

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven
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 9/23

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39
Email: info@sv-jschmid.de
Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 08.04.2026

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 28755 Bremen, Hammersbecker Straße 97



Vorder- und Seitenansicht rechts



Vorder- und Seitenansicht links

Gebäudeart:

Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Teilkeller, ausgebautem Dachgeschoss und einem Anbau

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.03.2026 ermittelt mit rd.

297.000,00 €

<u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Vegesack/Aumund-Hammersbeck <u>Grundstücksgröße:</u> 695 m² <u>Baujahr:</u> 1936 (gemäß Bauakte) <u>Modernisierung:</u> In den Jahren 2018-2020 wurden nach Aussagen beider Miteigentümer durchgreifende Sanierungsarbeiten durchgeführt. <u>Außenansicht:</u> Insgesamt verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem) <u>Geschosstreppe:</u> Geschlossene Holzterrasse mit Holzgeländer, Farbanstrich. <u>Heizung:</u> Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2018/19, in den Räumen überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventil <u>Dach:</u> Holz-Satteldach mit Pfanneneindeckung (Neueindeckung ca. 2018), die Dachflächen sind gedämmt. Auf dem Anbau befindet sich ein Flachdach. <u>Keller:</u> Teilkeller (1 Raum) <u>Elektroinstallationen:</u> Die elektrischen Leitungen wurden ca. 2018 modernisiert, Starkstromanschluss ist vorhanden. <u>Fenster:</u> Zumeist Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung. Die Fenstergriffe fehlen überwiegend. Im Spitzgiebel sind Dachflächenfenster eingebaut. <u>Türen:</u> Die Hauseingangstür ist eine Holztür mit Glasausschnitten. In sämtlichen Türöffnungen sind Umfassungszargen aus Holz/Holzwerkstoffen vorhanden. Die Türblätter fehlen jedoch im Ortstermin vollständig.	<u>Sanitäre Installationen:</u> Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Flachheizkörper, dreiviertelhoch hell gefliest, dunkle Bodenfliesen. Duschbad mit Fenster im Dachgeschoss: Große Dusche (ca. 90 cm x 170 cm), Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Flach- und Sprossenheizkörper (beheizbarer Handtuchhalter), halbhoch hell gefliest, dunkle Bodenfliesen. Das Gäste-WC und das Duschbad wurden ca. im Jahr 2018 modernisiert und sind von guter, zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. <u>Wohnfläche:</u> <table><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>54,69 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>42,66 m²</td></tr><tr><td><u>Spitzgiebel:</u></td><td>11,75 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche gesamt:</td><td>109,10 m²</td></tr></table> Kellerraum: ca. 5,00 m² Nutzfläche - siehe Aufstellung auf Seite 3 - <u>Bauschäden/Baumängel:</u> • Im Teilkeller ist aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. • Im Erdgeschoss wellt sich im Wohn-/Essbereich der Vinylboden. • An einer Außenwand sind leichte Feuchtigkeitsränder an der Tapete sichtbar. • Die Abdeckungen von Lichtschaltern und Steckdosen sowie die Fenstergriffe fehlen zumeist. • Türblätter waren im Ortstermin nicht vorhanden. <u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Rasenflächen und Heckenpflanzen. <u>Schuppen:</u> Schuppen in massiver Bauweise. Außenmaße: ca. 2,50 m x 2,50 m = 6,25 m Bruttogrundfläche	Erdgeschoss:	54,69 m ²	Dachgeschoss:	42,66 m ²	<u>Spitzgiebel:</u>	11,75 m ²	Wohnfläche gesamt:	109,10 m ²
Erdgeschoss:	54,69 m ²								
Dachgeschoss:	42,66 m ²								
<u>Spitzgiebel:</u>	11,75 m ²								
Wohnfläche gesamt:	109,10 m ²								

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnfläche

Erdgeschoss (lichte Höhe 2,774 m)

Flur	5,08 m ²
Wohn-/Essbereich Teil I	11,96 m ²
Wohn-/Essbereich Teil II	15,16 m ²
Küche	10,40 m ²
Besenkammer	0,36 m ²
HWR	8,27 m ²
Gäste-WC	2,23 m ²
Heizungsnische	1,23 m ²
	54,69 m ²

Dachgeschoss (lichte Höhe 2,64 m)

Flur	4,98 m ²
Schlafzimmer	23,38 m ²
Abstellraum	3,93 m ²
Duschbad	10,37 m ²
	42,66 m ²

<u>Spitzgiebel</u>	11,75 m ²
--------------------	----------------------

Zusammenfassung der Wohnfläche

Erdgeschoss	54,69 m ²
Dachgeschoss	42,66 m ²
Spitzgiebel	11,75 m ²
	109,10 m ²

Die Wohnfläche beträgt gerundet 109,00 m².

Nutzfläche

Kellerraum	6,15 m ²
------------	---------------------

Die Nutzfläche beträgt gerundet 6,00 m².

Anmerkung:

Da die aus der Bauakte vorliegenden Grundrisse überwiegend nicht mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, wurde im Ortstermin am 24.03.2026 vom Sachverständigen ein Aufmaß erstellt.

Anlage 1: Flurkarte

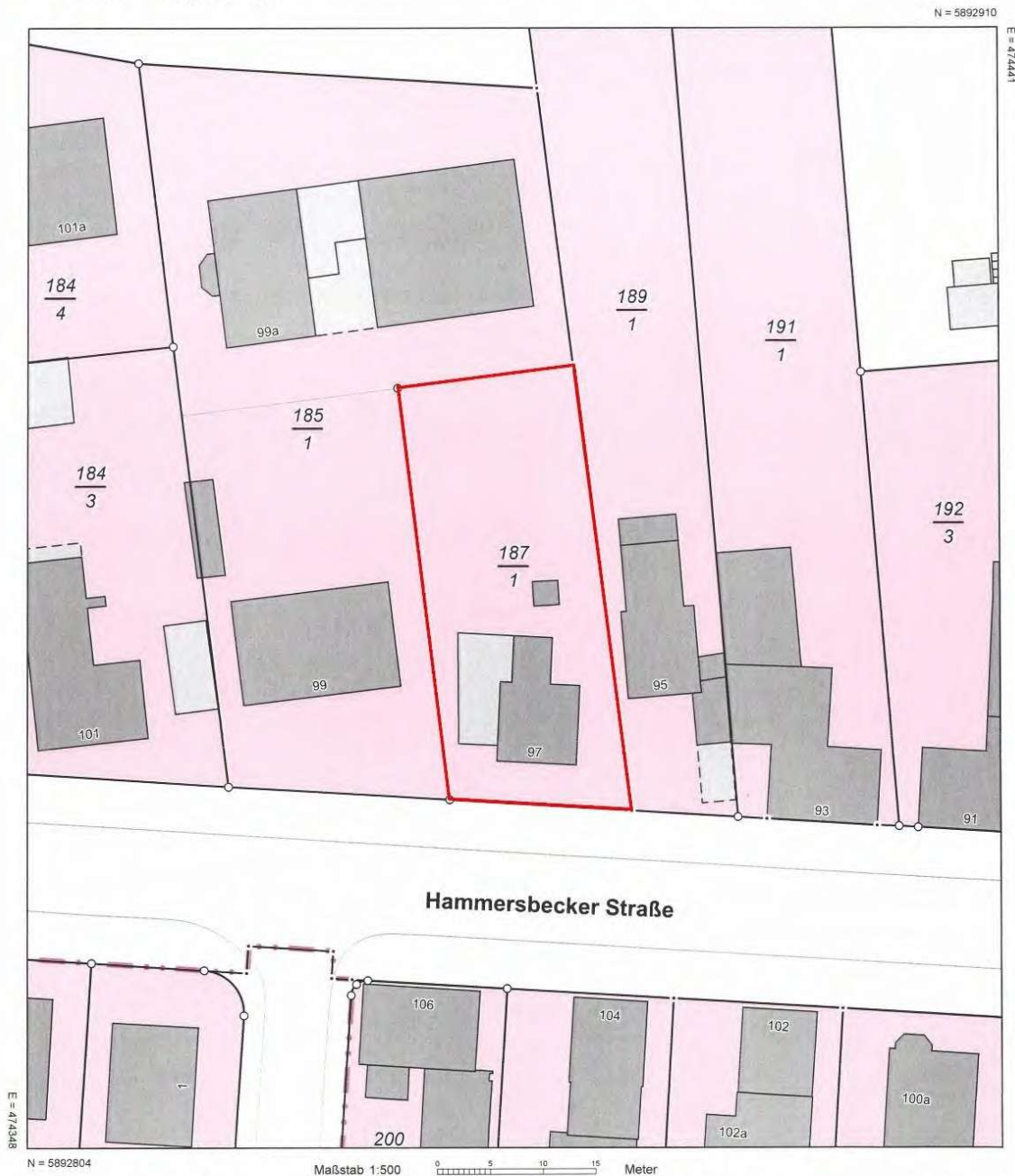


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 161
Flur: 161
Flurstück: 187/1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Karte 1:500
Erstellt am: 02.10.2024



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

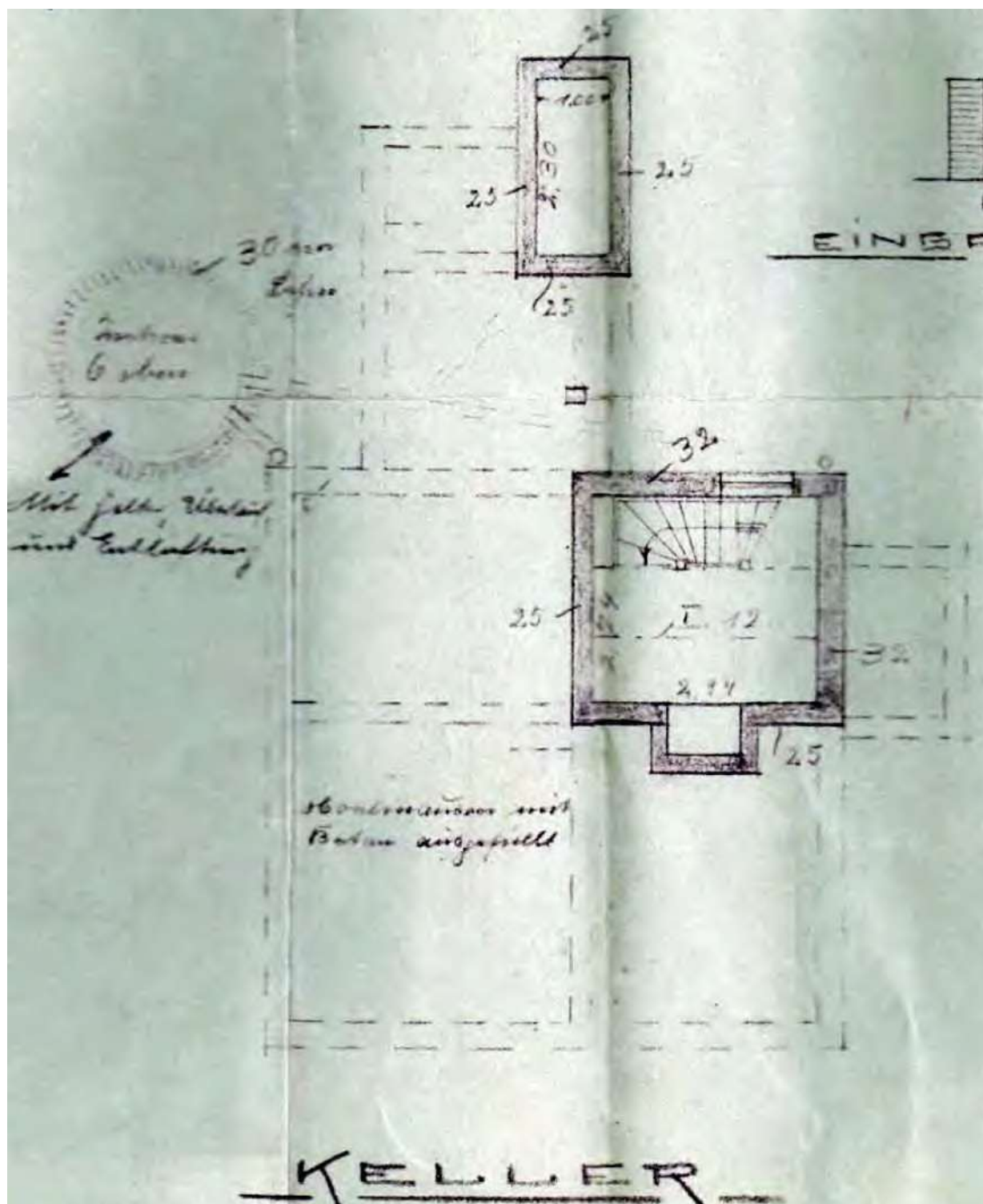
Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 24235286

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 5. Juli 2011 und 13. Dezember 2011 (Brem.GBl. 2012 S. 24) nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der hellgrau gezeichnete Gebäudeteil ist nicht vorhanden.

Anlage 2: Grundrisse

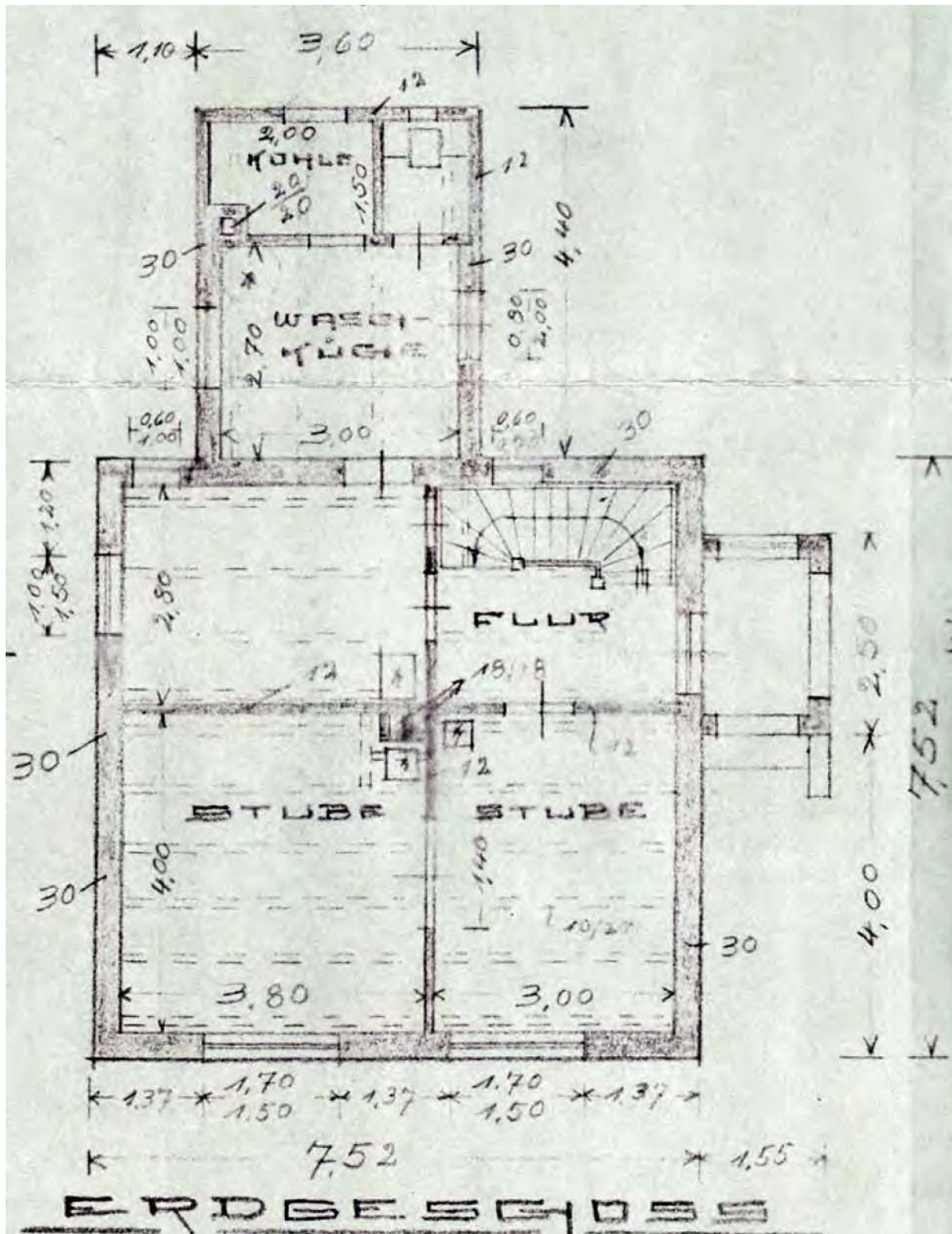
Seite 1 von 4



Keller

Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 4

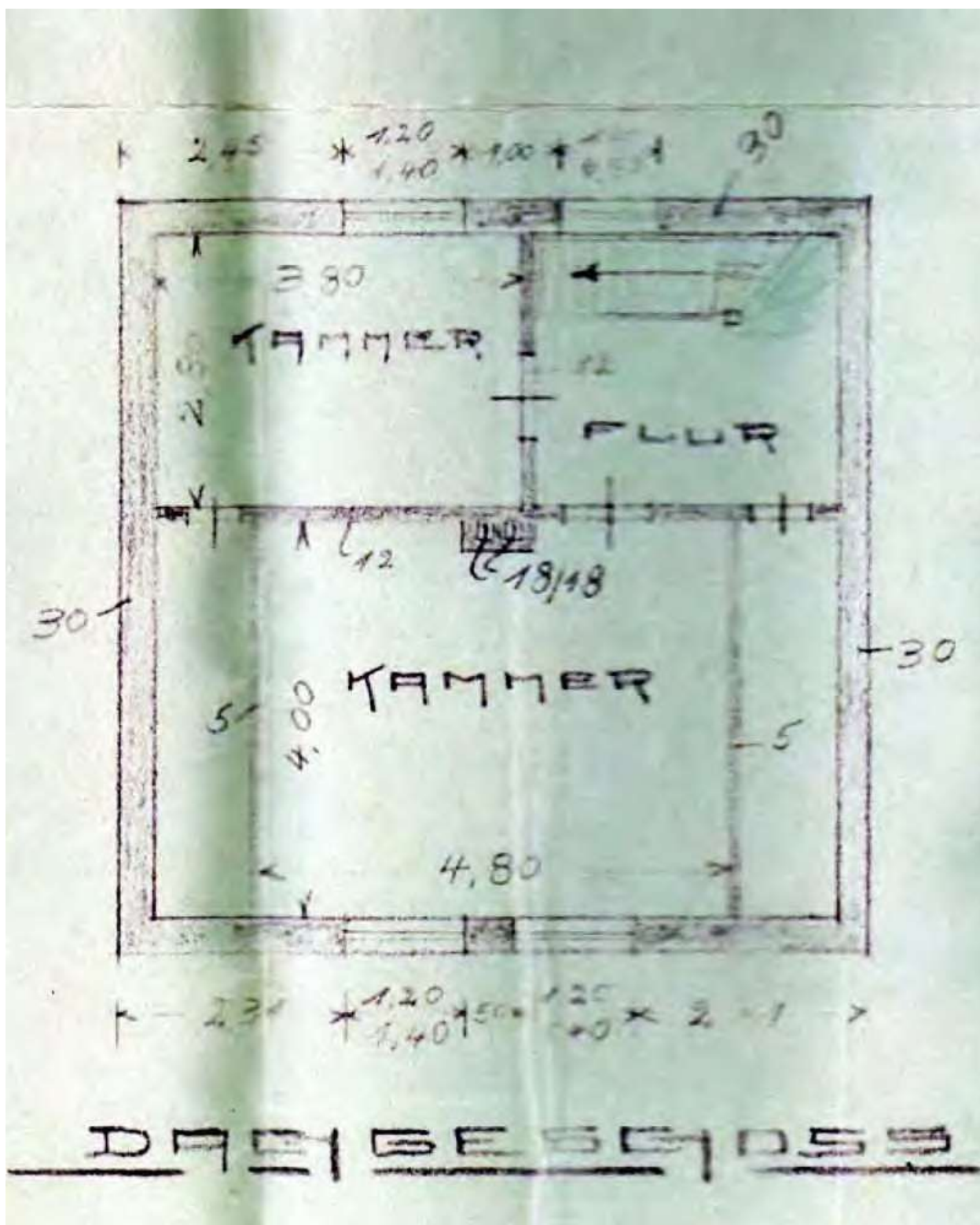


Erdgeschoss

(Der Grundriss stimmt in Teilbereichen nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein)

Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 4

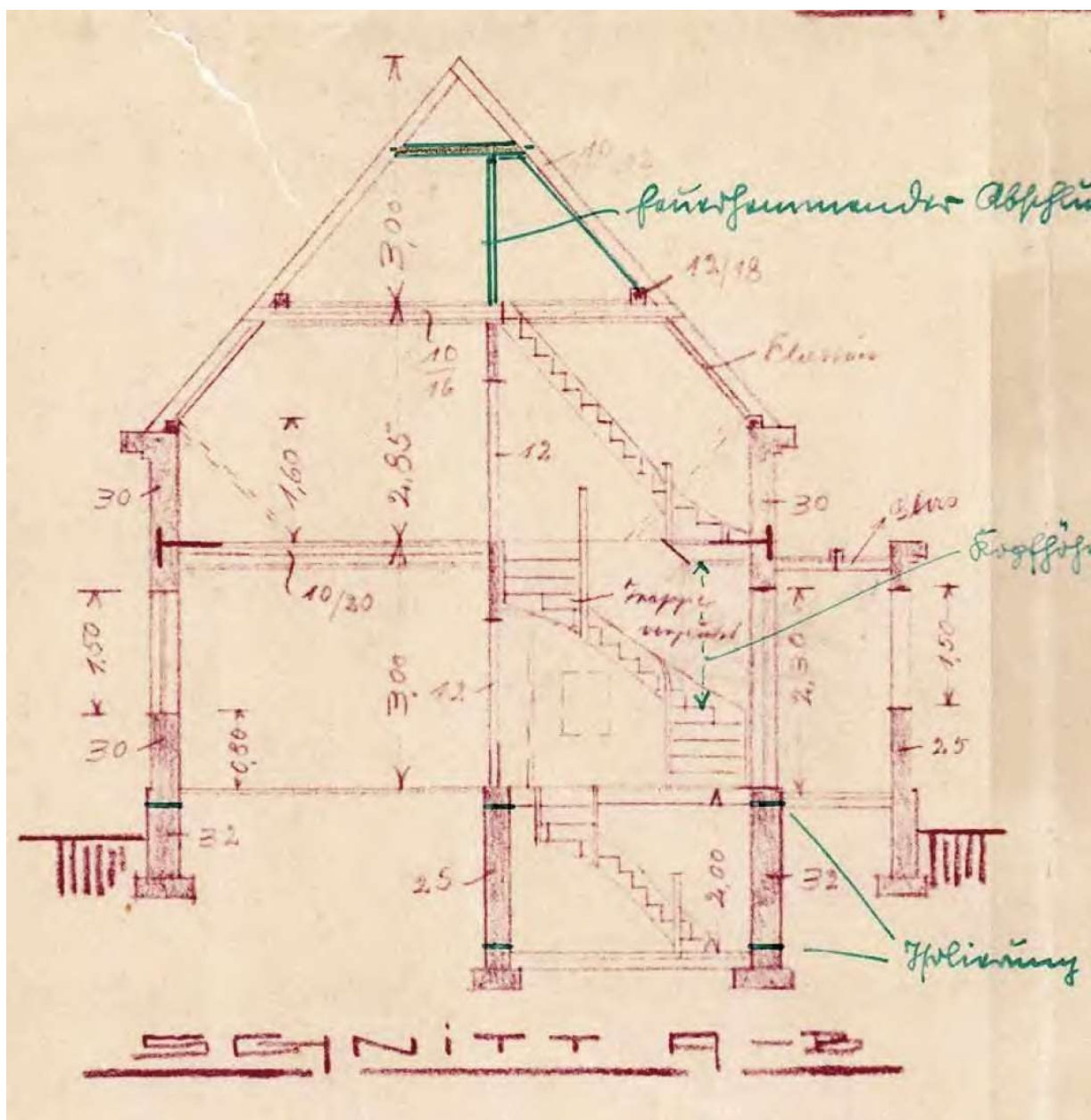


Dachgeschoss

(Der Grundriss stimmt in Teilbereichen nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein)

Anlage 2: Grundrisse

Seite 4 von 4



Schnittzeichnung