

Christian Rupprecht



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
-Zwangsversteigerung und Grundbuchamt-
Landrat-Christians-Str. 67
28779 Bremen

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

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

Datum: 23.08.2022
Az.: 6202/2022

Kurzexposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 28777 Bremen, Ermlandstr. 62



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2022 auf rd.

242.000 €

in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, als Zahnarztpraxis genehmigt, Umnutzung bisher nicht erfolgt. Alle Zeichnungen und Berechnungen in der Bauakte nur für die ursprüngliche Nutzung. Wohnfläche rd. 133 m ² |
| Objektadresse: | Ermlandstr. 62 28777 Bremen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Rönnebeck, Blatt 1001 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Vorstadt R 136, Flur 140, Flurstück 299/21 (1.322 m ²) |

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist vollständig ausgebaut; freistehend |
| Baujahr: | 1976 (gemäß Bauakte) |
| 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: | Taufseitig verputzt und gestrichen; Giebelseiten Verblendung |

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer rd. 28 m²
Esszimmer rd. 15 m²
Küche rd. 9 m²
WC rd. 2 m²
Abstellraum rd. 3 m²
Flur rd. 4 m²
Windfang rd. 4 m²
Heizungsraum rd. 4,5 m²
Treppe zum DG

Dachgeschoss:

Schlafzimmer rd. 23 m²

Kinderzimmer rd. 17 m²
Arbeitszimmer rd. 8 m²
Duschbad mit WC rd. 3,5 m²
Wannenbad rd. 4,6 m²
Flur rd. 3 m²
Flur mit Treppe rd. 4,9 m²

Spitzboden:
2 Räume + kleines WC

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Kunststein;
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1974;
Brenner 34,8 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1984;
Abgasverlustwert: 10 %; Heizungsanlage muss erneuert werden!
Stahlradiatoren, Flachheizkörper;
Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6000 Liter, Baujahr 1974 (Defekt, müssen ausgetauscht werden!)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Loggia

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

| | |
|----------------------------------|--|
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | überalterte Installationen, Defekter Öltank, Heizung überaltert, Bad überaltert, Umnutzung muss veranlasst werden (Wohnnutzung) |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl);
Anbau Öllager

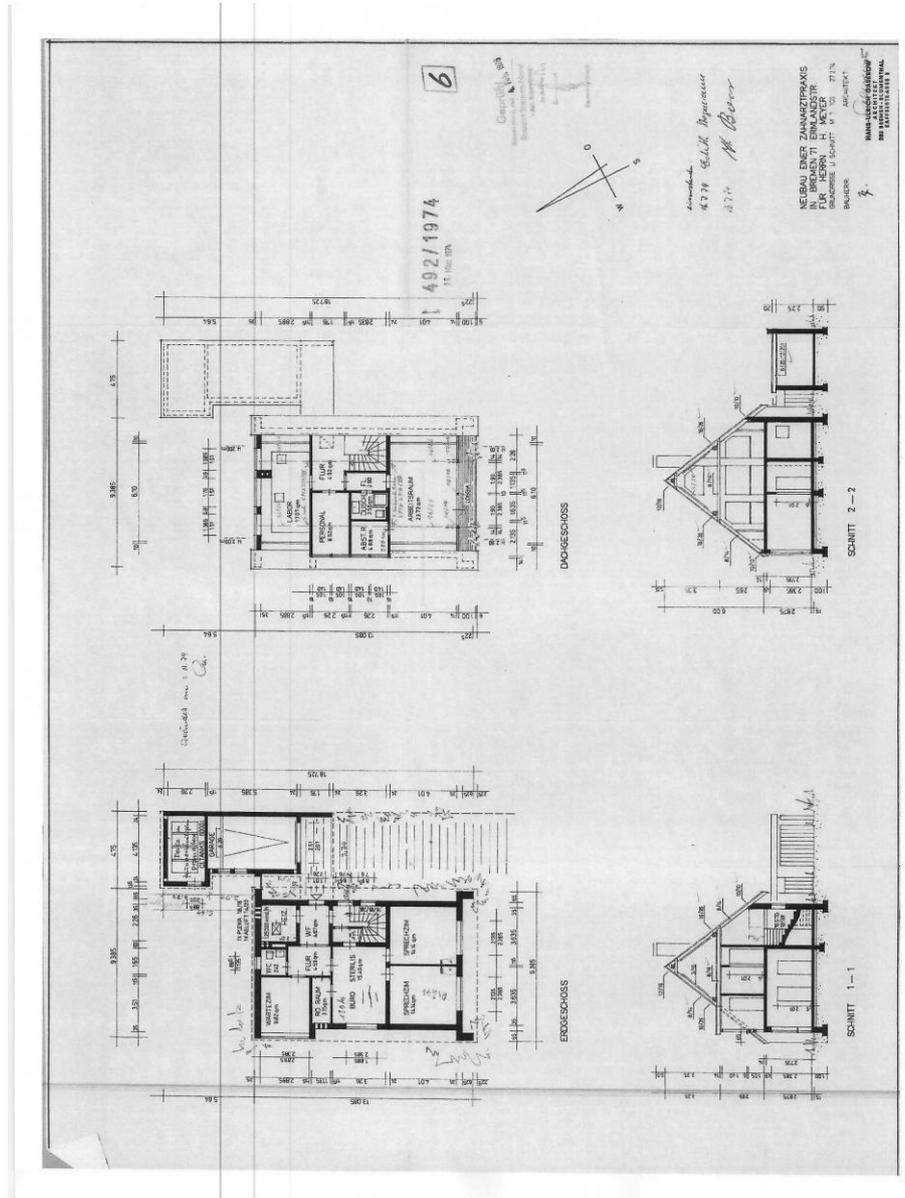
Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), stark verwilderter Garten



Bild 2: Rückansicht vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Grundrisse und Schnitte



Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim Amtsgericht eingesehen werden kann