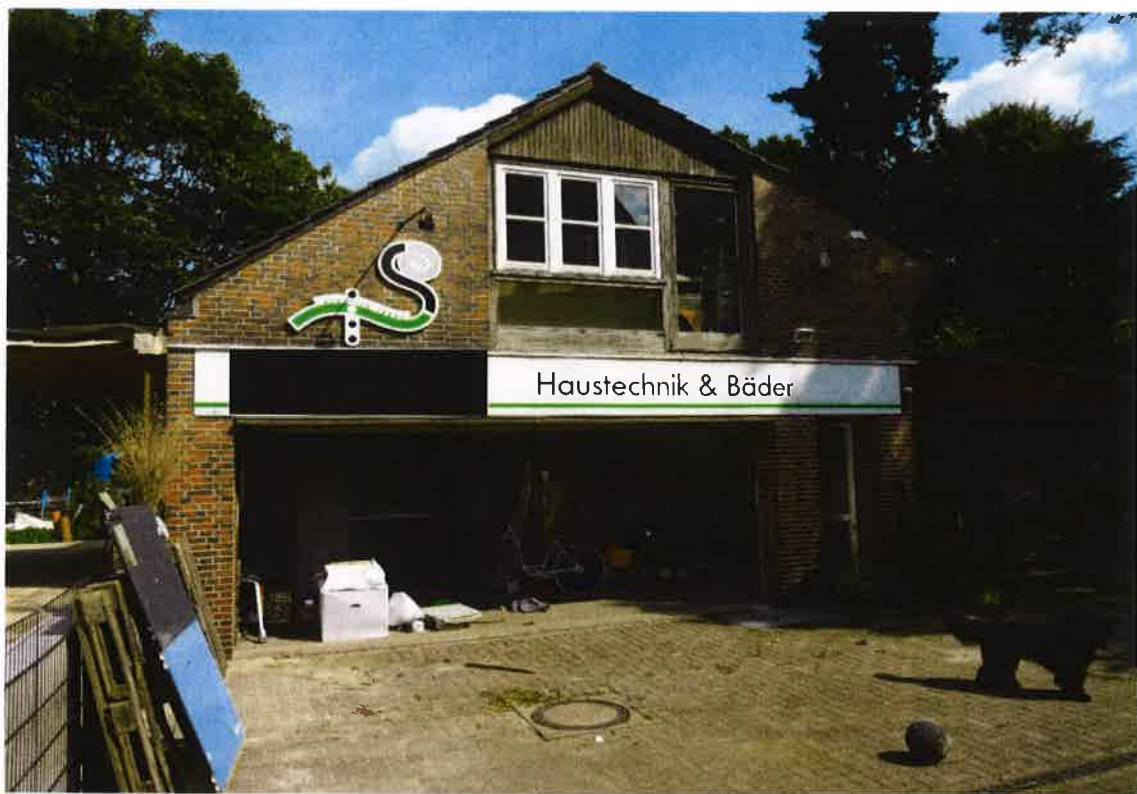
sowie Nebengebäude (Werkstatt- und Lagerhalle)

bebaute Grundstück

–Mühlenstraße 128 in 28779 Bremen–



Wohnhaus (Straßenansicht)



Nebengebäude



Wohnhaus (Gebäuderückseite)

Der maßgebliche **Verkehrswert** für den bebauten Grundbesitz (Wohn- und Geschäftshaus sowie Nebengebäude) eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Bremen-Blumenthal von Lüssum, Blatt 1900 wurde zum Wertermittlungstichtag (Qualitätstichtag) 17.08.2023 – ermittelt für

das bebaute Flurstück 439/53 mit

€ 252.000,--

Der Verkehrswert wurde gem. ImmoWertV 2021 nach dem Sachwertverfahren ermittelt

Grundstücksgröße:	855 m ² (Nordostlage)
Wohngebäude:	1-2 geschossiger und vollunterkellertes Massivbau, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut
Nebengebäude:	1-2 geschossiger Massivbau mit Unterkellerung
Baujahr:	ca. 1959, Umbauten, Erweiterungen (1962, 1967, 1971, 1972, 1976 u. 2000)
Wohnfläche:	ca. 193 m ² , 6 Zimmer, Gäste-WC, 2 Küchen, Bad, WC, zzgl. Räume im Spitzboden sowie ehemalige Ladenräume im Wohnhaus zur Straße
Nutzfläche:	ca. 210 m ² (Unterkellerungen und Nebengebäude)
Garage(n):	1-2 nutzbare im Nebengebäude



BREMER IMMOBILIEN BEWERTUNG

Allgemeine Lage:	Mischgebietslage in Bremen-Blumenthal/Lüsum Insgesamt ist eine einfache Wohnlage festzustellen
Nutzerzustand:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung selbstgenutzt.
Beschaffenheitszustand:	solider baulicher Zustand, Renovierungsarbeiten sind einzuplanen
Besonderheit:	Es wird empfohlen das ausführliche Gutachten zu lesen! An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist vermutlich ein geringfügiger Überbau einer Dachfläche vorhanden. Ferner sind nicht genehmigte Bauteile (am Nebengebäude) vorhanden.
Werterhöhende Rechte:	nicht bekannt

Energieausweis nach §§ 16 ff EnEV: hat nicht vorgelegen

Geschäfts-Nr. des AG Bremen:

4K4/23

Gutachtenverfasser:

Sascha Gay,

**Diplom-Sachverständiger
(DIA)**

-Zertifizierter Immobiliengutachter-

-DIA Zert-

für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und
Pachten

in Firma BREMER Immobilien-
Bewertungsgesellschaft mbH

Bremen, 20/09/2023

Drechslerstraße 9, 28816 Stuhr

Tel. 0421.33475618

m. 0172.4523218

bremerimmobilienbewertung@bremen.de

