

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

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

4 K 13/24

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 16. April 2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einer
Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 28779 Bremen, Schweingruberweg 8
und
das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 28779 Bremen, Schweingruberweg 15



Schweingruberweg 8



Schweingruberweg 15

Der **Verkehrswert des Grundstücks** Teil 1 wurde zum Stichtag
26.02.2025 ermittelt mit rd. **322.000,00 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** Teil 2 wurde zum Stichtag
26.02.2025 ermittelt mit rd. **372.000,00 €**.

Teil 1: Schweingruberweg 8

Eingeschossige Einfamilien Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (Vollgeschoss) und straßenseitigem Erker, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Vermietung:

Das Objekt ist vermietet. Der Mietvertrag vom 16.06.2021 mit Wirkung zum 01.10.2021 wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt: 1.100,00 €.

Betriebskostenvorauszahlung/Monat: 110,00 €.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Lüsum-Bockhorn	<u>Wohnfläche:</u> 121,00 m² Wfl. - siehe Aufstellung unten und Anlage 4 -
<u>Grundstücksgröße:</u> 303 m²	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür / Lichtausschnitt
<u>Baujahr:</u> 2021	<u>Wände/Decken:</u> glatter Putz, Raufasertape- ten und Farbanstrich
<u>Umfassungswände:</u> Porenbetonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem	<u>Böden:</u> Fliesen und Laminatbodenbeläge
<u>Heizung:</u> Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe. Beschreibung: Außeneinheit einer Luft-Wasser-Wärme- pumpe mit Monoblock-Technologie; aroTHERM plus der Firma Vaillant (hinter dem Garagengebäude). Die Inneneinheit be- findet sich im Hauswirtschaftsraum. Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix – eine Solarunterstützung besteht nicht - Die Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet	<u>Treppen:</u> Geschlossene, gewendelte Geschosstreppe mit Fliesenbelag und Metallhandlauf Spitzboden: Holzeinschubtreppe
<u>Warmwasser:</u> Zentral über die Heizung	<u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutz- verglasung, sämtlich mit Außenrollläden
<u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit einem straßenseitigen Satteldach-Erker (hälftig) und einer rückwärtigen Schleppdachgaube; Dachpfanneneindeckung, im Bereich des Spitzbodens ohne Dämmung. Dachrinnen u. Regenfallrohre aus Zinkblech	<u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Fenster: Wandhängendes WC (weiß) mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken (weiß), 1/2 hoch weiß gefließt, Bodenfliesen, Fußbodenheizung. <u>Obergeschoss:</u> Vollbad mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitärobjekte, boden- gleiche Dusche, 1/2 hoch weiß gefliest, holz- farbene Bodenfliesen, Fußbodenheizung.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Windfang, Flur, WC, Abstellraum, Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer

Wohnfläche: 61,74 m²

Terrasse (1/4 x 19,04 m²): 4,76 m²

Wohnfläche Erdgeschoss inkl. Terrasse: 66,50 m² Wfl.

Obergeschoss:

Das Dachgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer

Wohnfläche Dachgeschoss: 54,15 m² Wfl.

Wohnfläche gesamt: 120,65 m² Wfl., **Wohnfläche gerundet: 121,00 m² Wfl.**

Teil 2: Schweingruberweg 15

Eingeschossige Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (Vollgeschoss), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

1/4 MEA an der Zuwegung (Flurstück 80/40)

Vermietung:

Das Objekt ist nicht vermietet.

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Lüsum-Bockhorn	<u>Wohnfläche:</u> 126,00 m² Wfl. - siehe Aufstellung unten und Anlage 4 -
<u>Grundstücksgröße:</u> 439 m²	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitten
<u>Baujahr:</u> 2021	<u>Wände/Decken:</u> glatter Putz, Raufasertapeten und Farbanstrich
<u>Umfassungswände:</u> Porenbetonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem	<u>Böden:</u> Fliesen, Teppichboden und Parkett
<u>Heizung:</u> Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe. Beschreibung: Außeneinheit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Monoblock-Technologie; aroTHERM plus der Firma Vaillant (rechts neben dem Einfamilienhaus). Die Inneneinheit befindet sich im Hauswirtschaftsraum. Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix – eine Solarunterstützung besteht nicht - Die Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet	<u>Treppen:</u> Geschlossene, gewendelte Geschosstreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf Spitzboden: Holzeinschubtreppe
<u>Warmwasser:</u> Zentral über die Heizung	<u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, sämtlich mit Außenrollläden
<u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit Dachpfanneneindeckung, im Bereich des Spitzbodens ohne Dämmung. Dachrinnen u. Regenfallrohre aus Zinkblech	<u>Sanitäre Ausstattungen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Fenster: Wandhängendes WC (weiß) mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken (weiß), 1/2 hoch weiß gefliest, helle Bodenfliesen, Fußbodenheizung. <u>Obergeschoss:</u> Vollbad mit Fenster: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitärobjekte, bodengleiche Dusche, 1/2 hoch weiß gefliest, helle Bodenfliesen, Fußbodenheizung.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, WC, Abstellraum, Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer

Wohnfläche: 70,99 m²

Terrasse (1/4 x 18,40 m²): 4,60 m²

Wohnfläche Erdgeschoss inkl. Terrasse: 75,59 m² Wfl.

Obergeschoss:

Das Dachgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer

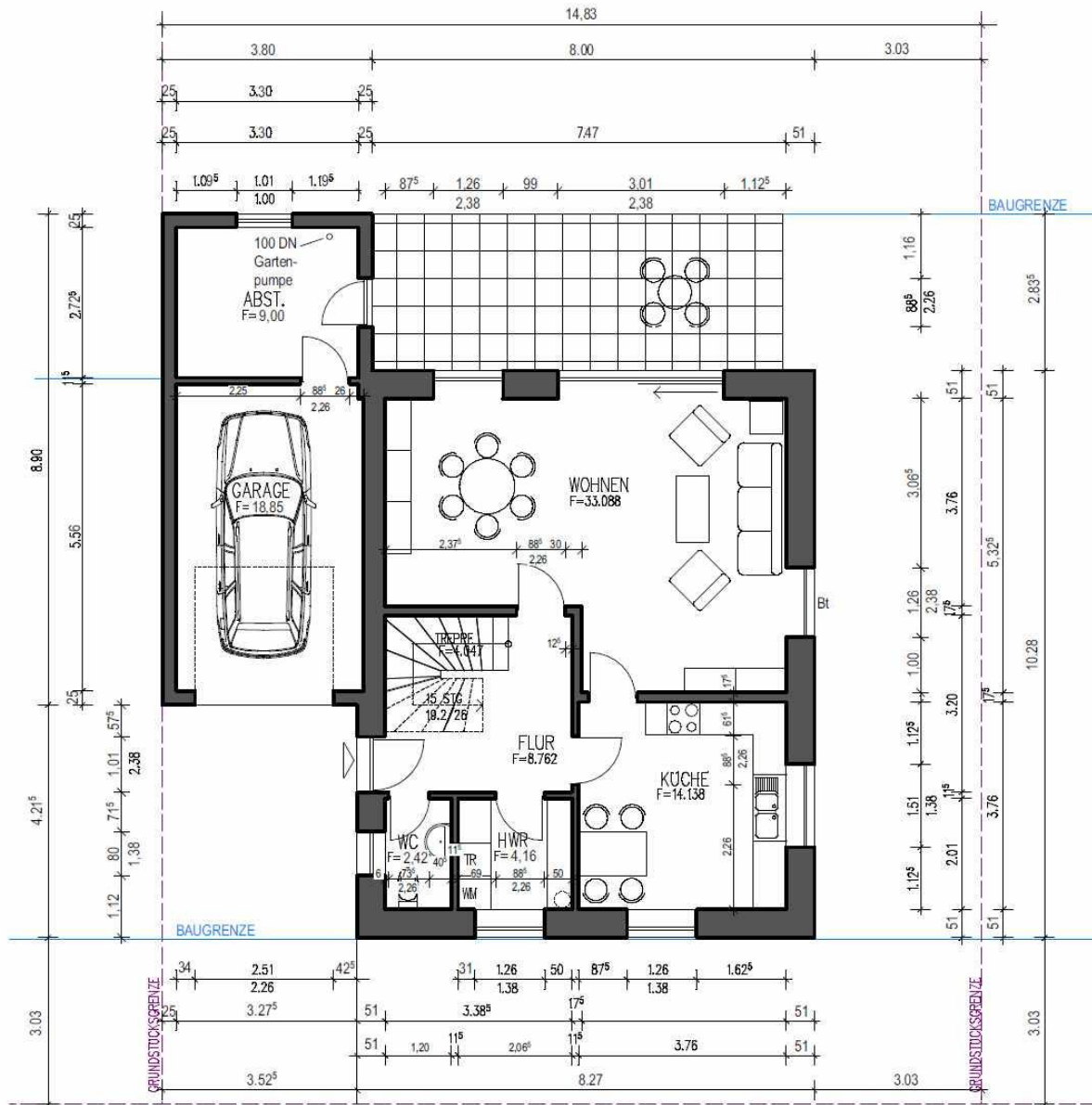
Wohnfläche Dachgeschoss: 50,29 m² Wfl.

Wohnfläche gesamt: 125,88 m² Wfl., **Wohnfläche gerundet: 126,00 m² Wfl.**

Anlage 1: Flurkarte mit Kennzeichnung beider Objekte

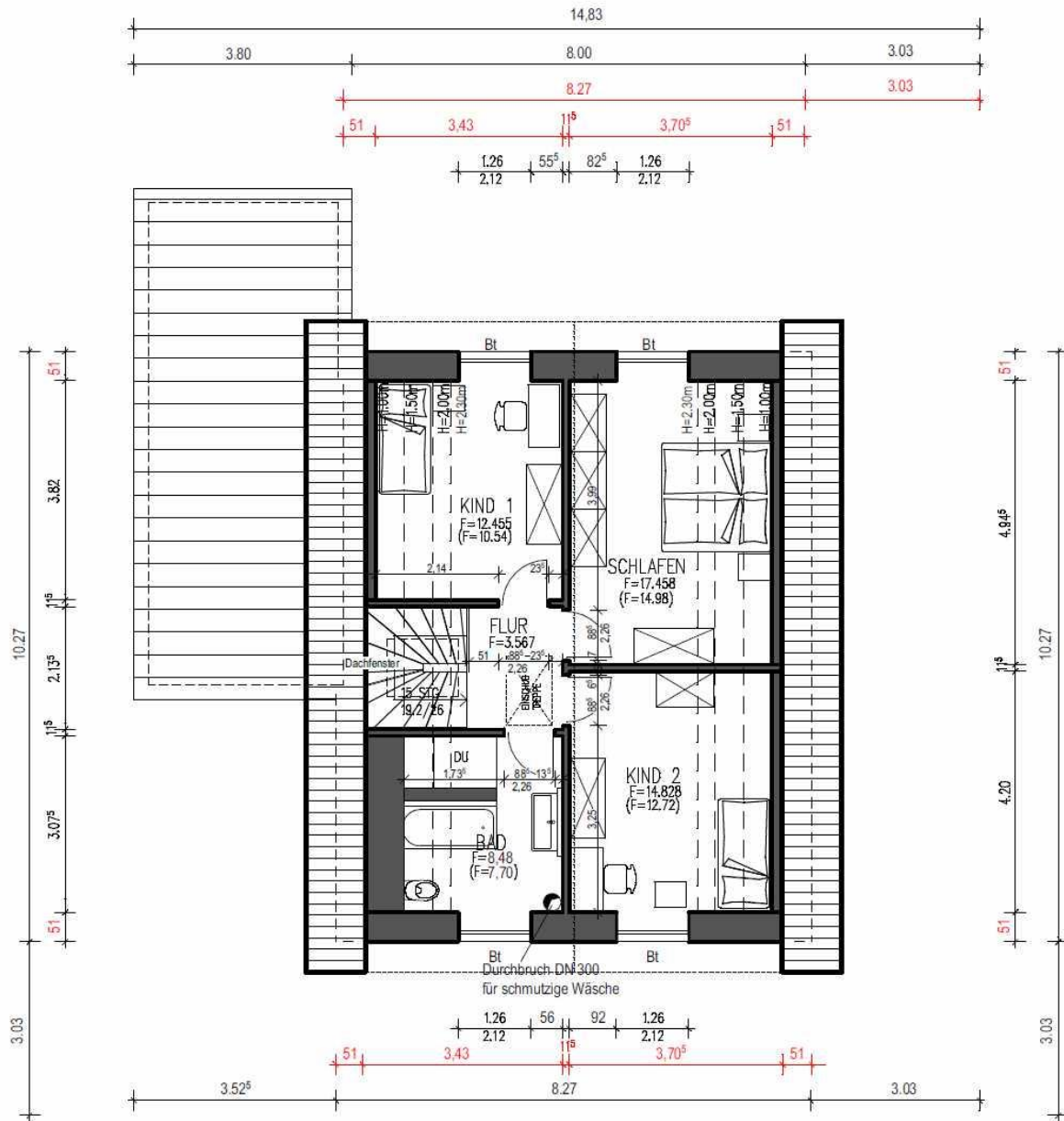


Anlage 3: Grundrisse Schweingruberweg 15



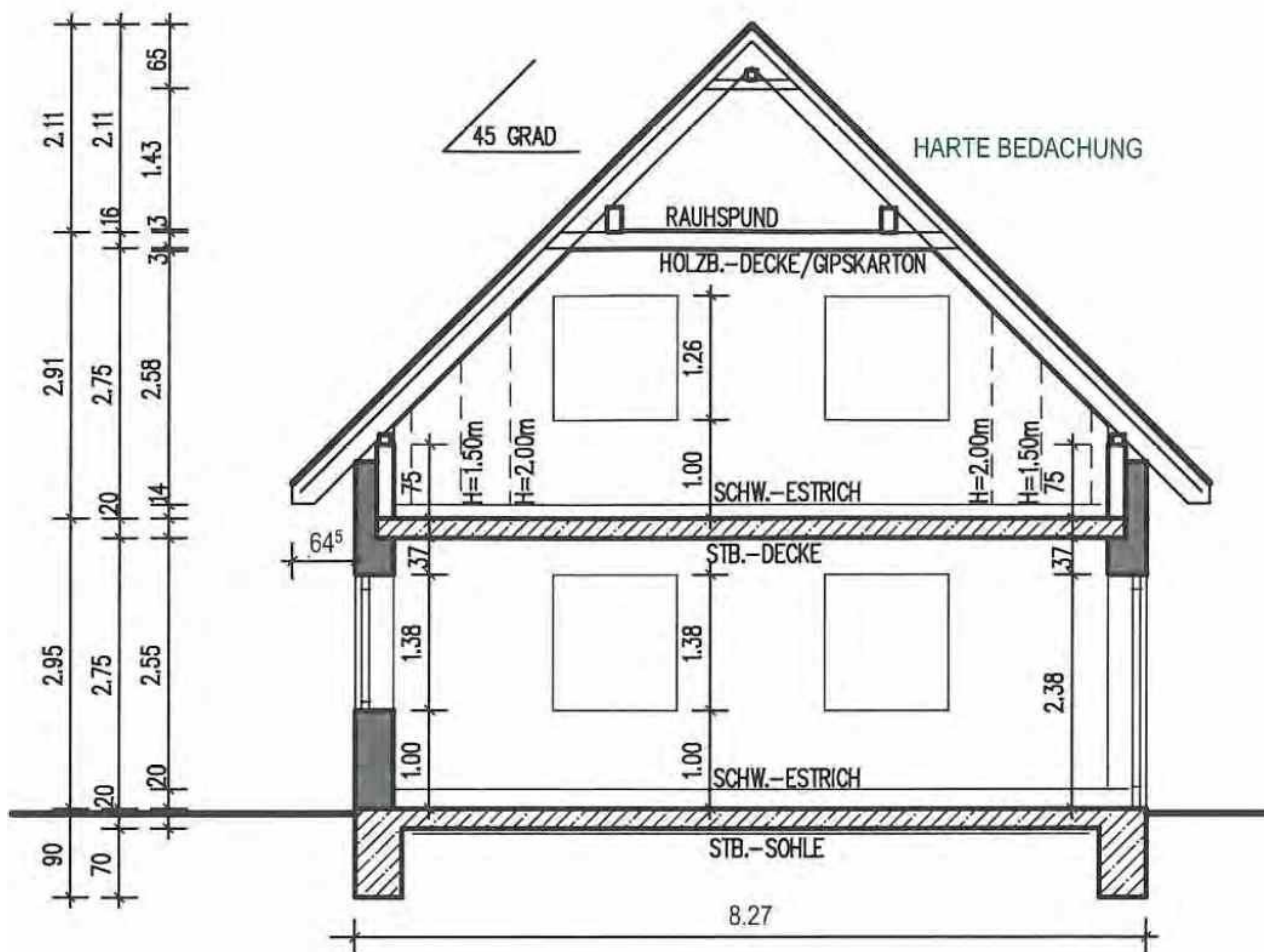
Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse Schweingruberweg 15



Dachgeschoss

Anlage 3: Grundrisse Schweingruberweg 15



Schnittzeichnung Schweingruberweg 15

Anlage 4: Flächenberechnungen

Berechnung nach Wohnflächenverordnung (Haus D)

Bauteil/Geschoss/ Raum			NRF	Gesamt
DHH EG	Wohnflächen			66,50
1,01	Wohnen	Wohnen und Aufenthalt	30,65	
1,02	HWR	Wohnen und Aufenthalt	3,55	
1,03	Flur	Wohnen und Aufenthalt	8,91	
1,04	WF	Wohnen und Aufenthalt	2,68	
1,05	WC	Wohnen und Aufenthalt	2,03	
1,06	Küche	Wohnen und Aufenthalt	12,19	
1,07	Abstellen	Wohnen und Aufenthalt	1,73	
1,08	Terrasse (zu einem Viertel)	Wohnen und Aufenthalt	4,76	
			66,50	

Bauteil/Geschoss/ Raum			NRF	Gesamt
DHH OG	Wohnflächen			54,15
2,01	Kind 1	Wohnen und Aufenthalt	13,83	
2,02	Kind 2	Wohnen und Aufenthalt	11,61	
2,03	Schlafzimmer	Wohnen und Aufenthalt	13,78	
2,04	Bad	Wohnen und Aufenthalt	7,48	
2,05	Flur	Wohnen und Aufenthalt	7,45	
			54,15	

Wohnfläche gesamt:

120,65

Das DHH hat die Maße: 6,47 m x 11,87 m x 3,50 m x 0,49 m x 2,97 m x 12,37 m = 78,32 m² Fläche
(weitere Bemaßungen sind aus dem Grundriss zu entnehmen)

Aufgestellt am 28.07.2020,
Bremen



Schweingruberweg 8

Anlage 4: Flächenberechnungen

Berechnung nach Wohnflächenverordnung (Haus R)

Bauteil/Geschoss/Raum			NRF	Gesamt
EFH EG	Wohnflächen			75,59
1,01	Wohnen/Essen	Wohnen und Aufenthalt	33,09	
1,02	HWR	Wohnen und Aufenthalt	4,29	
1,03	Flur	Wohnen und Aufenthalt	8,76	
1,04	WC	Wohnen und Aufenthalt	2,15	
1,05	Küche	Wohnen und Aufenthalt	14,14	
1,06	Abstellen	Wohnen und Aufenthalt	8,56	
1,07	Terrasse (zu einem Viertel)	Wohnen und Aufenthalt	4,60	
			75,59	

Bauteil/Geschoss/Raum			NRF	Gesamt
EFH DG	Wohnflächen			50,29
2.01	Kind 1	Wohnen und Aufenthalt	10,54	
2.02	Kind 2	Wohnen und Aufenthalt	12,72	
2.03	Schlafzimmer	Wohnen und Aufenthalt	14,98	
2.04	Bad	Wohnen und Aufenthalt	8,48	
2.05	Flur	Wohnen und Aufenthalt	3,57	
			50,29	

Wohnfläche gesamt:

125,88

Das EFH hat die Maße: 8,04 m x 10,05 m = 80,80 m² Fläche
(weitere Bemaßungen sind aus dem Grundriss zu entnehmen)

Aufgestellt am 28.07.2020,
Bremen



Schweingruberweg 15